

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

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Keski-Uudenmaan Osuuspankki
PL 48
04401 Järvenpää

y 0126431-5

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja Maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnan ohjauksessa on laadittu Kauppatie II-niminen asemakaavan muutosehdotus (nro 3465) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"), Suunnittelijana on toiminut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Asemakaavoituksen kustannuksista vastaa Maanomistaja. Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 28.5. – 27.6.2014. Kunta-kehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen 8.6.2016.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa erottamatonta määrääalaa M601 kiinteistöstä Hyrylän holvi RN:o 4:93 (tunnus 858-401-4-93-M601). Määrääalan pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 375 m². Hyrylän holvi RN:o 4:93 kantakiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2, kantakiinteistön pinta-ala on n. 1860 m². Alueella on voimassa 2.5.1979 vahvistettu Hyrylän keskustan eteläosan rakennuskaavan muutos, jossa määrääla on merkitty LT- ja katualueiksi.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AK-45 asuinkerrostalojen kortteli- aluetta 216 m² (333 k-m²) ja katualuetta n. 159 m².

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.

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 vesihuoltoverkostoihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverkostoihin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen 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 asemakaavan muutosalueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin Kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Alueen (katualuetta) arvoksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti arvioitu 0 euroa.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeutta yhteensä noin 333 k-m² kaavamerkinnällä AK-45, jonka arvo hintatasolla 281 euroa/k-m² laskettuna on **93 573 euroa**.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **93 573 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **46 786,50 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen Maanomistaja suorittaa Kunnalle **46 786,50** euron suuruisena rahakorvauksena kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Alueiden luovuttaminen

Kunta omistaa n. 14 m² suuruisen osan tulevasta AK-45 korttelista 8023 ja luovuttaa sen kunnan myyntihinnalla Keski-Uudenmaan Osuuspankille. Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat katualueet, pinta-alaltaan noin 159 m², korvauksetta kunnalle.

Alueiden luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa E. Esisopimus alueiden vaihdosta. Vaihdeettavat alueet on rajattu liitekartalle.

Alueiden vaihdosta tehdään erillinen vaihtokirja kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

E. Esisopimus alueiden vaihdosta

1. Sopijapuolet

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"
sekä

Keski-Uudenmaan Osuuspankki y 0126431-5
PL 48
04401 Järvenpää

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

2. Vaihdon kohteet

A) Kunta luovuttaa Maanomistajalle yhteensä n. 14 m² määräalan yleisestä alueesta 858-1-9901-0. Luovutuksen kohteena oleva määräala on asemakaavaehdotuksen mukainen AK-45 tontinosa, jolle on osoitettu asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta 22 k-m² (22 k-m² x 281 €/ k-m² = 6 182 €).

B) Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle korvauksetta noin 159 m² suuruisen määräalan Tuusulan kunnassa kiinteistöllä Hyrylän holvi RN:o 4:93 sijaitsevasta erottamattomasta määräalasta M601 (tunnus 858-401-4-93-M601). Luovutuksen kohteena oleva määräala on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi.

Vaihdettavat alueet on esitetty liitekartalla.

3. Vaihdon ehdot

Väliraha

Maanomistaja maksaa vaihdossa kunnalle välirahaa 6 182 €. Väliraha maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdettaviin alueisiin siirtyvät sopijapuolille, kun Tuusulan kunnanhallituksen vaihtokirjan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu ja väliraha on maksettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavilla alueilla ei ole rakennuksia.

Luovutettavilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät vaihdon kohteisiin.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaina kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Sopijapuolet vastaavat määrälästä maksettavista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Kumpikin sopijapuoli vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) 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 säädettyllä 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 asemakaavan muutos (nro 3564) on tullut voimaan ja sopimuskorvaus on maksettu.

F. Muut sopimusehdot**1. Alueen toteuttaminen**

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi asemakaavan muutosalueen mukaisen AK-45 korttelin siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen voimaantulosta, niin että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määräajassa suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

2. Alueiden luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Kunnan suostumusta ei vaadita, mikäli sopimus siirretään Maanomistajan perustaman yhtiön lukuun, Riisula-rakennus Oy:n tai Riisula-rakennus Oy:n perustaman yhtiön lukuun tai asuntotonttien omistamiseen perustetulle rahastolle.

Asemakaavan saatua lainvoiman ja Maanomistajan myydessä tontteja edelleen, Maanomistaja sitoutuu siirtämään kohdassa F.1. mainitut velvoitteet uudelle omistajalle.

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

3. Vakuus

Vakuutta ei luovuteta.

4. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikana maksa sovittuja korvauksia tai tee sovittua alue- luovutusta määräaikaan mennessä taikka muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon mak- samisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

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

5. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja sitä koskevat molempien sopijaosapuolten toimivaltaisten viranomaisten hyväksymispäätökset ovat lainvoimaisia.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3465) tulee maanomistajan omistamalla alueella voi- maan 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 asemakaavan muutos (nro 3465) ei miltään osin tule voimaan maanomistajan ase- makaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osa- puolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuo- let ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maankäyttö sopimusta ja alueen vaihtoa koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 17. päivänä tammikuuta 2017

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus



Harri Lipasti
henkilöstöjohtaja



Marko Härkönen
kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJAT

Keski-Uudenmaan Osuuspankki



Eero Joensuu
riskienhallintajohtaja



Eero Holm
kiinteistöasian hoitaja

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että henkilöstöjohtaja Harri Lipasti ja kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen Tuusulan kunnan puolesta sekä nimenkirjoittajat Eero Holm ja Eero Joensuu Keski-Uudenmaan Osuuspankin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Antti Reijonen
toimitusinsinööri, kaupanvahvistajatunnus 8581/2

Liitekarta 17.1.2017

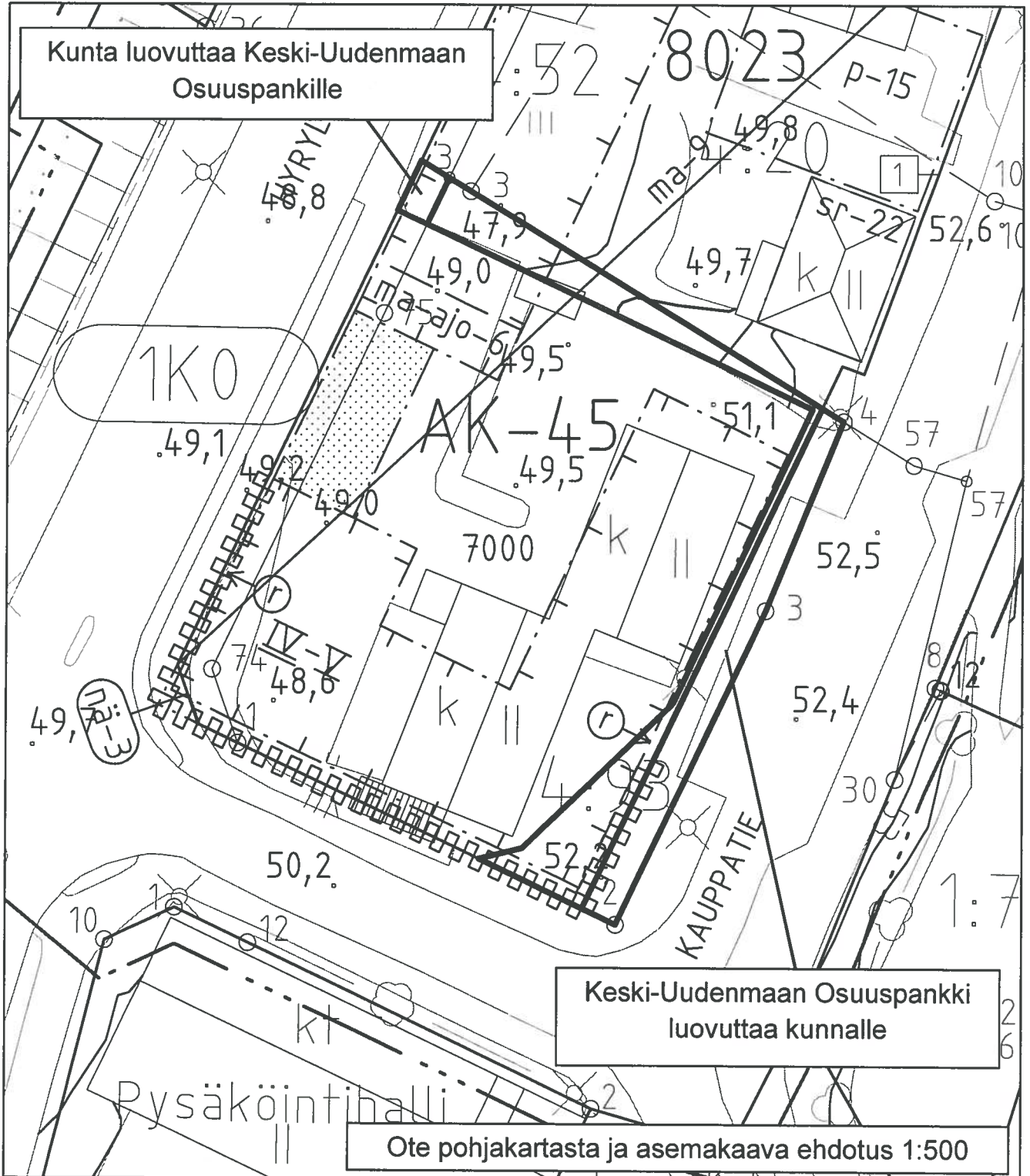
Keski-Uudenmaan Osuuspankki / Tuusulan kunta

EH

Keski-Uudenmaan Osuuspankki

H

Tuusulan kunta

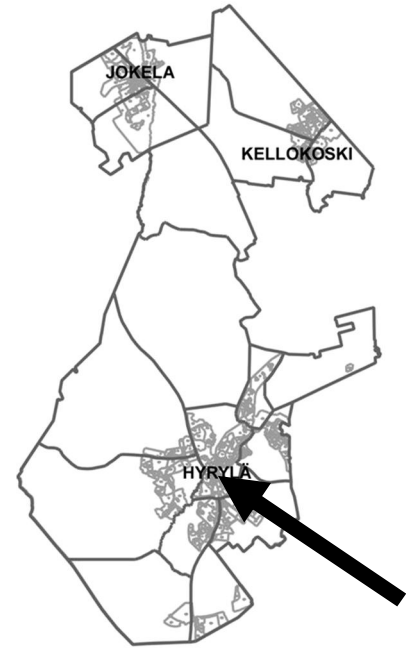


Sijaintikartta

Sijaintikartta

858 – 401 – 4 – 6 ja 22
858 – 401 – 4 – 20 ja 52
858 – 401 – 4 – 93
858 – 401 – 4 – 93 määräala

Kauppatie 2
Riisula Oy
Kiint. Oy Tuusulan kaiku
Keski-Uudenmaan Osuuspankki / Tuusulan kunta



Opaskartta 1: 10 000