

TUUSULAN VALTUUSTO

Liite nro 21a

Nimi	jaa	ei	tjä	pssa
Ahlgren Jukka	x			
Ahonen Petri	x			
Airikka Sulander Jorma	x			
Alanko Katajamäki T.	x			
Avellan Monica	x			
Friman Kari	x			
Heinänen Lundberg Vesa	x			
Heiskanen Sari	x			
Huhtaluoma Timo	x			
Huhtanen Pasi	x			
Hyypijev Ritva	x			
Juntunen-Viiru Veijo	x			
Järvinen Aarno	x			
Kaikkonen Antti	x			
Kervinen Sanna	x			
Kinnunen Kari	x			
Kiuru Kim	x			
Koivunen Aila	x			
Kuusisto Merja	x			
Kuusisto Päivö	x			
Laitinen Sarianna	x			
Malmlund Hans	x			
Meckelborg Markus	x			
Mäensivu Karita	x			
Mäki-Kuhna Mika	x			
Niemelä Eetu	x			

Nimi	jaa	ei	tjä	pssa
Noro Seppo	x			
Nyman Ari	x			
Palomäki Kiuru Nina				x
Peltonen Lehtonen K.	x			
Reinikainen Tuija		x		
Rosenqvist Ulla	x			
Ruusala Jarno	x			
Rämö Risto		x		
Salonen Jussi	x			
Sarenius-Salmenkivi Erja	x			
Seppälä Antti	x			
Seppälä Ilkka	x			
Seuna Veikko	x			
Sjöblom Ilmari				x
Sjöblom Ruut				x
Sorri Liisa	x			
Stenvall Raimo	x			
Tamminen Sami	x			
Toivanen Ilona	x			
Untamo Salmi Lilli	x			
Viitanen Kirsi	x			
Visuri-Aho Arja-Leena		x		
Winqvist Margita	x			
Åvall Heino Mika	x			
Lindberg Arto	x			
<b>Yhteensä</b>	<b>45</b>	<b>3</b>		<b>3</b>

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS SEKÄ KIINTEISTÖN AROHARJU RN:O 4:178 MÄÄRÄALAN JA KIINTEISTÖN JUSSILAN RISTEYS RN:O 4:181 LUOVUTUKSIA KOSKEVA ESISOPIMUS

### A. SOPIJAPUOLET

Tuusulan kunta  
PL 60  
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

\*\*\*\*\*

ja

\*\*\*\*\*

ja

\*\*\*\*\*

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### B. ASEMAKAAVAN LAATIMINEN JA MAANOMISTAJAN OMISTAMA ALUE

Tuusulan kunnassa on laadittu Aropelto- niminen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3490 (**jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"**). Suunnittelijana on toiminut arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Kaavaehdotuskartta on sopimuksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9.2011–3.10.2011 ja asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.11.2012–3.12.2012 välisen ajan.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan asemakaavoittamattomalla alueella omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä \*\*\*\*\*. Kiinteistön pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 3,31 hehtaaria (33104 m<sup>2</sup>).

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut tontit ja korttelit ovat keskeneräisen asemakaavatyön mukaisia suunniteltuja kortteleita ja tontteja.

Maanomistajan omistama kiinteistö sisältää, nyt tekeillä olevassa asemakaavassa, asemakaavan mukaisen korttelin 8121 AP-tontin 3 osan, AK- tontin 1 ja LPA- tontit 2 ja 4 sekä korttelin 8122 AK- tontin 1 ja AP-tontin 3. Lisäksi maanomistajan omistamalla maalla on katualueita ja kevyenliikenteen väyliä.

AP- kaavamerkinnällä osoitettua korttelialuetta on maanomistajan kiinteistöllä yhteensä noin 5 952 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta yhteensä 2 145 k-m<sup>2</sup>. AP- kaavamerkinnällä ole-

vien tonttien yhteydessä ja niiden jaettavaksi on kaavassa merkitty myös LPA- alue, jonka pinta-ala on noin 1 080 m<sup>2</sup>.

AK- kaavamerkinnällä osoitettua korttelialuetta on maanomistajan kiinteistöllä yhteensä noin 10 024 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta yhteensä 8 200 k-m<sup>2</sup>. AK -kaavamerkinnällä olevien tonttien yhteydessä ja niiden jaettavaksi on kaavassa merkitty myös LPA- alue, jonka pinta-ala on noin 3 406 m<sup>2</sup>.

Katualueita maanomistajan omistamalla alueella on yhteensä noin 12 642 m<sup>2</sup>, josta on käytössä olevaa katualuetta noin 10 959 m<sup>2</sup> ja rakennettavaa katualuetta noin 1683 m<sup>2</sup> (687 m<sup>2</sup>+996 m<sup>2</sup>)

Maanomistajan omistama kiinteistö sekä maankäyttösopimuksen osana olevien luovutusten kohteet on osoitettu liitekartoilla 1 ja 2.

Todetaan lisäksi, että Kunta omistaa asemakaava-alueella korttelin 8121 AP-tontista 3, n. 142 m<sup>2</sup>:n suuruisen osan kiinteistöä 4:181 (858- 401-4-181), jonka rakennusoikeus on 55 k-m<sup>2</sup>.

### **C. SOPIMUKSEN TARKOITUS**

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

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

#### **Lähtökohdat**

Maankäyttösopimuksen lähtökohtana on Kunnan ja Maanomistajan \*\*\*\*\* tilaa \*\*\*\*\* koskevat neuvottelutarjoukset sekä Tuusulan kunnanhallituksen niitä ja tilan asemakaavoituksen käynnistämissopimusta koskeva hyväksymispäätös 17.12.2007 § 705.

Maanomistajan kanssa on neuvotteluissa sovittu, että \*\*\*\*\* tilalle kaavassa osoitettava pientalojen rakennusoikeus jaetaan siten, että maanomistajalle tulee 1000 k-m<sup>2</sup> ja kunnalle 1000 k-m<sup>2</sup>. Loput kiinteistöstä maanomistaja luovuttaa kunnalle hintaan 3,5 euroa/m<sup>2</sup> sekä luovuttaa kaavan osoittamat tiealueet noin 10 270 m<sup>2</sup> korvauksetta Kunnalle.

Em. neuvottelussa ja päätöksissä on lisäksi sovittu, että maanomistajalla on kaavatonttien alueisiin takaisinosto-oikeus. Tuusulan kunnanhallitus on päätöksessään 17.12.2007 § 705 hyväksynyt myös asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen ja osa ARA- hintaan sidottuista takaisinostohinnoista on sidottu päätöksessä kaavoituksen käynnistämissopimuksen tekoajankohtaan.

Ote kunnanhallituksen päätöksestä 17.12.2007 § 705:

"- Hyväksyä neuvottelutarjoukset seuraavin tarkennuksin:

- Maanomistajalla tai hänen osoittamallaan taholla on oikeus ostaa kunnalle maankäyttöso-  
pimuksella tuleva 1000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden määrä kaavoituksen käynnistämissopi-  
muksen tekoajankohdan ARA- hinnalla korotettuna 50 % ja 15 % keskustalisällä. Osto-  
oikeus on voimassa siihen saakka, kunnes kuukausi on kulunut siitä, kun kunnan toimesta  
on alueen tontit merkitty kiinteistörekisteriin ja kunnallistekniikka rakennettu sekä käyt-  
töön otettu (kaduilla ensimmäinen asfalttikerros).
- Maanomistajalla tai hänen osoittamallaan taholla on oikeus ostaa raakamaakaupalla kun-  
nalle tulevalle alueelle kaavoitettavat tontit vuoden 2009 ARA- hinnalla korotettuna 50 % ja  
15 % keskustalisällä. Osto-oikeus on voimassa siihen saakka, kunnes kuukausi on kulunut  
siitä, kun kunnan toimesta on alueen tontit merkitty kiinteistörekisteriin ja kunnallistekniik-  
ka rakennettu sekä käyttöön otettu (kaduilla ensimmäinen asfalttikerros).
- Taho, jolle tontit luovutetaan, sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edel-  
leen em. kunnan luovuttamia tontteja rakentamattomana.
- hyväksyä liitteenä olevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen tilan \*\*\*\*\* osalta"

## **Yhdyskuntarakentaminen**

### Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan lainvoimaisen asemakaavan mukaiset kadut ja muun kun-  
nallistekniikan mahdollisimman nopeasti asemakaavan tultua voimaan noin yhden vuoden  
kuluessa (12 kk) asemakaavan lainvoimaisuudesta, mutta kuitenkin viimeistään 12 kk kulu-  
essa katusuunnitelman lainvoimaisuudesta. Katusuunnitelma laaditaan välittömästi asema-  
kaavan saatua lainvoiman.

### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkos-  
toihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maan-  
omistajan ja Kunnan omistamille alueille tulevilta rakennuksilta peritään vesi- ja viemäri-  
verkostoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusu-  
lan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja taksojen mukaan.

### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Kunta vastaa tilan 4:178 länsikulmassa olevien vesi- ja viemärijohtojen siirroista siten, että  
yksi jätevesikaivoista jää tontin puolelle, kuitenkin niin, ettei se häiritse tontin rakentamisen  
toteutumista vaan sijoittuu tontin istutettavan osan alueelle. Kaivon ja siihen liittyvien johto-  
jen vaatima mahdollinen johtorasite perustetaan tontin lohkomisen yhteydessä.

Muista maanomistajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdolli-  
sista siirroista Maanomistaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa, ennestään  
omistamansa alueen osalta. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin tilan 4:178 maakaapelei-  
den osalta, mutta tilan 4:181 tontiksi siirtyvän alueen osalta rakennusalalla sijaitsevista  
maakaapeleiden siirtokustannuksista vastaa kunta, ellei siirtokustannuksista vastaa johtojen  
omistajat.

**Sopimuskorvaus (koskee asemakaavaehdotusta nro 3490)**

AP-pientalorakennusoikeutta on asemakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan 2200 k-m<sup>2</sup>. Kokonaismäärästä on sovittu 2000 k-m<sup>2</sup> alue, joka jaetaan kunnan ja maanomistajan kesken puoliksi 1000 k-m<sup>2</sup> ja 1000 k-m<sup>2</sup>.

Kunta saa tällä sopimuksella asemakaava-alueelta sopimuskorvauksena 1000 k-m<sup>2</sup> AP-alueeksi kaavoitettua aluetta kiinteistöstä Aroharju 4:178. Maanomistaja on maksanut tähänastiset asemakaavoituksen kustannukset, jotka Kunta ilman korkoa hyvittää Maanomistajalle kuukauden kuluessa asemakaavan laillistumisesta tai raukeamisesta. Maksu suoritetaan erillistä laskua vastaan, jonka liitteinä ovat kaikki erääntyneet ao. asemakaava-alueen suunnittelua koskevat laskut laskutusperusteineen.

Maanomistaja saa tällä sopimuksella asemakaava-alueelta 1000 k-m<sup>2</sup> AP- alueeksi kaavoitettua aluetta.

Maankäyttösopimuksessa sovitaan lisäksi, että loput maanomistajan omistamasta maasta luovutetaan kunnalle yksikköhinnalla 3,5 euroa/m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukaisiin tie- ja katu-alueisiin sekä kevyenliikenteen väyliin menevä osuus siirtyy kunnalle korvauksetta 10 270 m<sup>2</sup> osalta, loput asemakaavaehdotuksen mukaisista em. katualueista Kunta ostaa raakamaana.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että AP-tontti nro 3 korttelissa 8122, jäisi maankäyttösopimuksen lopputuloksena maanomistajalle ja tontista nro 3 korttelissa 8121 siirtyisi maanomistajalle 300 k-m<sup>2</sup> vastaava osuus tontin 3, korttelissa 8121, omistuksesta. Kunnan omistukseen siirtyy loppuomistusosuus (1145 k-m<sup>2</sup>/2973 m<sup>2</sup>) kiinteistön Aroharju 4:178 tilan osasta tonttia 3 korttelissa 8121. Edelleen kunnan ja maanomistajan kesken jaetaan k-m<sup>2</sup>:ien suhteessa omistus ko. tonteille LPA -alueesta, korttelissa 8121 tontti 4.

AP-alue korttelissa 8121, joka jää maanomistajan omistukseen, on esitetty liitekartalla skemaattisena esimerkkinä. Pinta-ala on laskennallinen ja sijainti määräytyy tarkemmin tontin toteutus suunnittelun yhteydessä.

Lisäksi kunnalle siirtyy korttelin 8121 AK- tontti nro 1 ja korttelin 8122 AK- tontti nro 1 sekä niille osoitettu LPA- alue, korttelissa 8121 tontti 2.

Alueiden luovutuksista ja niistä maksettavista luovutushinnoista on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa E. Esisopimus vastaisesta luovutuskirjasta.

## E. ESISOPIMUS VASTAISESTA ALUEIDEN LUOVUTUSKIRJASTA

Kunta ja Maanomistaja sitoutuvat allekirjoittamaan jäljempänä tässä kohdassa sovitun lopullisen luovutuskirjan maankäyttösopimuksen toteuttamiseksi tarvittavista alueluovutuksista sen jälkeen kun Tuusulan kunnanhallitus on asemakaavan hyväksynyt, mutta ennen asemakaavan menemistä Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

## ESISOPIMUS VASTAISISTA LUOVUTUSKIRJOISTA KOSKIEN KIINTEISTÖJÄ \*\*\*\*\*

### 1. Luovutuksen sopijapuolet

**Tuusulan kunta**  
PL 60  
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

\*\*\*\*\*

ja

\*\*\*\*\*

ja

\*\*\*\*\*

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### 2. Luovutuksen kohteet

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle raakamaakaupalla määrääalan kiinteistöistä \*\*\*\*\*.

**1)** Maanomistajalle jäävän tilan kolme palstaa sisältävät maankäytöltään erilaisia toimintoja.

1.1) Jäljelle jäävä tila käsittää suunnitellun asemakaavaehdotuksen mukaisen tontin nro 3 korttelissa 8122. Palstan pinta-ala on noin 2200 m<sup>2</sup> ja sillä on AP-rakennusoikeutta 700 k-m<sup>2</sup>.

1.2) Osan asemakaavaehdotuksen mukaisesta LPA tontista nro 4 korttelissa 8121. Palstan pinta-ala on noin 491 m<sup>2</sup>.

1.3) Osan asemakaavaehdotuksen mukaisesta AP tontista nro 3 korttelissa 8121. Palstan pinta-ala on noin 779 m<sup>2</sup> ja sillä on asemakaavaehdotuksen mukaan AP-rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>.

- 2) Maanomistaja luovuttaa määräalana loput, pinta-alaltaan noin 29 634 m<sup>2</sup> Aroharju 4:178 kiinteistöstä Tuusulan kunnalle. Kunnalle luovutettava määräala sisältää mm. seuraavat maankäytöltään erilaiset alueet:

- AP-tontin nro 3 korttelissa 8121 loppuosan, pinta-ala noin 2973 m<sup>2</sup> (1145k-m<sup>2</sup>)
- AK-tontin nro 1 korttelissa 8121, pinta-ala noin 4378 m<sup>2</sup> (4200 k-m<sup>2</sup>)
- AK-tontin nro 1 korttelissa 8122, pinta-ala noin 5646 m<sup>2</sup> (4000 k-m<sup>2</sup>)
- LPA- tontin nro 2 korttelissa 8121, pinta-ala noin 3406 m<sup>2</sup>
- LPA-tontin nro 4, loppuosa korttelissa 8121, p-a noin 589 m<sup>2</sup>
- katualueet, joita on yhteensä noin 12 642 m<sup>2</sup>

Luovutuksen kohteet on esitetty liitekartalla. Maanomistajalle jäävää 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruista palstaa vastaava osuus korttelin 8121 tontista 3 (noin 779 m<sup>2</sup>) on esitetty skemaattisesti liitekartalla.

### 3. Luovutuksen ehdot

#### Kauppahinta

Kauppahinta, joka sisältää edellä kohdassa 2. luetellut alueluovutukset, (**58 688 euroa**) maksetaan Maanomistajalle kokonaisuudessaan 14 päivän kuluessa lopullisen kaupan saatua lainvoiman.

Raakamaakaupan hinnanmuodostus:

Koko kiinteistön pinta-ala on noin 33104 m<sup>2</sup>, josta Maanomistajan omistukseen jäävälle kantatilalle jää yhteensä noin 3470 m<sup>2</sup> tonttimaata. Maanomistaja luovuttaa ilman korvausta Kunnalle erikseen sovitut katualueet noin 10 270 m<sup>2</sup> sekä sovitun 1000 k-m<sup>2</sup> alueen AP-tonttia 2596 m<sup>2</sup>. Jäljelle jäävän osan tilasta, noin 16 768 m<sup>2</sup>, Kunta ostaa hintaan 3,5 euroa/m<sup>2</sup> eli yhteensä 58 688 euroa.

#### Luovutuskirjan allekirjoittaminen

Kunta ja Maanomistaja allekirjoittavat lopullisen luovutuskirjan sen jälkeen kun Tuusulan kunnanhallitus on asemakaavan hyväksynyt, mutta ennen asemakaavan menemistä Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

#### Purkava ehto

Ellei asemakaava (nro 3490) saa lainvoimaa, purkautuu lopullinen alueiden luovutusta koskeva sopimus, elleivät sopijaosapuolet muuta sovi. Purkamistapauksessa Maanomistaja palauttaa Kunnalle kauppahinnan (58 688 euroa).

## **Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteina oleviin alueisiin siirtyy sopijaosapuolille, kun luovutuskirja on allekirjoitettu, kauppahinta on kokonaan maksettu, Tuusulan kunnan asianomaisen hallintoelimen lopullista luovutuskirjaa koskeva päätös on lainvoimainen.

## **Rakennukset, rakenteet ja puusto**

Kaupan kohteina olevilla alueilla ei ole rakennuksia tai rakenteita. Maanalaisista johdoista on sovittu erikseen tässä sopimuksessa.

Kaupan kohteina olevilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät kohteisiin.

## **Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kiinteistöön \*\*\*\*\* ei kohdistu tämän esisopimuksen allekirjoituspäivämääränä päivätyn rasi-  
tustodistuksen mukaan rasituksia tai rajoituksia.

Sopijaosapuolet vastaavat ja vakuuttavat, että kiinteistöön ei ole vireillä uusia kiinnitysha-  
kemuksia ja sitoutuvat olemaan hankkimatta uusia kiinnityksiä ja että kiinteistöön ei kohdis-  
tu mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaina.

## **Kiinteistörasitteet ja rasitukset**

Kiinteistöillä on voimassa kiinteistörekisteristä esisopimuksen allekirjoitushetkellä ilmene-  
vät rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset.

## **Verot ja maksut**

Sopijapuolet vastaavat kiinteistöistä maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallinta-  
ajaltaan.

Sopijapuolet vastaavat määräalojensa erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Mikäli sopimus raukeaa, kaupan sopijaosapuolet eivät ole oikeutettuja vaatimaan toisiltaan  
korvausta.

## **Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen**

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Tuusulan kunta ja Maanomistaja  
ilmoittavat, että niiden tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevien alueiden maaperä tai  
pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädetyllä tavalla.



Tuusulan kunta ja Maanomistaja vakuuttavat, että ne eivät ole luovuttamallaan kiinteistöillä harjoittaneet sellaista toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän roskaantumista tai maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

## **Irtaimisto**

Tämän luovutuskirjan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

## **Muut ehdot**

### **1. Alueen toteuttaminen**

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi asemakaava-alueella omistamansa tontit niin, että tontit on rakennettu asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja käyttöönotosta (alueella ensimmäinen asfalttikerros) seuraavasti: yksittäisille tonteille on em. määräajassa rakennettava käyttöönottoon rakennuksia vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä niin, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määräajassa suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Tämä 50 % ehto ei koske korttelin 8122 tonttia 3, eikä korttelin 8121 tontin 3 maanomistajalle jäävää 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruista osuutta. Erityisistä ja perustelluista syistä rakentamisvelvoitteeseen saa pidennystä.

### **2. Alueiden luovuttaminen rakentamattomana ja sopimuksen siirtäminen**

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

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kunta on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos siirtoon ei ole saatu Kunnan hyväksymistä ja sopimusvelvoitteita ei ole täytetty, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös edelleen luovutetun alueen osalta. Lisäksi maanomistaja sitoutuu ottamaan sopimusehdon alueen toteuttamisesta kiinteistöä tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevaan vastaiseen/vastaisiin luovutuskirjoihin (koko yhtiön osakekannan osalta). Tämä ehto ei koske korttelin 8122 tonttia 3, eikä korttelin 8121 tontin 3 maanomistajalle jäävää 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruista osuutta.

### **3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnan asianomaisen hallintoelimen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli asemakaava (nro 3490) tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin se oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen ja lopullisen alueluovutuksia koskevan sopimuksen allekirjoitushetkellä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin +/- 50 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Todetaan vielä, että tässä sopimuksessa mainittujen ehtojen toteutumisen jälkeen, ennen kunnanhallituksen 17.12.2007 § 705 päätöksen mukaisen, Maanomistajan takaisinoston toteutumista, asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 3490 tilalle 4:178 kaavoitetut AK- rakennusalueet niihin liittyvine LPA -alueineen ovat Kunnan omistuksessa ja em. asemakaavalla tiloille \*\*\*\*\* kaavoitetut AP- alueet omistetaan siten, että tontin 3 korttelissa 8122 omistaa kokonaisuudessaan Maanomistaja.

Asemakaavan muutoksella nro 3490 tilalle 4:178 kaavoitetun AP- tontin 3 korttelissa 8121, 2973 m<sup>2</sup> (1145 k-m<sup>2</sup>) suuruisen osan omistaa Kunta ja samasta tontista noin 779 m<sup>2</sup>, 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen osan pidättää itsellään Maanomistaja. Lisäksi kunta omistaa tilan \*\*\*\*\* ja siten osan korttelin 8121 tontista 3 (55 k-m<sup>2</sup>). AP- tontteihin liittyvän LPA -alueen (korttelissa 8121 tontti 4) osapuolet omistavat kerrosneliömetrien suhteessa siten, että Maanomistaja omistaa LPA- alueesta noin 491 m<sup>2</sup> (1000 k-m<sup>2</sup>) liitekartassa osoitetun alueen ja kunta 589 m<sup>2</sup> (1200 k-m<sup>2</sup>) alueen.

#### 4. Tonttien takaisinluovutus

Tuusulan kunta sitoutuu myymään ja luovuttamaan Maanomistajalle tämän maankäyttö- sopimuksen kohdassa D Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin, lähtökohdat -osiossa luetellut AP-tonttialueet, AK- tontit sekä AP- ja AK- tontteihin liittyvät LPA- alueet alla olevassa kohdassa 5. sovituilla k-m<sup>2</sup>-hinnoilla siltä osin kuin Maanomistaja on ilmoittanut käyttävänsä osto-oikeuttaan. Kauppakirja tehdään kuukauden kuluessa osto-oikeuden voimassa olon viimeisestä päivästä lukien (kts liite 3).

Lisäksi kunta sitoutuu myymään omistamansa kiinteistön Jussilan risteys (kt: 858-401-4-181), jonka pinta-ala on noin 142 m<sup>2</sup> ja osuus tontin 8121/3 rakennusoikeudesta on 55 k-m<sup>2</sup>.

#### 5. Mahdollisessa takaisinluovutuksessa käytettävät hintatasot

Selvyyden vuoksi tämän maankäyttö- sopimuksen ja alueen luovutusta koskevassa sopimuksessa vahvistetaan kunnanhallituksen 17.12.2007 § 705 päättämät hintatasot, joita käytetään tämän sopimuksen jälkeen mahdollisesti tehtävissä takaisinosto kauppakirjoissa.

AP-rakennusoikeuden hinnoitteluperusteena, siltä osin kuin aluetta maankäyttö- sopimuksella kunnalle siirtyy korvauksetta (1000 k-m<sup>2</sup>), laskettuna kunnanhallituksen päätös- vuoden ja asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen tekoajankohtana (v.2007) olevalla ARA- hinnalla (220 euroa/k-m<sup>2</sup>), korotettuna 50 % ja 15 % keskustalisällä, on **363 euroa/k-m<sup>2</sup>**.

AP rakennusoikeuden hinnoitteluperusteena on ARA- hinta 2009, siltä osin kuin maanomistajan on korvattava sopimusalueen (2000 k-m<sup>2</sup>) yli (145 k-m<sup>2</sup>) kunnalle raakamaakorvauksella siirtynyt aluetta: AP- alueella 235 euroa/k-m<sup>2</sup>+50 %+15 % = **388 euroa/k-m<sup>2</sup>**

AK-rakennusoikeuden arvo laskettuna kunnanhallituksen päätösvuoden ja asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen tekoajankohtana (v.2009) olevalla ARA- hinnalla (163 euroa/k-m<sup>2</sup>), korotettuna 50 % ja 15 % keskustalisällä, on **269 euroa/k-m<sup>2</sup>**.

Maanomistajalla tai hänen osoittamallaan taholla on oikeus ostaa raakamaakaupalla kunnalle tulevalle alueelle kaavoitettavat tontit edellä mainituilla hinnoilla. Osto-oikeus on voimassa siihen saakka, kunnes kuukausi on kulunut siitä, kun kunnan toimesta on alueen tontit merkitty kiinteistörekisteriin ja kunnallistekniikka rakennettu sekä käyttöön otettu (kaduilla ensimmäinen asfalttikerros).

Huomioitavaa on, että edellä mainittu kiinteistörekisteriin merkitsemisehto ei koske tontteja 3 ja 4 korttelissa 8121, omistuksen pirstaleisuuden vuoksi. (KML 32 §)

## **6. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

### **Liitteet**

Liite 1: Sopijaosapuolten omistamat alueet

Liite 2: Kaavaehdotuskartta, jossa luovutettavat alueet

Liite 3: Kaavaehdotuskartta

## **Allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus**