

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTUKSESTA**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "**Kunta**"

sekä

Kiinteistö Korkki Oy

y 2221212-7

jäljempänä tässä sopimuksessa "**maanomistaja**"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja Maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnan ohjauksessa on laadittu Sulan työpaikka-alue -niminen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (nro 3535) (jäljempänä tässä sopimuksessa "**asema-kaava**"), Suunnittelijana on toiminut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.3. – 21.4.2017. Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 20.12.2017 § 168. Asemakaavaehdotus on jaettu osiin, josta toinen osa on Sulan työpaikka-alue II, asemakaava ja asemakaavamuuotos (nro 3617).

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä Korkki, kiinteistötunnus 858-401-2-119. Kiinteistön tällä asemakaavan muutos-alueella sijaitseva pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 13.017 m². Osalla kiinteistöä on voimassa Amerin ja Sulan alueen rakennuskaavan muutos, jossa alue on merkitty M (maa- ja metsätalousalueeksi) ja osalla kiinteistöä on voimassa Korkintien alueen rakennuskaavan muutos ja laajennus, jossa osa kiinteistöstä on merkitty katualueeksi, osa on asemakaavoittamatonta. Sopimuksessa on mukana myös kiinteistön toinen palsta noin 110 m², joka ei sijaitse tällä asemakaava alueella.

Sopijapuolet ovat 31.1.2017 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 9.11.2016 § 148.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu TY-16 Teollisuusrakennusten korttelialuetta n. 10.966 m² (4.386 k-m²) ja katualuetta n. 2.051 m².

Sopimusalueella sijaitsee noin 245 k-m² suuruinen asuinrakennus ja noin 200 k-m² suuruinen eläinsuoja. Rakennusten pihapiiri on noin 3500 m².

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla 1.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdollisista muista, jäljempänä tässä sopimuksessa mainituista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan/toteuttajan osallistuminen kustannuksiin

Kaavoituskustannukset

31.1.2017 allekirjoitetun asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti maanomistaja ja kunta vastaavat puoliksi asemakaavatyön ja työssä tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten kustannuksista. Maanomistajan kustannusosuus määräytyy maanomistajan asemakaava-alueella omistaman alueen ja koko asemakaava-alueen pinta-alan suhteessa. Koko kaava-alueen pinta-ala on 715.787 m² ja maanomistajan Sulan työpaikka-alue II kaava-alueella omistaman alueen pinta-ala on 13.017 m², joten maanomistajan osuus kustannuksista on 1,8 %, kuitenkin enintään 3.000 euroa.

Kustannukset laskutetaan erikseen kaavan saatua lainvoiman.

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Kunnallistekniikka rakennetaan Kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoniin, elleivät ne kunnan kanssa vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Sopimusalueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverkostoniin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja taksojen mukaan.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueelle toteutettavien rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista maanomistaja tai toteuttaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

Maanomistaja osallistuu asemakaavan muutosalueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapo liittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti.

Korvauksen peruste

Kyseessä on pääosin alueen ensimmäinen asemakaava. Rakentamattoman alueen nykyarvoksi on arvioitu yhteensä 66.619 euroa (7 €/m²). Kiinteistön kokonaispinta-alasta on vähennetty rakennetun alueen pihapiiri, koska rakennetut kerrosneliömetrit on otettu huomioon lisärakennusoikeutta vähentävänä.

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan maalle on osoitettu lisärakennusoikeutta 3.941 k-m² kaavamerkinnällä TY-16, teollisuusrakennusten korttelialue, jonka arvo hintatasolla 100 €/k-m² laskettuna on 394.100 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen **arvon nousu on 327.481,00 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **163.740,50 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen 163.740,50 euroa maanomistaja maksaa Kunnalle seuraavasti:

Sopimuskorvauksesta maksetaan rahana 154.390,50 euroa.

1. erä rahana maksettavasta sopimuskorvauksesta suuruudeltaan 24.390,50 € maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.
2. erä sopimuskorvauksesta suuruudeltaan 65.000 € maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.
3. erä sopimuskorvauksesta suuruudeltaan 65.000 € maksetaan yhden (1) vuoden kuluessa ensimmäisen erän eräpäivästä. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Alueiden luovuttaminen

Loppuosa sopimuskorvauksesta 9.350 euroa suoritetaan alueluovutuksena. Lisäksi maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat katualueet ilman erillistä korvausta kunnalle.

Alueiden luovutuksesta sovitaan sitovasti tämän sopimuksen kohdassa F.

E. Muut sopimusehdot

1. Sopimuksen siirtäminen

Tätä sopimusta ei saa siirtää osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta.

2. Vakuus

Maanomistaja sitoutuu 30 päivän kuluessa asemakaavan voimaantulosta kustannuksellaan hakemaan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen kiinteistöön 858-401-2-119 Korkki. Kiinnityksen tulee olla suuruudeltaan 65.000,00 euroa. Edellä mainitun kiinnityksen vakuudeksi annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään Tuusulan kunta, y 0131661-3. Kunnalle tulee lähettää tieto kiinnityshakemuksen ratkaisusta sähköpostiosoitteeseen; kirjaamo@tuusula.fi. Tuusulan kunta sitoutuu siirtämään sähköisen panttikirjan maanomistajalle, kun tämän sopimuksen mukainen sopimuskorvaus on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei määräaikana maksa tämän maankäyttösopimuksen kohdan D mukaista sopimuskorvausta tai tee tämän sopimuksen yhteydessä sovittua alueluovutusta, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (327.481,00 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt toteuttajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämisestä tai sopimusvelvoitteen täyttämisestä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

4. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee maanomistajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3617) tulee sopimusalueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet voivat neuvotella sopimuksen muuttamisesta. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin noin +/- 100 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3617) ei milteään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta. Tällöin maanomistaja ja kunta voivat vaatia tämän sopimuksen yhteydessä tehtyjen kiinteistön kaupan esisopimusten purkamista.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

F. Esisopimus alueen luovutuksesta

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia esisopimuksen kohteena olevan alueen luovutuksen edellytyksistä, ehdoista ja ajankohdasta seuraavasti:

Sopijapuolet

Kiinteistö Korkki Oy

y 2221212-7

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"
sekä

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

1. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 2.729 m² suuruisen kaksipalstaisen määrään kiinteistöstä 858-401-2-119 Korkki.

Toinen palsta on pinta-alaltaan yhteensä noin 2.619 m², josta noin 2.051 m² on asemakaavaehdotuksen mukaista katualuetta ja 568 m² voimassaolevan Korkintien alueen rakennuskaavan mukaista katualuetta. (0 €) Liitekarta 2.

Toinen noin 110 m² suuruinen palsta sijaitsee Haukkaniemi eteläinen / Kotkantie-nimisen asemakaavan alueella ja on AO-10 tontin osa, jolle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 22 k-m². (22 k-m² x 425 €/k-m² = 9.350 €) Liitekarta 3.

2. Luovutuksen ehdot

Vastike

Luovutus on vastikkeeton, koska Kunta kuittaa luovutuskorvauksen suuruisella alueluovutuksella osan Maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisesta sopimuskorvauksesta maksetuksi.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy kunnalle, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Kiinteistöön kohdistuu 3 kappaletta velkakiinnityksiä. Luovutettavat määräalat vapautetaan kiinnityksistä myyjän kustannuksella 3 kk kuluessa lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksesta.

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavalla alueella ei ole rakennuksia. Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Maanomistaja vastaa määräalasta maksettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Kunta vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Maanomistaja ilmoittaa, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:ssä säädetyllä tavalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevalla määräalalla olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli luovutettavalla määräalalla todetaan maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä pilaantunutta maaperää tai pohjavettä tai maaperään haudattua sinne kuulumatonta purkujätettä, purkamattomia kellareita, öljysäiliöitä yms.,

eikä syyllistä saada selville, vastaa purkamiskustannuksista ja maaperän sekä pohjaveden puhdistamiskustannuksista luovuttaja.

Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.

Luovutuksen saaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että luovutettavan kiinteistön maaperä tai pohjavesi ei toimintansa johdosta pilaannu.

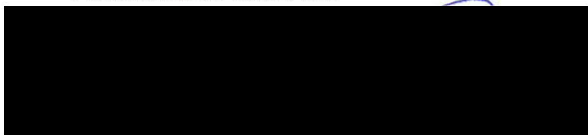
Muut luovutusehdot

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos (nro 3617) on tullut voimaan.

Tätä maankäyttösopimusta ja alueen luovutusta koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 19. päivänä huhtikuuta 2021

TUUSULAN KUNTA



Heikki Lonka
kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJA
Kiinteistö Korkki Oy

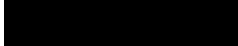


hallituksen jäsen

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että hallituksen jäsen Minni Heinonen Kiinteistö Korkki Oy:n puolesta luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Heikki Lonka Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoittaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu

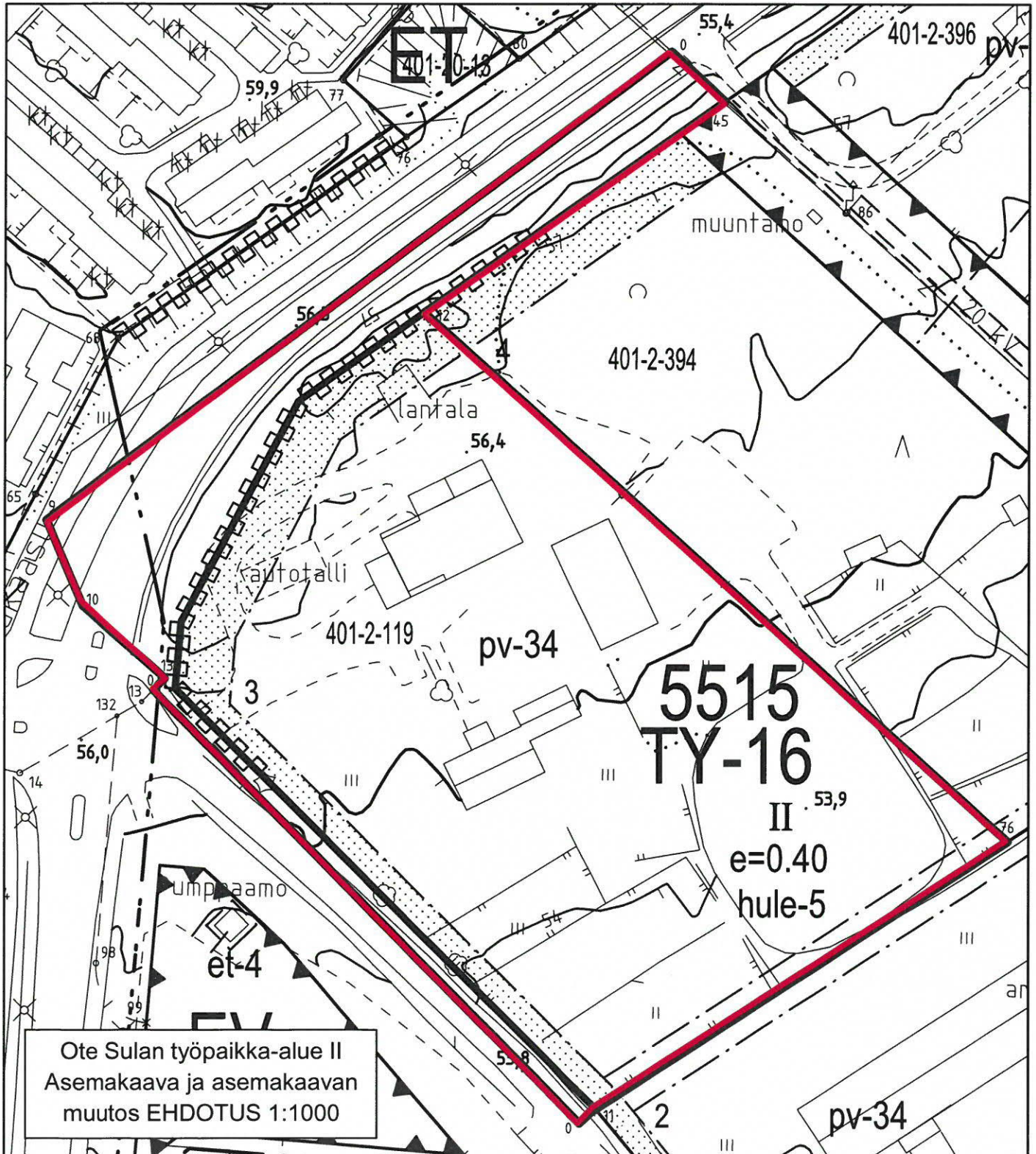


Matti Karppi
maanmittausinsinööri
kaupanvahvistaja 8581/8

**Liitekartta 1. Sopimusalue
maankäyttö- ja esisopimus alueen luovutuksesta 19.4.2021
Tuusulan kunta / Kiinteistö Korkki Oy**

Tuusulan kunta

Kiinteistö Korkki Oy



Liitekartta 2.

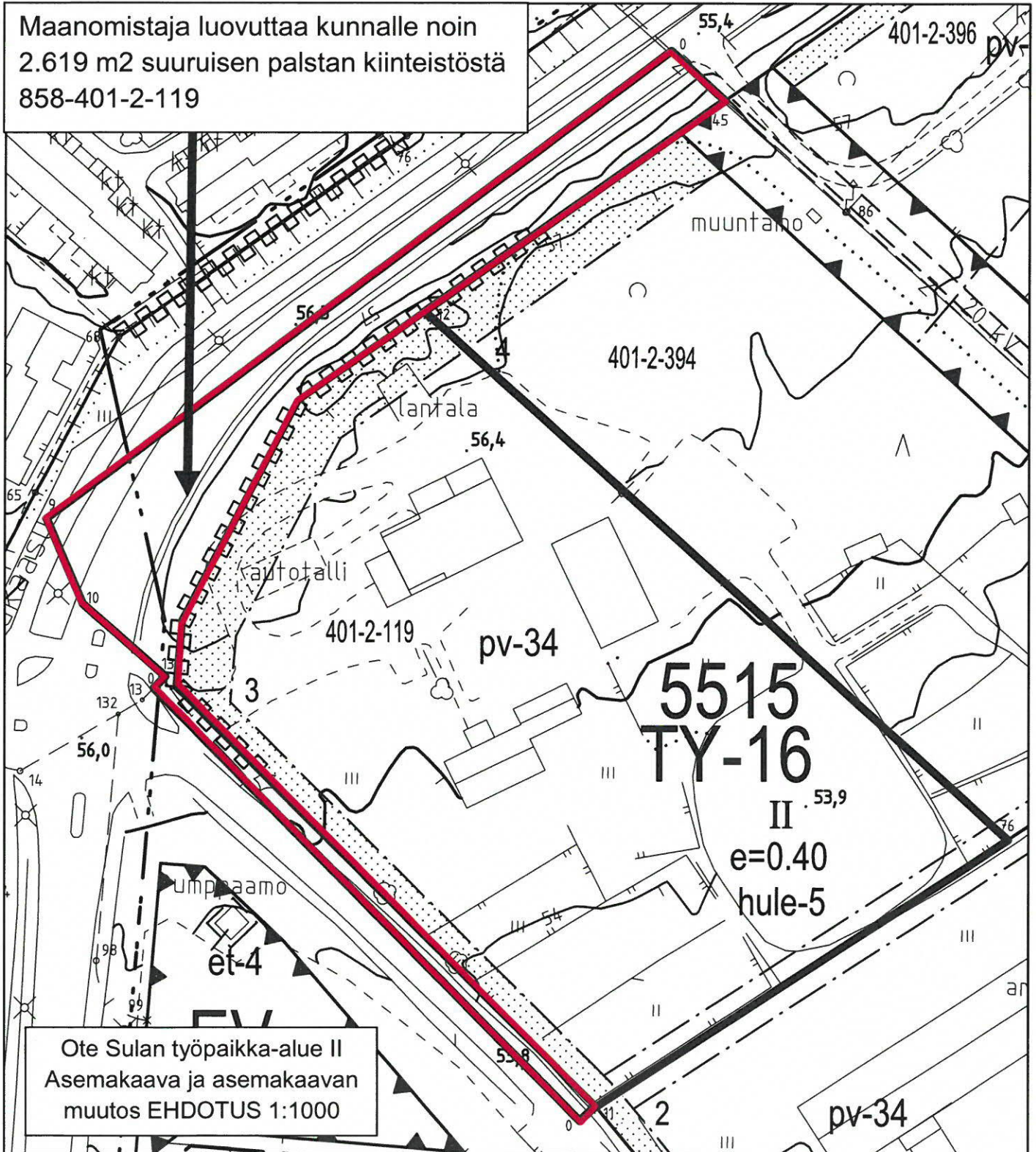
maankäyttösopimus ja esisopimus alueen luovutuksesta 19.4.2021

Tuusulan kunta / Kiinteistö Korkki Oy

Tuusulan kunta

Kiinteistö Korkki Oy

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin
2.619 m² suuruisen palstan kiinteistöstä
858-401-2-119



Ote Sulan työpaikka-alue II
Asemakaava ja asemakaavan
muutos EHDOTUS 1:1000

Liitekartta 3.
maankäyttö- ja esisopimus alueen luovutuksesta 19.4.2021
Tuusulan kunta / Kiinteistö Korkki Oy

Tuusulan kunta

Kiinteistö Korkki Oy

