

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### A. OSAPUOLET:

Tuusulan kunta  
PL 60  
04301 Tuusula

y-tunnus: 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Kruunuasunnot Oy  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68  
kaikkien osoite: Elimäenkatu 25-27, 00510 Helsinki

y tunnus: 1544951-3

y tunnus: 1740440-7

y tunnus: 1740439-4

y tunnus: 1740438-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### B. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, asemakaava-alueen toteuttamisesta ja alueiden luovuttamisesta sekä muista tässä sopimuksessa jäljempänä sovitusta oikeuksista ja velvollisuuksista.

### C. KAAVOITUS JA MAANOMISTAJAN OMISTAMA ALUE

#### Asemakaava

Osapuolet ovat 6.2.2013 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi ja asemakaavaluonnos (Rykmentinpuisto) on ollut nähtävillä 13.2. - 14.4.2014. Osalle asemakaavaluonnosaluetta Kunta on laatinut Monio -nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3567) (jäljempänä tässä sopimuksessa "Monion asemakaava"). Loppuosa Maanomistajan asemakaavaluonnosalueella omistamasta alueesta sisältyy tulevaan Kirkonmäen asemakaavaan.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan Monion ja Kirkonmäen asemakaava-alueilla omistamia alueita, joiden pinta-ala on yhteensä n. 42 263 m<sup>2</sup> (Monion kaava) + n. 35 747 m<sup>2</sup> (Kirkonmäen kaava).

Maanomistajan omistamat alueet on esitetty liitteessä 1 (Monio) ja liitteessä 2 (Rykmentinpuisto/ Kirkonmäen asemakaavaluonnos/ve1).

#### Jatkotyövaiheet

Osapuolten tavoitteena on, että Maanomistajan Rykmentinpuistossa omistaman alueen loppuosan kaava (Kirkonmäen asemakaava) valmistellaan viipymättä.

Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi asemakaava-alueille on laadittu Monion asemakaavan rakentamistapaohje pvm 7.12.2016. Työssä pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.

## **D. YHDYSKUNTARAKENTAMINEN JA MAANOMISTAJAN OSALLISTUMINEN KUSTANNUKSIIN**

### **Yhdyskuntarakentaminen**

#### Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston, sekä lainvoimaisten asemakaavojen mukaiset yleiset alueet (kadut, torit, viheralueet). Kunnallistekniikka rakennetaan kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa. Tuusulan kunta sitoutuu rakentamaan kunnallistekniikan niin, että C-2- merkinnällä oleva kortteli 5733 on rakentamisvalmiudessa vuoden kuluessa aluetta koskevan asemakaavan lainvoimaisuuspäivämäärästä. Edelleen kunnallistekniikan osalta rakentaminen mahdollistetaan C-2 korttelissa 5736 ja A-23 korttelissa 5734 viimeistään kolmen vuoden kuluessa aluetta koskevan asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Katusuunnitelma laaditaan välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman. Mikäli alueen katusuunnitelmasta valitetaan, pitenee kunnallistekniikan em. rakentamisaikataulu valituksen käsittelyä vastaavalla ajalla.

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien ohjeiden ja taksojen mukaan.

#### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista Maanomistaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

### **Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen**

Maanomistaja osallistuu asemakaava-alueiden rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

#### Korvauksen peruste ja sopimuskorvaus

Alueella ei ole vanhaa asemakaavaa. Maanomistajan omistamalle alueelle on osoitettu Monion asemakaavaehdotuksessa ja Rykmentinpuiston asemakaavaluonnoksessa lisärakennusoikeutta kaavamerkinnöillä Y-2, C-2, C-3, A-23 ja A-24 yhteensä noin 41 564 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevat rakennukset, niiden purkukustannukset sekä väliaikaisten pysäköintipaikkojen rakentaminen (yht. 1,2 M€), huomioiden alueen arvonnousu on 8 900 310 euroa, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **4 450 155** euroa.

### Sopimuskorvauksen maksaminen

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen alueluovutuksin.

#### Monion asemakaava-alue

Maanomistaja maksaa osan sopimuskorvauksesta luovuttamalla kunnalle Monion toteuttamiseksi tarvittavia asemakaavaehdotuksen mukaisia Y-2 – korttelialuetta korttelista 5732 n. 11 232 m<sup>2</sup> (14 524 k-m<sup>2</sup>) rakennuksineen (rakennukset 10 -11). Luovutuksella kuitataan sopimuskorvauksesta maksetuksi 1 990 145 €.

Maanomistaja maksaa osan sopimuskorvauksesta luovuttamalla kunnalle asemakaavaehdotuksen mukaista C-3 – korttelialuetta korttelista 5732 n. 382 m<sup>2</sup> (284 k-m<sup>2</sup>). Luovutuksella kuitataan sopimuskorvauksesta maksetuksi 76 680 euroa.

Maanomistaja maksaa osan sopimuskorvauksesta luovuttamalla kunnalle asemakaavaehdotuksen mukaista A-23 – korttelialuetta korttelista 5735 n.175 m<sup>2</sup> (303 k-m<sup>2</sup>). Luovutuksella kuitataan sopimuskorvauksesta maksetuksi 87 870 euroa.

Maanomistaja maksaa osan sopimuskorvauksesta luovuttamalla kunnalle asemakaavaehdotuksen mukaista C-2 – korttelialuetta korttelista 5736 n. 2647 m<sup>2</sup> (5400 k-m<sup>2</sup>). Luovutuksella kuitataan sopimuskorvauksesta maksetuksi 1 674 000 euroa.

Yleiset alueet n. 10 469 m<sup>2</sup> ja n. 488 m<sup>2</sup> LPA-alueesta korttelissa 5736 maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta.

#### Kirkonmäen asemakaava-alue (luonnos 11.12.2013/ve1)

Maanomistaja maksaa osan sopimuskorvauksesta luovuttamalla kunnalle asemakaavaluonnoksen mukaista A-24 – korttelialuetta korttelista 5738 n. 3084 m<sup>2</sup> (1759 k-m<sup>2</sup>). Luovutuksella kuitataan sopimuskorvauksesta maksetuksi 562 880 euroa.

Maanomistaja maksaa osan sopimuskorvauksesta luovuttamalla kunnalle asemakaavaluonnoksen mukaista A-23 – korttelialuetta korttelista 5736 n. 264 m<sup>2</sup> (202 k-m<sup>2</sup>). Luovutuksella kuitataan sopimuskorvauksesta maksetuksi 58 580 euroa.

Yleiset alueet n. 22 895 m<sup>2</sup> maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta. Yleisten alueiden ulottuvuus tarkentuu Kirkonmäen asemakaavan osalta kun asemakaavatyö etenee ja lopullisessa kaupunkirajassa määritellään lopullinen aluerajaus.

Esisopimus alueiden luovutuksesta on kohdassa E.

## E. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia esisopimuksen kohteena olevien alueiden ja rakennusten luovutuksen edellytyksistä, ehdoista ja ajankohdasta seuraavasti:

### 1. Osapuolet:

#### Luovuttaja:

Kruunuasunnot Oy	y tunnus: 1544951-3
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2	y tunnus: 1740440-7
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5	y tunnus: 1740439-4
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68	y tunnus: 1740438-6

kaikkien osoite: Elimäenkatu 25-27, 00510 Helsinki

jäljempänä tässä esisopimuksessa "Maanomistaja"

sekä

#### Luovutuksen saaja

Tuusulan kunta (y-tunnus: 0131661-3)  
PL 60  
04301 Tuusula

jäljempänä tässä esisopimuksessa "Kunta"

### 2. Esisopimuksen kohde

Esisopimuksen kohteen pinta-ala on n. 47 953 m<sup>2</sup> ja se muodostuu Maanomistajan omistamista seuraavista määräaloista, joiden tarkat pinta-alat määräytyvät lopullisessa kauppakirjassa:

- noin 878 m<sup>2</sup> suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-401-1-792-M601.
- noin 21 392 m<sup>2</sup> (Monio 5743 m<sup>2</sup> + Kirkonmäki 15649 m<sup>2</sup>) suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-401-1-8-M601.
- noin 9380 m<sup>2</sup> (Monio 2470 m<sup>2</sup> + Kirkonmäki 6910 m<sup>2</sup>) suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-401-1-11-M601.
- noin 1528 m<sup>2</sup> suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-402-1-7-M602.
- noin 4297 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistötunnus 858-402-1-7-M601.
- noin 6724 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistötunnus 858-402-1-6-M602.
- noin 3754 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistötunnus 858-402-1-6-M603.

Esisopimuksen kohde on rajattu liitteenä 1 - 2 oleville kartoille.

### 3. Vastike

Luovutukset ovat vastikkeettomia, koska Kunta kuittaa luovutuskorvauksen suuruisella alueluovutuksella Maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen maksetuksi (sopimuksen kohta D).

#### 4. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kunnalle kun Osapuolet ovat luovutuksen lainvoimaisesti hyväksyneet ja lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

#### 5. Lopulliset alueluovutukset tehdään seuraavilla pääehdoilla:

##### **Luovutettavat alueet**

##### Monion asemakaava

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle Monion asemakaava-alueelta noin 25 394 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka asemakaavassa on merkitty Y-2, A-23, C-3, C-2 ja LPA –korttelialueiksi ja yleisiksi alueiksi.

Luovutuksen kohteeseen sisältyy alueella sijaitsevat rakennukset 10 ja 11 sekä rakenteet ja laitteet ja kasvillisuus.

Luovutettava alue on rajattu liitteenä olevalle kartalle (liite 1).

##### Kirkonmäen asemakaava

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle Rykmentinpuiston asemakaavaluonnosalueelta (tulevaa Kirkonmäen asemakaava-alueetta) noin 26 243 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen, joka on asemakaavaluonnoksessa merkitty A-24 ja A-23 korttelialueiksi ja yleisiksi alueiksi. Maanomistajalle jää jo rakennettu kortteli autopaikkoineen kokonaisuudessaan ja loput alueesta siirtyy kunnalle.

Luovutettava alue on rajattu liitteenä olevalle kartalle (liite 2). Alueen tarkempi rajaus määräytyy asemakaavatyön yhteydessä. Maanomistajan jo rakennettu kortteli sekä niiden autopaikat Kirkonmäen asemakaava-alueella jäävät maanomistajille. Korttelin ulkorajauksen muuttuessa kaavoitustyön edetessä, muuttuu vastaavasti kunnalle luovutettavan alueen ulottuvuus. Kunnalle siirtyvien yleisten alueiden ulottuvuus tarkentuu alueista tehtävässä lopullisessa kauppakirjassa.

Selvyiden vuoksi osapuolet toteavat, että kunnalle luovutettaville alueille kaavoitettava rakennusoikeus sisältyy luovutukseen eli Kirkonmäen lopullinen kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia tähän sopimukseen.

##### **Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet**

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista eikä niihin kohdistu vuokra- tai käyttöoikeuksia.

##### **Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Maanomistaja vastaa luovutettavien alueiden julkisoikeudellisista ja kaikista muista maksuista, joiden peruste kohdistuu omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan, minkä jälkeen niistä vastaa Kunta.

Maanomistaja vastaa luovutettaville alueille aiheutuvista vahingoista omistusoikeuden siirtymiseen asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Kunnalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta,

joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun luovutuksen osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Maanomistaja vastaa luovutettavien alueiden hoito- ja ylläpitokustannuksista, joiden peruste kohdistuu omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan, minkä jälkeen niistä vastaa Kunta.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että koska rakennus 2 ei sisälly luovutukseen (kohta luovutettavat alueet) kaikki tässä kohdassa edellä mainitut vastuut ovat luovutuksen jälkeenkkin As Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:llä.

Kunta vastaa luovutuksella saamiensa alueiden lainhuudatuskustannuksista.

### **Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot**

Maanomistaja vakuuttaa antaneensa Kunnalle kaikki tiedossaan olevat luovutukseen vaikuttavat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Kunnan ratkaisuihin luovutuksesta päättämisessä.

### Monion asemakaava

Luovutuksen kohteessa sijaitsevat kauppaan sisältyvät rakennukset 10 ja 11.

Rakennukset ovat maanomistajan omistusaikana olleet pääosin asuntolina ja päiväkotina ja rakennuksessa on toiminut aikanaan myös varuskunnan hammaslääkäri (rakennus 10). Rakennus 11:ssä on ollut asuntoihin kuuluvia varastotiloja.

Asuinrakennuksen vesikate on uusittu noin 5 vuotta sitten ja julkisivut maalattu 2015. Muilta osin rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa ja mm. asuinrakennuksen alapohja on uusittava.

Kunta ilmoittaa tutustuneensa luovutettaviin alueisiin ja rakennuksiin 10 ja 11 sekä alueita koskeviin kaava- ja kiinteistörekisteritietoihin sekä

- Varuskuntarakennuksen 10 kuntoarvioon (Raksystems 6.10.2011),
- Alapohjarakenteiden rakenneselvitykseen ja korjaustapaehdotukseen (Inspecta 21.4.2015)
- PAH – analyysiin (InspectaKiraLab 9.4.2015)
- 15.2.2017 Kunnalle luovutettuun aineistoon, joka sisältää seuraavat tiedot:
  - Vesikaton korjaus- ja muutostöiden rakennustapaselostus, suunnitelma 25.6.2007
  - Rakennus 10, Maalaustyöseloste 28.2.2015
  - Rakennus 10, Materiaalinäytteen mikrobianalyysi, Inspecta KiraLab 8.4.2015
  - Rakennus 10, Asbestianalyysi Inspecta KiraLab 2.4.2015
  - Rakennus 10, Sisäilmamittaustiedot 8.9.2011 + analyysi 23.9.2011
  - Rakennusten 10 ja 11 perustiedot

Rakennukset on poistettu asuinkäytöstä. Rakennukset luovutetaan peruskorjattaviksi ja Kunta ottaa ne vastaan siinä kunnossa kuin ne lopullisen kaupan tekohetkellä ovat. Kunta vastaa rakennusten peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta.

### Kirkonmäen asemakaava

Luovutettava alue on pääosin rakentamaton metsäalue ja osalla sitä sijaitsee vanha autokatos.

**Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen**

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

Mikäli luovutettavilta alueilta löytyy myöhemmin pilaantunutta tai roskaantunutta maa-ainesta tai pohjavesi on pilaantunut, vastaa alueen kunnostamisesta ensisijaisesti pilaaja ja toissijaisesti Maanomistaja (=Luovuttaja) kustannuksellaan.

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

**6. Liittymät**

Maanomistaja siirtää Kunnalle lopullisen luovutuksen yhteydessä, ilman erillistä korvausta, sähköyhtiön kanssa tekemänsä sähköliittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa, jotka koskevat rakennuksia 10 ja 11.

**7. Irtaimisto**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

**8. Muut ehdot**

Muista ehdoista sovitaan lopullisen luovutuksen yhteydessä.

**9. Luovutuskirjan allekirjoittamisen edellytykset**

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Monion koko asemakaava on tullut voimaan.

**F. MUUT SOPIMUSEHDOT****1. Rakennusten purku, autopaikat ja kulkuyhteydet****Rakennusten purku****Monion asemakaava**

Monion asemakaavan korttelin 5732 Y-2- alueelle sijoittuu noin puolet (1/2) Maanomistajan omistamasta 4 190 k-m<sup>2</sup>:n suuruisesta asuinrakennuksesta (rakennus 2). Maanomistaja sitoutuu purkamaan rakennuksen kustannuksellaan viimeistään 5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta ja kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa siitä, kun korttelin 5732 Y-2 tontin rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Purkuaikataulu on em. mukainen, mikäli kunta on täyttänyt sovitut velvoitteensa kohdassa D. Kunnallistekniikan rakentaminen. Korttelin 5733 rakentamisen mahdollistuminen on edellytys rakennus 2:n purkamiselle.

### Kirkonmäen asemakaava

Maanomistaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan kunnalle siirtyvällä alueella sijaitsevan katoksen viimeistään vuoden kuluessa Kirkonmäen asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

### **Autopaikat**

Monio -rakennuksen pysäköintipaikat voidaan kokonaisuudessaan ottaa käyttöön vasta rakennuksen 2 purkamisen jälkeen. Monion ja rakennuksen 2 tarvitsemat tilapäiset autopaikat rakentaa Maanomistaja kustannuksellaan Kunnan ilmoittamassa Monio -rakennuksen rakentamisaikataulussa. Mikäli Monion vaatimia lopullisia autopaikkoja ei voida rakentaa suunnitelluille paikoille, tulee väliaikaiset paikat (80 kpl) rakentaa ennen Monion osittaista loppukatselmusta. Monion osittainen loppukatselmus tehdään osittaisena loppukatselmuksena siinä tapauksessa, että väliaikaiset parkkipaikat ovat käytössä. Lopullinen loppukatselmus voidaan tehdä vasta, kun pysyvät parkkialueet ovat valmiina. Väliaikaiset autopaikat tulee asfaloita ja viemäroidä, niille ei tarvitse rakentaa lämmityspistokkeita, eikä erillistä valaistusta.

Asemakaavan mukaiset pysyvät autopaikat toteutetaan asemakaavan mukaisesti. Monio -rakennuksen tarvitsemat autopaikat toteuttaa Kunta kustannuksellaan.

### **Kulkuyhteydet**

Monio -rakennuksen tarvitsemat tilapäiset kulkuyhteydet toteuttaa omalta osaltaan Kunta ja nykyisten rakennusten 2 ja 5 osalta maanomistaja kustannuksellaan. Tilapäisistä kulkuyhteyksistä sovitaan tilapäisten autopaikkojen rakentamisen yhteydessä.

Purkamisesta, autopaikoista ja kulkuyhteyksistä tehdään Osapuolten kesken tarvittaessa erillinen sopimus alueluovutuksen yhteydessä.

## **2. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)**

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi Monion asemakaava-alueella omistamansa C-2 korttelin 5733 niin, että kortteli on rakennettu asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa siitä kun asemakaava on saanut lainvoiman, niin, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määräajassa suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Edellyttää, että tontti on rakentamiskelpoinen 1 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta, mikäli rakentamiskelpoisuus siirtyy, jatketaan määräaikaan vastaavasti

Erityisistä syistä rakentamisvelvoitteeseen voi saada pidennystä.

## **3. Sopimuksen siirtäminen**

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

## **4. Taideohjelma**

Maanomistaja sitoutuu osallistumaan Rykmentinpuiston taideohjelmassa määriteltäviin taiteen toteutuskustannuksiin. Taideohjelmaluonnoksen mukaisesti sopimusalueen tonttien tuleva toteuttaja luovuttaa kunnalle 2 % tontin myyntihinnasta. Maanomistajan itse toteuttaessa tontin, tilittää maanomistaja taiteen toteuttamista varten perustettuun taiderahastoon 6- 6,8 e/k-m<sup>2</sup>. Hinnoittelu perustuu tässä sopimuksessa käytettyihin hintatasoihin. Korttelissa 5733 merkinnällä



C-2 340 e/k-m<sup>2</sup>, korttelissa 5734 merkinnällä A-23 300e/k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 5736 merkinnällä C-2 310 e/k-m<sup>2</sup>.

Osapuolet sopivat, että em. "prosenttiperiaate" sisällytetään tuleviin tontinluovutuksiin. Jos maanomistaja luovuttaa edelleen muille tahoille tontteja toteutettavaksi, sisällyttää maanomistaja vastaisiin kauppakirjoihin ehdon osallistumisesta kunnan voimassaolevan taideohjelman mukaisesti taiteen kustannuksiin.

## 5. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja

- ei määräaikaan mennessä tee sovittuja alueluovutuksia, kohdan E.2 mukaisesti
- ei määräajassa noudata rakentamisvelvoitetta, kohdan F.2 mukaisesti
- ei määräaikaan mennessä pura rakennusta 2 ja rakenna tilapäisiä autopaikkoja ja kulkuyhteyksiä, kohdan F.1 mukaisesti

tai ei muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimuskorvauksen (4 450 155 euroa) suuruisen rahakorvauksen. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Ennen sopimussakon maksuvaatimuksen esittämistä Kunnan on annettava Maanomistajalle mahdollisuus korjata sopimusrikkomus.

Sopimussakkoehdo sitoo Maanomistajaa, vaikka rakentamatonta aluetta tai rakentamattoman alueen hallintaan oikeuttavat osakkeet olisi luovutettu eteenpäin.

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

## 6. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanvaltuuston ja Kruunuasunnot Oy:n hallituksen ja asunto-osakeyhtiöiden yhtiökokousten tätä sopimusta koskevat hyväksymispäätökset ovat lainvoimaisia. Elleivät kaikki em. päätöksentekijät tätä sopimusta hyväksy, sopimus raukeaa.

Mikäli Monion asemakaava tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin se oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin n. +/- 500 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli Monion asemakaava ei kokonaisuudessaan tule voimaan maanomistajan omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimuksen raukeaminen tässä tapauksessa koskee myös sopimukseen sisällytettyä Kirkonmäen asemakaava-aluetta ja sitä koskevaa alueluovutusta.

Sopimuksen rautessa, ellei joku päätöksen tekijöistä hyväksy sopimusta tai jos sopimus em. neuvotteluissa sovitaan päättyväksi, osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Tällöin kumpikin osapuoli voi kuitenkin vaatia alueluovutusten esisopimuksen purkamista. Osapuolilla on oikeus vaatia sopimuksen purkua myös siinä tapauksessa, että Monion asemakaava-alue ei ole lainvoimainen 31.12.2021 mennessä. Sopimusosapuolet sitoutuvat siihen etteivät he tule vastustamaan edellä mainittua purkuvaihtamista.

## 7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

**Tätä maankäyttösopimusta ja alueiden luovuttamista koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.**

## PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tuusulassa 2.3.2017

TUUSULAN KUNTA  
Kunnanhallitus



Harri Lipasti  
henkilöstöjohtaja



Marko Härkönen  
kuntakehitysjohtaja

## MAANOMISTAJAT

Kruunuasunnot Oy  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68



Mika Karlsson  
Kruunuasunnot Oy:n toimitusjohtaja  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2, 5, 64-68, hallitusten puheenjohtaja

## Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että henkilöstöjohtaja Harri Lipasti ja kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen Tuusulan kunnan puolesta sekä Mika Karlsson Kruunuasunnot Oy:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5:n ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68 :n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Sari Tennijärvi  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
kaupanvahvistaja, tunnus 402713/136

## LIITTEET

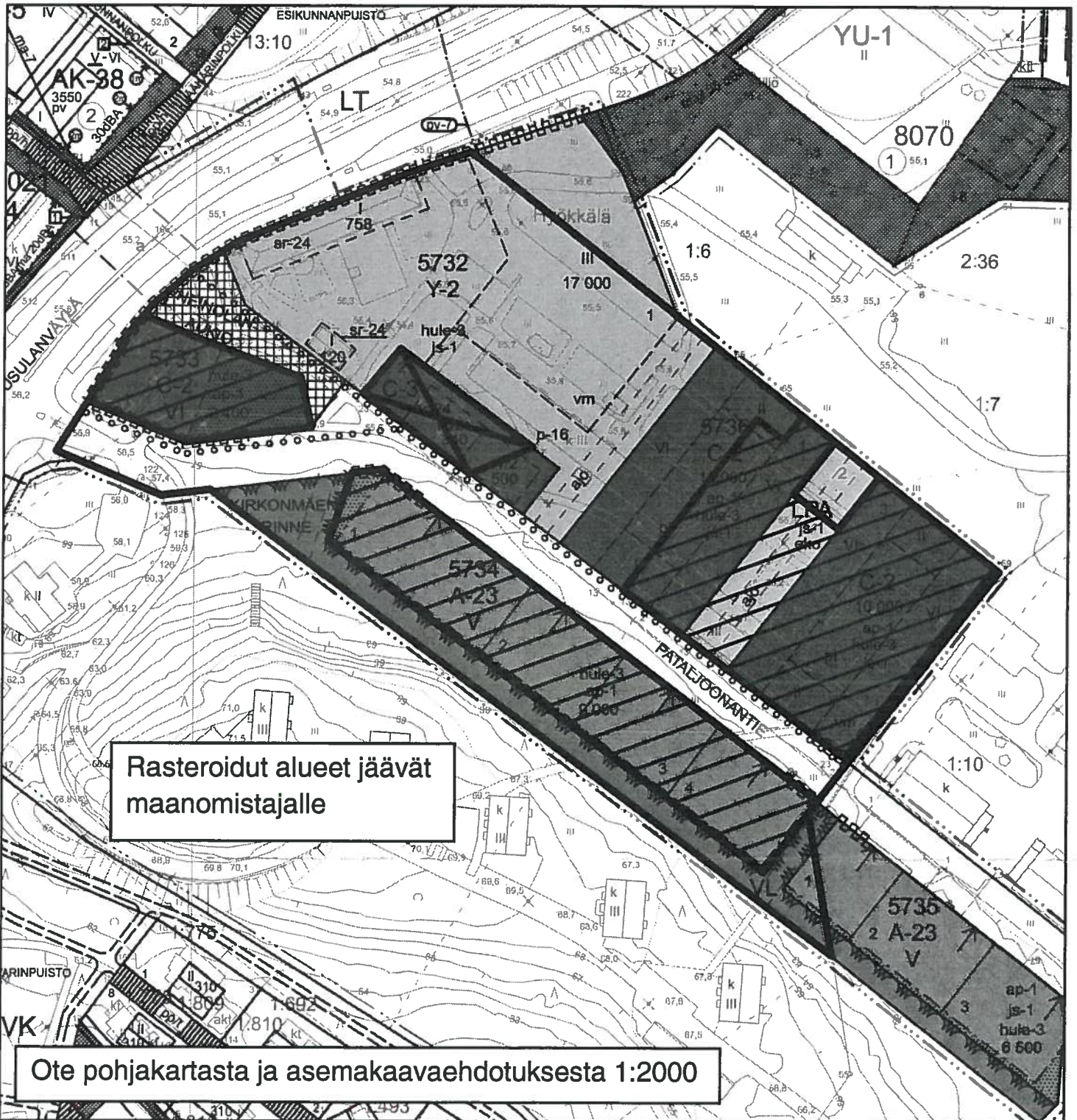
- Liite 1 Maanomistajan omistama alue ja sopimuskorvauksena luovutettava alue / Monion asemakaava-alue
- Liite 2. Maanomistajan omistama alue ja sopimuskorvauksena luovutettava alue / Rykmentinpuiston asemakaavaluonnos (tuleva Kirkonmäen asemakaava-alue)

Liitekartta 2.3.2017

Kruunuasunnot Oy, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2, 5, 64-6 / Tuusulan kunta

Kruunuasunnot Oy,  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2, 5, 64-68

Tuusulan kunta





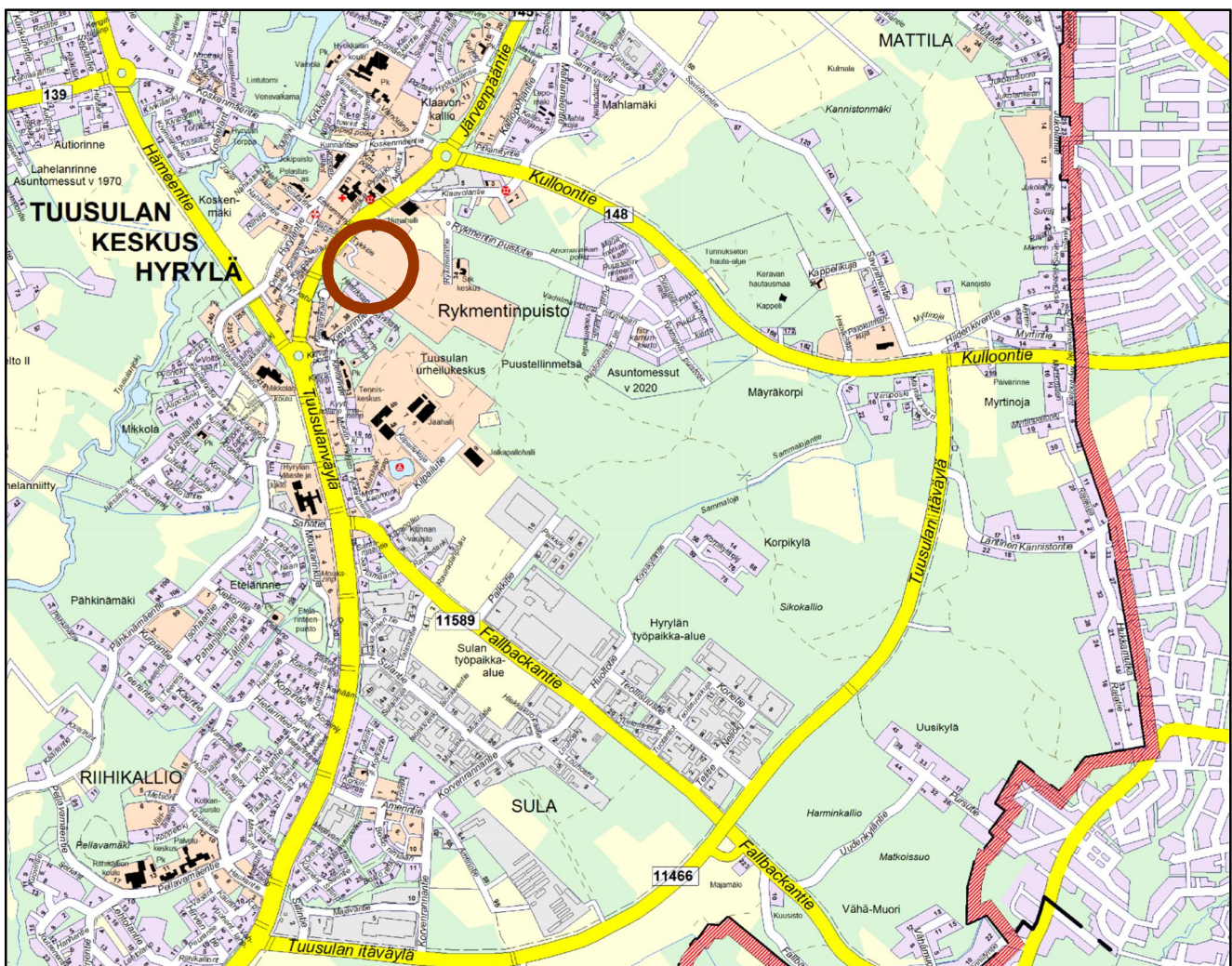




# Sijaintikartta

Liite xx.xx.2017

xxxxx xxxxxxxx /  
Tuusulan kunta



Opaskartta 1:30 000

## MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ESISOPIMUKSEN ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA KORJAUS

### A. OSAPUOLET

Kruunuasunnot Oy y tunnus: 1544951-3  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2 y tunnus: 1740440-7  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5 y tunnus: 1740439-4  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68 y tunnus: 1740438-6  
kaikkien osoite: Elimäenkatu 25-27, 00510 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

sekä

Tuusulan kunta y-tunnus: 0131661-3  
PL 60  
04301 Tuusula

jäljempänä tässä esisopimuksessa "Kunta"

### Korjattava sopimus

Osapuolten välillä on 2.3.2017 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta, jossa sopimuksen kohteena on Maanomistajan omistama yhteensä n. 78 010 m<sup>2</sup> suuruinen alue Monion ja Kirkonmäen asemakaava-alueilla.

### Korjaus sopimukseen

**Tällä sopimuksen korjauksella muutetaan sopimusta kohdasta  
F. MUUT SOPIMUSEHDOT / kohta 5. Sopimussakko.**

2.3.2017 allekirjoitetussa sopimuksessa kohta 5. Sopimussakko on:

Mikäli Maanomistaja

- ei määräaikaan mennessä tee sovittuja alueluovutuksia, kohdan E.2 mukaisesti
- ei määräajassa noudata rakentamisvelvoitetta, kohdan F.2 mukaisesti
- ei määräaikaan mennessä pura rakennusta 2 ja rakenna tilapäisiä autopaikkoja ja kulkuyhteyksiä, kohdan F.1 mukaisesti

tai ei muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimuskorvauksen (4 450 155 euroa) suuruisen rahakorvauksen. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Ennen sopimussakon maksuvaatimuksen esittämistä Kunnan on annettava Maanomistajalle mahdollisuus korjata sopimusrikkomus.

HL MJP MN

Sopimussakkoehdo sitoo Maanomistajaa, vaikka rakentamatonta aluetta tai rakentamattoman alueen hallintaan oikeuttavat osakkeet olisi luovutettu eteenpäin.

Selvyiden vuoksi osapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämistä tai sopimusvelvoitteen täyttämistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

**Tällä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen korjauksella muutetaan kohta F. MUUT SOPIMUSEHDOT / kohta 5. Sopimussakko, kuulumaan seuraavasti:**

Mikäli Maanomistaja

- ei määräaikaan mennessä tee sovittuja alueluovutuksia, kohdan E.2 mukaisesti
- ei määräajassa noudata rakentamisvelvoitetta, kohdan F.2 mukaisesti

tai ei muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimuskorvauksen (4 450 155 euroa) suuruisen rahakorvauksen. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Ennen sopimussakon maksuvaatimuksen esittämistä Kunnan on annettava Maanomistajalle mahdollisuus korjata sopimusrikkomus.

Sopimussakkoehdo sitoo Maanomistajaa, vaikka rakentamatonta aluetta tai rakentamattoman alueen hallintaan oikeuttavat osakkeet olisi luovutettu eteenpäin.

Selvyiden vuoksi osapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämistä tai sopimusvelvoitteen täyttämistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

**Sopimuksen korjauksen voimaantulo**

Tämä sopimuksen korjaus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanvaltuuston ja Kruunuasunnot Oy:n hallituksen ja asunto-osakeyhtiöiden yhtiökokousten tätä sopimuksen korjausta koskevat hyväksymispäätökset ovat lainvoimaisia. Elleivät kaikki em. päätöksentekijät tätä sopimuksen korjausta hyväksy, se raukeaa.

Muilta osin 2.3.2017 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta säilyy entisenä.

h-   
mkn

**Tätä maankäyttösopimuksen ja alueiden luovuttamista koskevan esisopimuksen korjausta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.**

Tuusulassa 24.4.2017

TUUSULAN KUNTA  
Kunnanhallitus



Harri Lipasti  
henkilöstöjohtaja



Marko Härkönen  
kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJAT

Kruunuasunnot Oy  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68



Mika Karlsson  
Kruunuasunnot Oy:n toimitusjohtaja  
Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2, 5, 64-68, hallitusten puheenjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että henkilöstöjohtaja Harri Lipasti ja kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana sekä Mika Karlsson Kruunuasunnot Oy:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5:n ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68 :n puolesta luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen korjauksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksen korjausta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimuksen korjaus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Sari Tennijärvi  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
kaupanvahvistaja, tunnus 402713/136

**LIITTEET**

2.3.2017 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta