

MAANKÄYTTÖSOPIMUS**A. Sopimusosapuolet**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y tunnus 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Kiinteistö Oy Tuusulan Pakkasraitti 2A
c/o Keva
PL 425
00101 Helsinki

y tunnus 2124839-8

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Kulomäentien työpaikka-alue II- nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3553) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava") on laadittu Tuusulan kunnassa. Asemakaavan luonnos on hyväksytty 6.1.2015 ja kaavaehdotus 10.6.2015 kuntakehityslautakunnassa. Asemakaava on ehdotuksena nähtävillä 30.7-28.8.2015 välisen ajan.

Sopimus koskee Tuusulan kunnan Ruotsinkylässä sijaitsevaa tilaa Pakkasraitti 2a, RN:o 3:121 (kiinteistötunnus ~~858-409-3-121~~). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 30364 m². Kiinteistön kaavalaskennan mukainen pinta-ala, joka sijaitsee nyt ehdotuksena olevan asemakaavan nro 3553 alueella, on noin 1963 m², jota on käytetty sopimuksen laskennan pohjana. Sopimuksen kohteena olevan kiinteistön alueella on osin voimassa Jussulan työpaikka-alue III- niminen asemakaava ja em. 1963 m² osin alue on tässä sopimuksessa kyseessä olevan Kulomäentien työpaikka-alue II- alueella.

Ehdotuksen mukaisessa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu korttelissa KTY-21, toimitilarakennusten korttelialuetta. Kyseessä olevan asemakaavan alueella oleva yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1963 m² ja sen rakennusoikeus on noin 798 k-m². Sopimuksen kohteena olevalle maanomistajan alueelle tulee asemakaavalla lisärakennusoikeutta 798 k-m². Maanomistajalla on mahdollisuus käyttää nyt asemakaavalla tulevaa rakennusoikeutta omistamansa kiinteistön Pakkasraitti 2a, RN:o 3:121 alueella.

Sopimusalueella ei ole rakennuksia.

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

C. Sopimuksen tarkoitus

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

AA

411

Muutokset
 28/8/2015 AA

D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

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 vesihuoltoverkoston 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 Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja taksojen mukaan.

Vesi- ja jätevesiputki kulkee Maanomistajan omistaman alueen reunassa ja sille on rasitealue asemakaavassa osoitettu. Maanomistaja huolehtii ja vastaa omalta osaltaan siitä, että alueelle rakennettavat putket eivät vaurioidu ja että rasitealue huomioidaan sille asetettujen ohjeiden mukaisesti Maanomistajan alueen käytön yhteydessä.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

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

Sopimuskorvaus

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

Korvauksen peruste

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sopimusalueella sijaitse rakennuksia.

Alueen arvoksi on arvioitu maanomistajan kanssa tehdyn kaupan (6.8.2012) mukaan yhteensä **9 016 euroa (4,6 euroa/m²)**.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu KTY-21 toimilarakennusten korttelialueen rakennusoikeutta yhteensä noin 798 k-m² kaavamerkinnällä KTY-21, jonka arvo hintatasolla 92 euroa/k-m² laskettuna on **73 416 euroa**.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **64 400 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvaus ja sen maksaminen

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä korvauksen perusteesta eli **32 200 euroa**.

Sopimuskorvaus (32 200 euroa) maksetaan kunnalle 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos nro 3553 on tullut voimaan.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan kun Tuusulan kunnanhallituksen päätös alueita koskevasta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen sopimuksen hyväksymisestä on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu, sopimuskorvaus kunnalle maksettu ja asemakaavan muutos nro 3553 on saanut lainvoiman.

F. Muut sopimusehdot

1. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta. Mikäli kunta antaa suostumuksen sopimuksen siirtämiseen, on Maanomistaja velvollinen siirtämään sopimuksessa mainitut velvoitteet uudelle omistajalle.

2. Sopimussakko

Mikäli asemakaavan (nro 3553) tultua lainvoimaiseksi Maanomistaja laiminlyö sopimuskorvauksen maksamisen kuukauden kuluessa lainvoimaisuudesta, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisen määrän (64 400 euroa).

Tämä sopimussakko koskee myös kohtaa F.1. "Sopimuksen siirtäminen"

3. 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 asemakaava (nro 3553) tulee maanomistajan omistamalla alueella 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 +/- 50 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava (nro 3553) ei miltään osin tule voimaan maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei

AA

ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

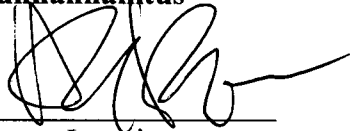
Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa 25.päivänä elokuuta 2015

TUUSULAN KUNTA

Kunnanhallitus



Hannu Joensivu
kunnanjohtaja



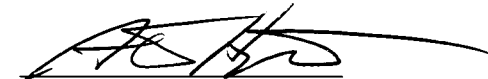
Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

Helsingissä 26.päivänä elokuuta 2015

Kiinteistö Oy Tuusulan Pakkasraitti 2A



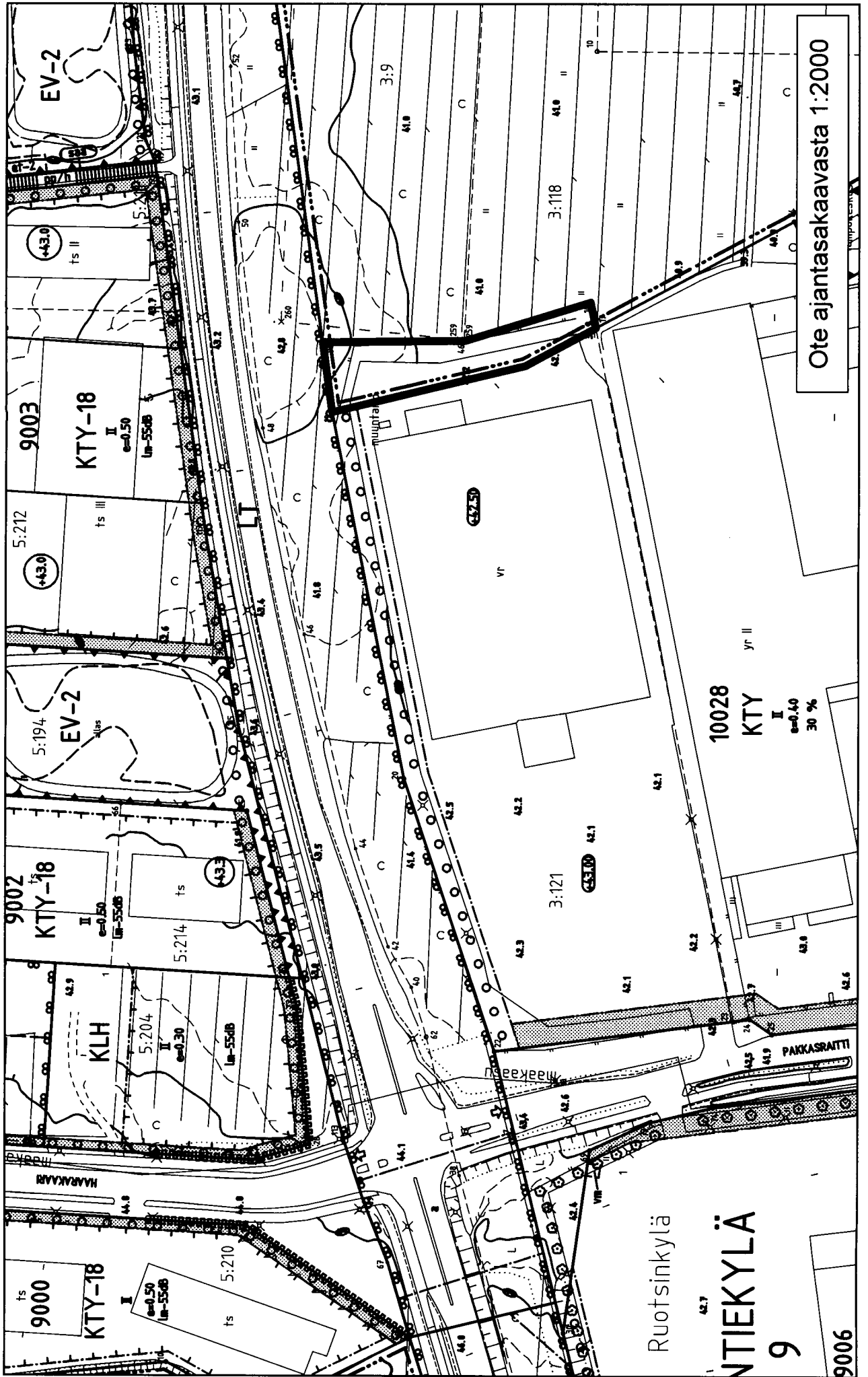
Petri Suutarinen
kiinteistöjohtaja



Antero Hytönen
kiinteistöpäällikkö

858 - 411 - 3 - 121

Liitekarta sopimukseen 25.8.2015



Ote ajantasakaavasta 1:2000

Ruotsinkylä
NTIEKYLÄ
9

9006

[Handwritten mark]

858 - 411 - 3 - 121

Tuusulan kunta / KOY Tuusulan Pakkasraitti 2A
25.8.2015

