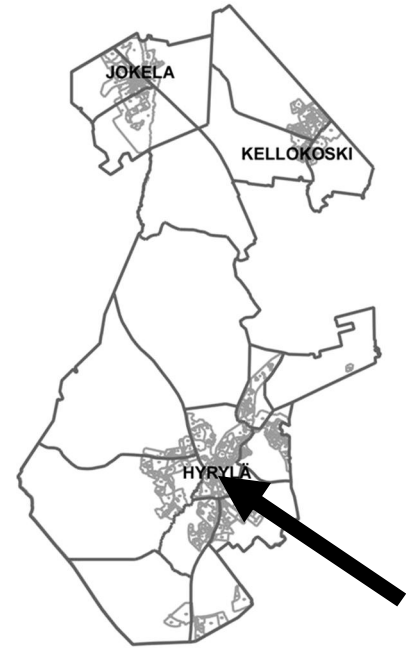


## Sijaintikartta

### 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

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

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

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

**Riisula-rakennus Oy**  
**Jussilantie 15**  
**04300 Tuusula**

**y 2106018-4**

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 omistamia Tuusulan kunnassa sijaitsevia kiinteistöjä Rasumovo, RN:o 4:6 (kiinteistötunnus 858-401-4-6) ja Elanto RN:o 4:22 (kiinteistötunnus 858-401-4-22). Kiinteistöjen tällä asemakaavan muutosalueella sijaitseva yhteenlaskettu pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 1456 m<sup>2</sup>. Alueella on voimassa 2.5.1979 vahvistettu Hyrylän keskustan eteläosan rakennuskaavan muutos, jossa kiinteistöt on merkitty AL- ja katualueiksi.

Sopijapuolet ovat 17.9.2013 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt 19.8.2013 § 304.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AK-45 asuinkerrostalojen kortteli-alueetta 1149 m<sup>2</sup> (1769 k-m<sup>2</sup>) ja katualuetta n. 307 m<sup>2</sup>.

Sopimusalueella on vanha yksikerroksinen puurakennus ja siihen liittyvä varastorakennus.

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 maapolitiittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

#### Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu 1204 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta merkinnällä AL. Sopimusalueella sijaitsevien 375 brm<sup>2</sup> suuruisen päärakennuksen ja 208 brm<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen purkukustannus on purkutarjoituksen perusteella 52 500 euroa. Rakennusten purkaminen on välttämätöntä asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden käyttöönottamiseksi.

Alueen arvoksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti arvioitu yhteensä 252 840 euroa (210 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeutta yhteensä noin 1769 k-m<sup>2</sup> kaavamerkinnällä AK-45, jonka arvo hintatasolla 281 euroa/k-m<sup>2</sup> laskettuna on 497 089 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu purkukustannukset huomioiden on **191 749 euroa**, joka on korvauksen peruste.

### Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **95 874,50** euroa.

### Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen Maanomistaja suorittaa Kunnalle **95 874,50** euron suuruisena rahakorvauksena kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

### Alueiden luovuttaminen

Kunta omistaa n. 82 m<sup>2</sup> suuruisen osan tulevasta AK-45 korttelista 8023 ja luovuttaa sen kunnan myyntihinnalla Riisula-rakennus Oy:lle. Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat katualueet, pinta-alaltaan noin 307 m<sup>2</sup>, 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

**Riisula-rakennus Oy** y 2106018-4  
**Jussilantie 15**  
**04300 Tuusula**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### 2. Vaihdon kohteet

A) Kunta luovuttaa maanomistajalle yhteensä n. 82 m<sup>2</sup> määräalan yleisestä alueesta 858-1-9901-0. Luovutuksen kohteena oleva määräala on asemakaavaehdotuksen mukainen AK-45 tontinosa, jolle on osoitettu asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta 126 k-m<sup>2</sup> (126 k-m<sup>2</sup> x 281 €/ k-m<sup>2</sup> = 35 406 €).

B) Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle korvauksetta noin 307 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöistä Rasumovo RN:o 4:6 (kiinteistötunnus 858-401-4-6). Luovutuksen kohteena oleva määräala on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi.

Vaihdettavat alueet on esitetty liitekartalla.

### 3. Vaihdon ehdot

#### Väliraha

Maanomistaja maksaa vaihdossa Kunnalle välirahaa 35 406 €. 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

Kunnan luovuttamalla alueella sijaitsee osa maanomistajan omistamasta purettavasta rakennuksesta. Maanomistajan luovuttamalla alueella ei sijaitse 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 määräaloista 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 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 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 omistaansa 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-m<sup>2</sup>, 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 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 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

Riisula-rakennus Oy

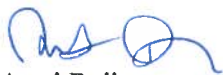


Aarno Sjöblom  
toimitusjohtaja

Kauppanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että henkilöstöjohtaja Harri Lipasti ja kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen Tuusulan kunnan puolesta sekä toimitusjohtaja Aarno Sjöblom Riisula-rakennus Oy:n 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



ASJ

*MAA HK*

Riisula-rakennus Oy

Tuusulan kunta

