

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEEN MYYMISTÄ KOSKEVA ESISOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2
Kauppatie 2
04300 Tuusula

y 0694479-0

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 kiinteistöä Hyrylän holvi RN:o 4:93 (kiinteistötunnus 858-401-4-93). Maanomistajan kiinteistöstä omistaman osuuden pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 1860 m². Kiinteistöllä sijaitsee n. 375 m² suuruinen erottamaton määräala M601, jonka omistaa Keski-Uudenmaan Osuuspankki. Alueella on voimassa 2.5.1979 vahvistettu Hyrylän keskustan eteläosan rakennuskaavan muutos, jossa kiinteistö on merkitty AL-alueeksi.

Sopijapuolet ovat 23.10.2006 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt 23.10.2006 § 555.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AK-45 asuinkerrostalojen kortteli-alueetta 1860 m² (2864 k-m²).

Sopimusalueella on rinteessä sijaitseva osin kaksikerroksinen ja osin kolmekerroksinen liikerakennus.

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 on osoitettu 2200 k-m² rakennusoikeutta merkinnällä AL. Sopimusalueella sijaitsevan n. 1434 brm² suuruisen rakennuksen purkukustannus on purkutarjoituksen perusteella 152 000 euroa. Rakennuksen purkaminen on välttämätöntä asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden käyttöönottamiseksi.

Alueen arvoksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti arvioitu yhteensä 462 000 euroa (210 euroa/k-m²).

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeutta yhteensä noin 2864 k-m² kaavamerkinnällä AK-45, jonka arvo hintatasolla 281 euroa/k-m² laskettuna on 804 784 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu purkukustannukset huomioiden on **190 784 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **95 392 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen maanomistaja suorittaa kunnalle **95 392 euron** suuruisena rahakorvauksena kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Alueen myyminen

Kunta omistaa n. 154 m² suuruisen osan tulevasta AK-45 korttelista 8023 ja myy sen kunnan myyntihinnalla Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2:lle.

Alueen myymisestä on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa E. Esisopimus alueen myynnistä. Myytävä alue on rajattu liitekartalle.

Alueen myynnistä tehdään erillinen kauppakirja kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

E. Esisopimus alueen myynnistä

1. Sopijapuolet

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"
sekä

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2 y 0694479-0
Kauppatie 2
04300 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

2. Kaupan kohde

Kunta myy Maanomistajalle yhteensä n. 154 m² määräalan yleisestä alueesta 858-1-9901-0. Kaupan kohteena oleva määräala on asemakaavaehdotuksen mukainen AK-45 tontin-osa, jolle on osoitettu asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta 237 k-m².

Alue on esitetty liitekartalla.

3. Kaupan ehdot

Kauppahinta

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2 maksaa tontin osasta kauppahintana Tuusulan kunnalle 66 597 euroa. Kauppahinta maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy, kun Tuusulan kunnanhallituksen kauppakirjan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on maksettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Kaupan kohteessa ei ole rakennuksia.

Kaupan kohteessa oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät kohteeseen.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alue myydään vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Maanomistaja ilmoittaa, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevan alueen maaperä olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädetyllä tavalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla 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 kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos (nro 3465) 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 omistamaansa 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 kauppaa 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 maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin 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 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 asemakaavan muutos (nro 3465) ei miltään osin tule voimaan Maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet 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 maankäyttösopimusta ja alueen myymistä 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

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2



Eero Holm
hallituksen puheenjohtaja



Eero Joensuu
hallituksen jäsen

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että henkilöstöjohtaja Harri Lipasti ja kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen Tuusulan kunnan puolesta myyjinä ja hallituksen puheenjohtaja Eero Holm sekä hallituksen jäsen Eero Joensuu Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2 puolesta ostajana 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

Liitekartta 17.1.2017

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2 / Tuusulan kunta

Handwritten signature

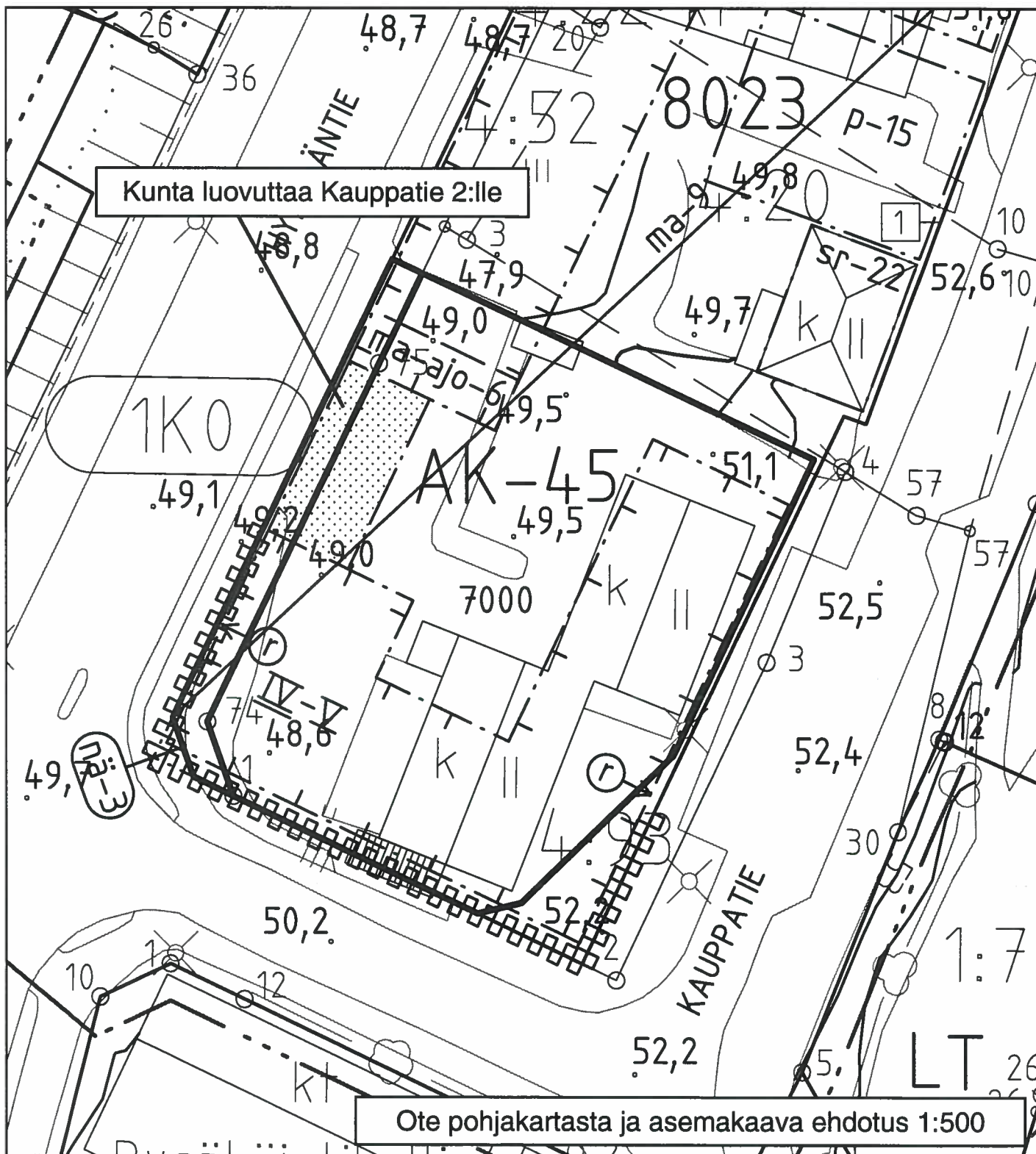
Handwritten initials

Handwritten signature

Handwritten initials

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2

Tuusulan kunta

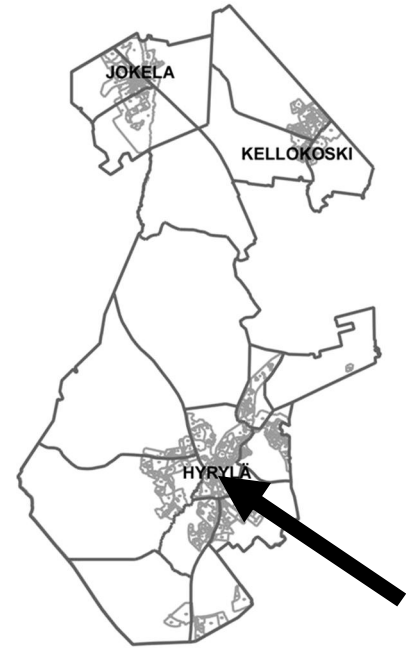


Sijaintikartta

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