

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN VAIHTOA KOSKEVA ESISOPIMUS****A. Sopijapuolet:**

**Tuusulan kunta** y 0131661-3  
**PL 60**  
**04301 Tuusula**  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta" ja

**Kiinteistö Oy Focus Gate Logistics** y 2275707-1  
**c/o YIT Rakennus Oy**  
**PL 36**  
**00621 Helsinki**  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

**B. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen ja maanomistajan omistama alue**

Sopijapuolet ovat 17.6.2008 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt 23.6.2008.

Tuusulan kunta on laatinut Maantiekylä II -nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 3472) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"), joka on ollut luonnoksena nähtävillä ja on nyt ehdotusvaiheessa.

Maanomistaja omistaa Tuusulan kunnan Ruotsinkylän kylän kiinteistöt Lähdemaa RN:o 10:14 (kiinteistötunnus 858-411-10-14) ja Mulltag RN:o 2:322 (kiinteistötunnus 858-411-2-322). Maankäyttösopimus koskee kiinteistöistä asemakaava-alueella sijaitsevia alueita, jotka on asemakaavassa merkitty korttelialueeksi kaavamerkinnällä T-14 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue).

Lisäksi yleisen tien aluetta ja kunnan omistamaa asemakaavoittamatonta aluetta kaavoitetaan asemakaavalla korttelialueeksi ja liitetään maanomistajan omistamaan T-14 -korttelialueeseen.

Aluevaihdossa on mukana myös kiinteistön Mulltag RN:o 2:322 asemakaava-alueen ulkopuolella oleva erillinen palsta.

Korttelialuetta kaavamerkinnällä T-14 on asemakaava-alueella yhteensä n. 2,9 ha (28 769 m<sup>2</sup>) ja sillä on rakennusoikeutta 14 385 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavakartta ja Maanomistajan asemakaava-alueella omistama alue on esitetty liitteessä 1.

**C. Sopimuksen tarkoitus**

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (kohta D) sekä aluevaihdosta (kohta E) ja muista oikeuksista ja velvollisuuksista (kohta F).

## D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

### Yhdyskuntarakentaminen

#### Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston, sekä lainvoimaisen asemakaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Kunnallistekniikka rakennetaan Kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen Maanomistajan ja Kunnan välillä.

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverko-  
toihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverko-  
toihin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuolto-  
liikelaitoksen 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.

#### Hulevesijohdon sijoittaminen tontille

Maanomistaja antaa Kunnan korvauksetta sijoittaa MRL 161 §:ssä mainittuja yhdyskunta-  
teknisiä johtoja ja laitteita asemakaavassa TY- korttelialueen etelä- ja itäreunaan merkityille  
maanalaista johtoa (hulevesiviemäri) varten varatuille alueelle sekä korttelin pohjoisosaan  
oja - merkinnällä osoitetulle alueelle. Em. Kunnan omistamien yhdyskuntateknisten laittei-  
den, suunnittelu, rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista sekä rasitteen perustamiskus-  
tannuksista vastaa Kunta.

Jotta etelä- ja itäreunaan sijoitettava sadevesiviemäri tulee rakennettua yhtä aikaa tontin  
muiden maatöiden yhteydessä on sovittu, että nämä sadevesiviemärit rakennuttaa Maan-  
omistaja ja niiden kustannuksista vastaa Kunta. Kunnalla on oikeus ja mahdollisuus valvoa  
rakennustöitä. Maanomistaja suorittaa rakentamisen kilpailutuksen ja rakennuttamisen lii-  
säämällä YSE:n (rakennusurakan yleiset sopimusehdot) mukaiset 12% rakennusurakan kus-  
tannuksiin, joista vastaa Kunta. Rakentamisen suunnitelmat ja kustannusarvio hyväksyt-  
tään Kunnan kanssa erikseen (alustava hinta-arvio noin 125 000 euroa).

#### Korttelialueen pintavedet

Maanomistajan hulevesien hallinnan jatkosuunnittelu pohjautuu asemakaavaehdotuksen liit-  
teenä olevaan hulevesien hallintaselvitykseen, jonka toteutuksesta ja suunnitelman mukai-  
sista toimivuudesta vastaa Maanomistaja. Maanomistaja vastaa kustannuksellaan T-14 -  
korttelialueen pintavesien/ hulevesien hallinnan suunnittelusta, vesien johtamisessa tarvitta-  
vien lupien hakemisesta ja kuivatusjärjestelmän rakentamisesta kaavamääräysten ja viran-  
omaismääräysten/ lupaehtojen mukaisesti.

**Sopimuskorvaus**

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

**Korvauksen peruste**

Asemakaavassa on maanomistajan omistamalle alueelle osoitettu merkinnällä T-14 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) rakennusoikeutta 12 611 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden arvo hintatasolla 92 euroa/ k-m<sup>2</sup> laskettuna on 1 160 212 euroa, joka on korvauksen peruste.

**Sopimuskorvauksen määrä**

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä korvauksen perusteesta eli 580 106 euroa.

**Sopimuskorvauksen maksaminen**

Sopimuskorvauksen 580 106 euroa Maanomistaja maksaa Kunnalle seuraavasti:

Maanomistaja maksaa Kunnalle 290 053 euroa, eli 50% sopimuskorvauksesta, 30 päivän kuluessa siitä kun asemakaava (nro 3472) on tullut voimaan.

Maanomistaja maksaa Kunnalle 290 053 euroa, eli loput 50% sopimuskorvauksesta 30 päivän kuluessa siitä, kun tontille haettu rakennuslupa on lainvoimainen, kuitenkin viimeistään kolmen vuoden kuluttua kaavan voimaantulopäivämäärästä eteenpäin. Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan kunnalle kun heidän hakemansa lupa on lainvoimainen, sen tapahtuessa ennen em. määräpäivää.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Koska vaihdettavat alueet ovat olennainen edellytys tämän sopimuksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämiseksi, Maanomistaja ei ole velvollinen maksamaan Kunnalle em. sopimuskorvauksen toista maksuerää (50%), mikäli Kunta ei ole ennen em. 50% sopimuskorvauksen viimeistä maksupäivää eli 3 vuotta asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta mahdollistanut tämän sopimuksen mukaista alueiden vaihtoa (mm. hankkinut tieoikeuden lakkauttamispäätöstä elyiltä) em. ajan kuluessa, siirtyy sopimuskorvauksen toinen erä 50% maksettavaksi vasta 30 päivän kuluessa siitä kunnes aluevaihto on tehty.

## E. Esisopimus alueiden vaihdosta

### 1. Sopijapuolet

**Tuusulan kunta**  
**PL 60**  
**04301 Tuusula**

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta" sekä

**Kiinteistö Oy Focus Gate Logistics**  
**c/o YIT Rakennus Oy**  
**PL 36**  
**00621 Helsinki**

**y 2275707-1**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### 2. Vaihdon kohteet

A) Kunta luovuttaa Maanomistajalle Tuusulan kunnan Ruotsinkylästä rekisteripinta-alaltaan n. 1661 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön Pumpputie RN:o 2:321 (kiinteistötunnus 858-411-2-321) sekä n.1886 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan, joka tullaan muodostamaan Yleisestä tiestä (maantie) kiinteistötunnus 858-895-2-2.  
(1 774 k-m<sup>2</sup> x 92 €/ k-m<sup>2</sup> = 163 208 €)

Maantiestä kunnalle muodostettava alue on sijainnut rakennuskaava-alueella. Vanhat rakennuskaavat ovat muuttuneet maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa oikeusvaikutuksiltaan asemakaavoiksi, jolloin rakennuskaava-alueilla 1.1.2000 sijainneet maantiealueet ovat siirtyneet kunnan omistukseen (MRL 93§). Alueen luovutuksen ja vaihdon edellytyksenä on, että tieoikeus alueen osalta on lakannut ja että alue on kiinteistötoimituksella rekisteröity Tuusulan kunnan omistukseen.

Luovutettavat alueet on asemakaavassa merkitty T-14 -korttelialueeksi.

B) Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle Ruotsinkylän kylän kiinteistöä Mulltag RN:o 2:322 (kiinteistötunnus 858-411-2-322) asemakaava-alueen (nro 3472) ulkopuolella ja Vanhan Tuusulantien itäpuolella olevan erillisen n. 0,1 ha:n suuruisen palstan sekä palstaan rajautuvan lakanneen yleisen tien (maantie) (858-884-1-1) alueen. Luovutettava alue on asemakaavassa merkitty katualueeksi.  
(0,1 ha x 1,5 €/ m<sup>2</sup> = 1 500 €)

Vaihdettavat alueet on esitetty liitteessä 2.

### 3. Vaihdon ehdot

#### Väliraha

Maanomistaja maksaa vaihdossa Tuusulan kunnalle välirahaa 161 708 euroa. Väliraha maksetaan 14 päivän kuluessa siitä, kun Tuusulan kunnanhallituksen vaihtokirjan hyväksymistä koskeva päätös on tullut voimaan ja vaihtokirja on allekirjoitettu.

Mk

**Omistus ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdettaviin alueisiin siirtyvät sopijapuolille, kun Tuusulan kunnanhallituksen vaihtokirjan hyväksymistä koskeva päätös on tullut voimaan, kun vaihtokirja on allekirjoitettu ja kun väliraha on kokonaisuudessaan maksettu.

**Rakennukset, rakenteet, puusto**

Vaihdettavilla alueilla ei ole rakennuksia.

Vaihdettavilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyy alueisiin.

Kunnan luovuttamalla alueella on pumppaamon huoltotie rakenteineen sekä lakkautettavan Yleisen tien (kiinteistötunnus 858-895-2-2) alueella tien pengeralue rakenteineen. Siitä miten rakentaminen pengeralueella toteutetaan, on sovittava Kunnan teknisen toimen kanssa, jotta asemakaavassa kaduksi merkityn alueen rakentaminen ja kunnossapito ei vaikeudu.

Maanomistajan luovuttama alue on Kalliotien vier- ja pengeraluetta.

**Kiinnitykset, rasitukset , panttioikeudet**

Vaihdon kohteisiin/ kiinteistöihin ei kohdistu 17.3.2015 päivätyjen rasitustodistusten mukaan rasituksia tai rajoituksia.

Sopijapuolet vastaavat ja vakuuttavat, että kiinteistöihin ei kohdistu mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia kuin sopijaosapuolien aiemmin tekemät keskinäiset sopimukset kulkuyhteyden järjestämisestä pumppaamolle.

Mikäli sopijapuoli tämän esisopimuksen voimassaoloaikana hakee kiinteistöön kiinnityksiä, sopijapuoli huolehti kustannuksellaan siitä, että pantinhaltija suostuu vapauttamaan luovutettavan alueen kiinnitysvastuusta. Sopijapuoli sitoutuu kustannuksellaan vapauttamaan luovutettavan alueen emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja hakemaan vapauttamista viimeistään kuukauden kuluessa lopullisen vaihtokirjan voimaantulosta.

Alueet luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaina.

**Kiinteistörasitteet**

Kiinteistöllä Pumpputie RN:o 2:321 on voimassa kiinteistörekisteristä esisopimuksen allekirjoitushetkellä ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset.

Kiinteistöllä Mulltag RN:o 2:322 on voimassa kiinteistörekisteristä esisopimuksen allekirjoitushetkellä ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset.

Kiinteistölle, josta alue luovutetaan ei saa ennen luovutetun alueen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä perustaa uusia rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia ilman alueen vastaanottavan sopijapuolen kirjallista suostumusta.

**Kulku pumppaamolle**

Maanomistaja antaa Kunnalle korvauksetta kulkuoikeuden pumppaamolle asemakaavassa TY- korttelialueen eteläosaan Maanomistajan tontin kautta pumppaamolle. Maanomistaja rakentaa vanhaa tietä korvaavan, vähintään sorapintaisen kulkureitin pumppaamolle omistamansa kiinteistön kautta Kunnan kommentoimien suunnitelmien mukaan ennen nykyisen pumppaamon tien poistamista käytöstä. Kyseisen tien tulee soveltua vähintään 3-akselisen ja 20 tn painavalle loka-autolle. Maanomistaja takaa esteettömän kulun pumppaamolle, tar-

vittaessa sopivin ketju-, lukko-, avain- tai numero-(puhelinohjaus) käytännöin. Kulkuoikeuden rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista vastaa Maanomistaja sekä kulkurasitteiden perustamiskustannuksista Kunta.

### **Verot ja maksut**

Sopijapuolet vastaavat vaihdettavista alueista maksettavista veroista ja maksuista omistaja hallinta-ajaltaan.

Kumpikin sopijapuoli vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain mukaisesti.

### **Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen**

Ympäristönsuojelulain 139§:n mukaisena selontekona sopijapuolet ilmoittavat, että sopijapuolien tiedossa ei ole, että vaihdossa luovuttamansa alueen maaperä olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädellyllä tavalla. Sopijaosapuolien tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevilla kiinteistöillä olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän roskaantumista ja/tai maaperän tai pohjaveden pilaantumisen.

Osapuolet ovat tietoisia maaperän ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

### **Muut luovutusehdot**

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3472) on tullut voimaan tai viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun em. tieoikeus on lakannut ja alue on kiinteistötoimituksella rekisteröity Tuusulan kunnan omistukseen.

Jos asemakaavalla tontinosaksi muodostuneen, lakanneen maantiealueen siirtyminen Kunnalle viivästyy ja näin viivästyttää lopullisten aluevaihtojen suorittamista, sitoutuu Kunta, maanomistajan niin vaatiessa, suorittamaan jo tehtävissä olevat muut sopimuksen mukaiset aluevaihdot ja allekirjoittamaan niihin liittyvät sopimukset.

## **F. Muut sopimusehdot**

### **1. Alueiden luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen**

Maanomistaja vastaa, ellei Kunnan kanssa erikseen toisin sovita, Kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, mikäli luovuttaa asemakaava-alueella omistamaansa aluetta osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa.

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

### **2. Vakuus**

Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan Kunnalle 30 päivän kuluessa asemakaavan voimaantulosta 290 053 euron suuruisen vakuuden. Vakuutena luovutetaan edellä mainitun suuruinen pankkitakaus.

Vakuus vapautuu, kun tämän sopimuksen mukainen sopimuskorvaus on kokonaan maksettu.

### 3. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikana luovuta vakuutta, maksa sovittuja korvauksia tai tee sovittua aluevaihtoa määräaikaan mennessä taikka muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisen määrän. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta, ellei Maanomistaja siihen mennessä korjaa ko. sopimusrikkomusta.

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

### 4. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun YIT Rakennus Oy:n hallitus on päättänyt sopimuksen allekirjoituksesta ja sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt sekä Tuusulan kunnanvaltuuston aluetta koskeva hintapäätös ( Valt 16.3.2015 §34) on saanut lainvoiman.

Mikäli asemakaava (nro 3472) tulee Maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin +/- 100 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava (nro 3472) ei miltään osin tule voimaan Maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella viiden (5) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, neuvottelevat sopijapuolet sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta. Sopimuksen rautessa, tai jos sopimus em. neuvotteluissa sovitaan päättyväksi, sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä sopijapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen tai päättymisen johdosta. Tällöin Maanomistaja ja Kunta voivat kuitenkin vaatia tämän sopimuksen kohdassa E. todetun aluevaihdon esisopimuksen purkamista.

### 5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Liitteet 1) Ote asemakaavakartasta / Maantiekylä II asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 3472) Ehdotus/Tuusulan kaavoituslautakunta 27.5.2009  
2) Vaihdettavat alueet

Tuusulassa 17. päivänä maaliskuuta 2015

**TUUSULAN KUNTA**  
Kunnanhallitus



Hannu Haukkasalo  
kuntakehitysjohtaja



Tuula Hyttinen  
kunnansihteeri

**KIINTEISTÖ OY FOCUS GATE LOGISTICS**



Mikko Kuusakoski  
Koy Focus Gate Logistics ja YIT Rakennus Oy  
puolesta valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Kiinteistö Oy Focus Gate Logisticsin ja YIT Rakennus Oy:n puolesta valtakirjalla Mikko Kuusakoski sekä kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo ja kunnansihteeri Tuula Hyttinen Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja alueiden vaihtoa koskevan sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Antti Reijonen  
Toimitusinsinööri  
Kaupanvahvistaja, tunnus 8581/2

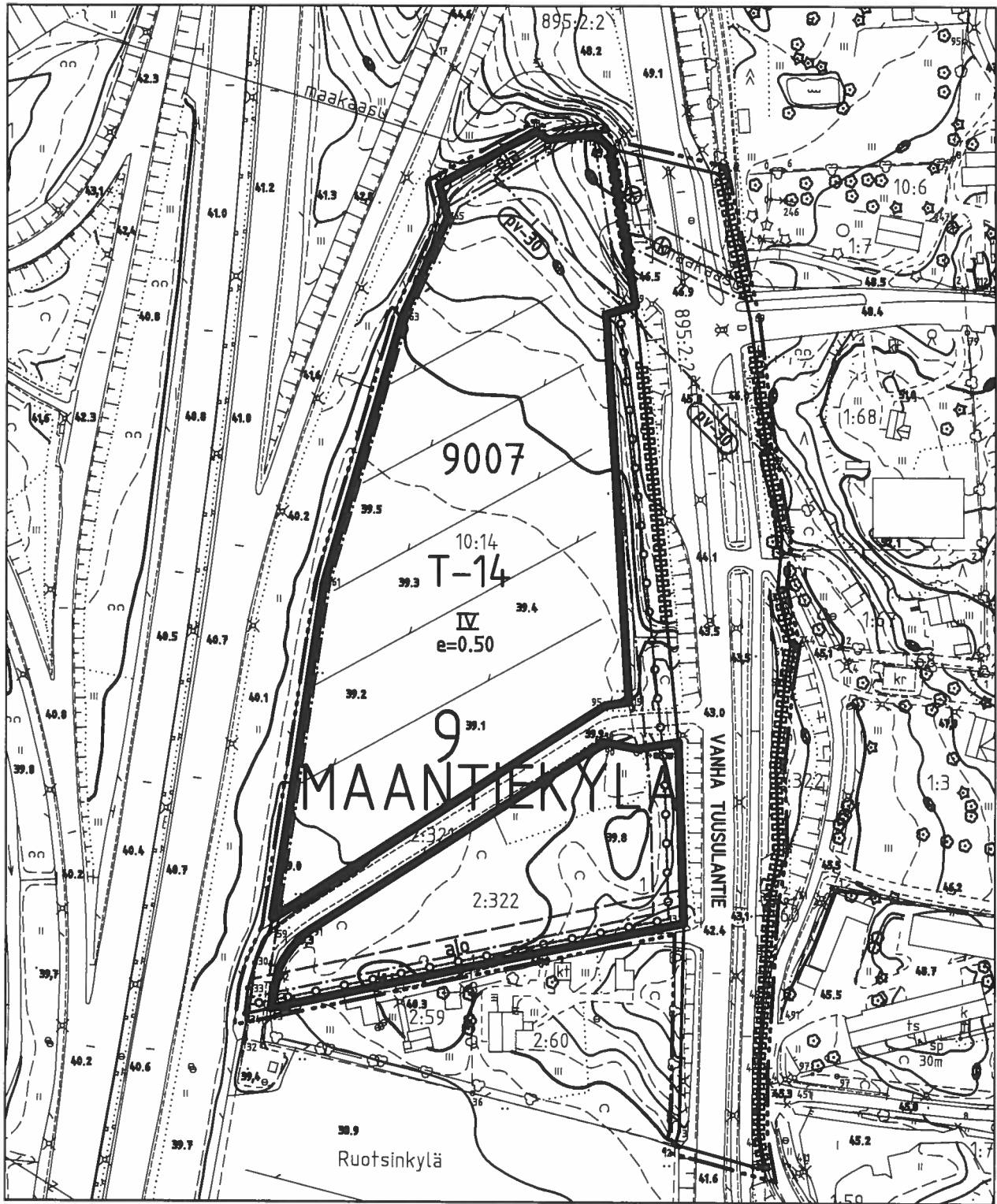


TH HT MK

**Liite 1 Sopimus 17.3.2015  
Kiinteistö Oy Focus Gate Logistics**

Tuusulan kunta

Kiinteistö Oy Focus Gate Logistics



Asemakaava ja asemakaavan muutos / Ehdotus 27.5.2009

1: 2 000

**—————** Kiinteistö Oy Focus Gate Logisticsin omistama alue

858 - 411 - 2 - 322

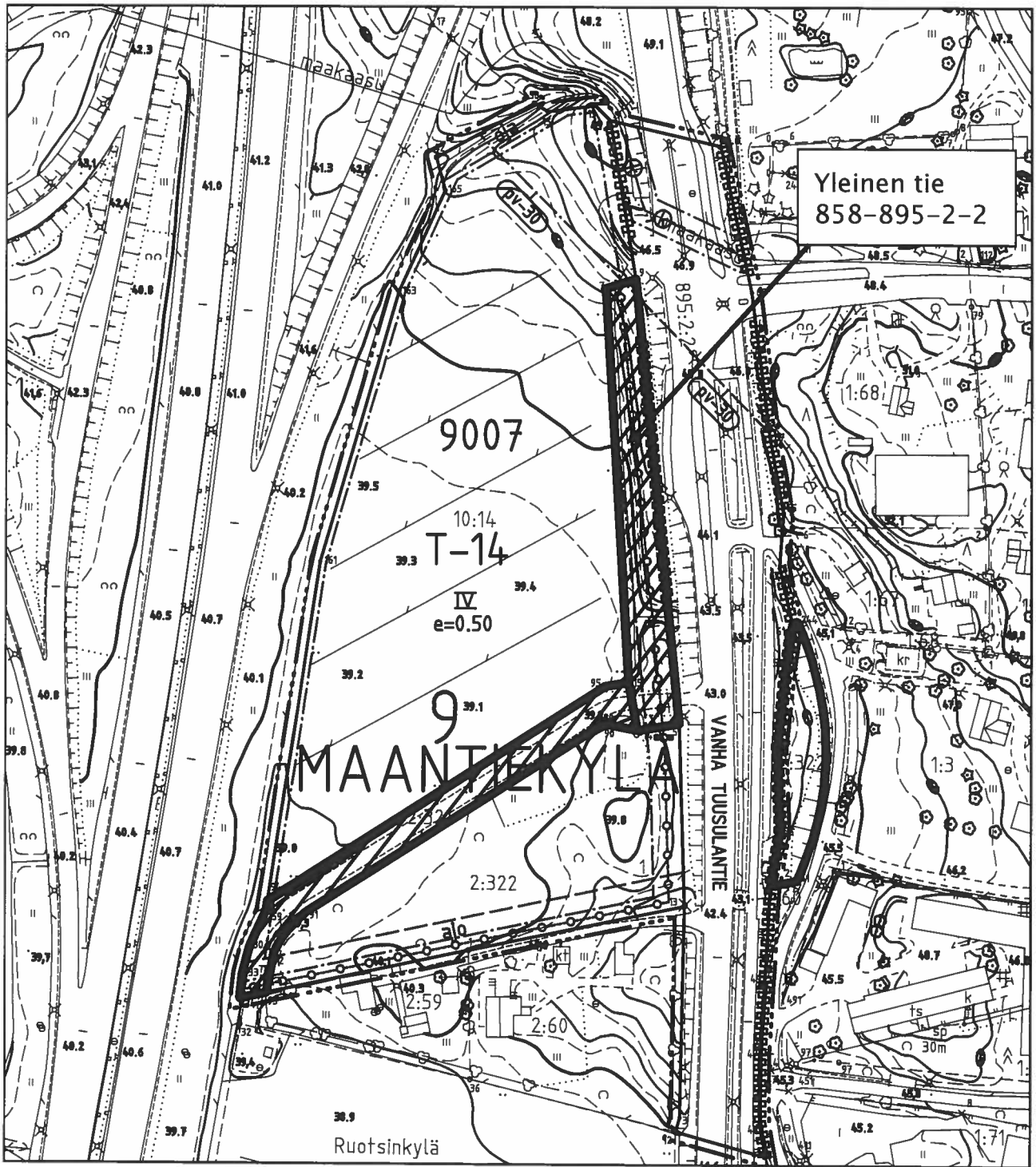
858 - 411 - 10 - 14

TH HT MK

Liite 2 Sopimus 17.3.2015  
Kiinteistö Oy Focus Gate Logistics

Tuusulan kunta

Kiinteistö Oy Focus Gate Logistics



Asemakaava ja asemakaavan muutos / Ehdotus 27.5.2009

1: 2 000



kunnalle luovutettava alue



Kiinteistö Oy Focus Gate Logisticsille luovutettava alue