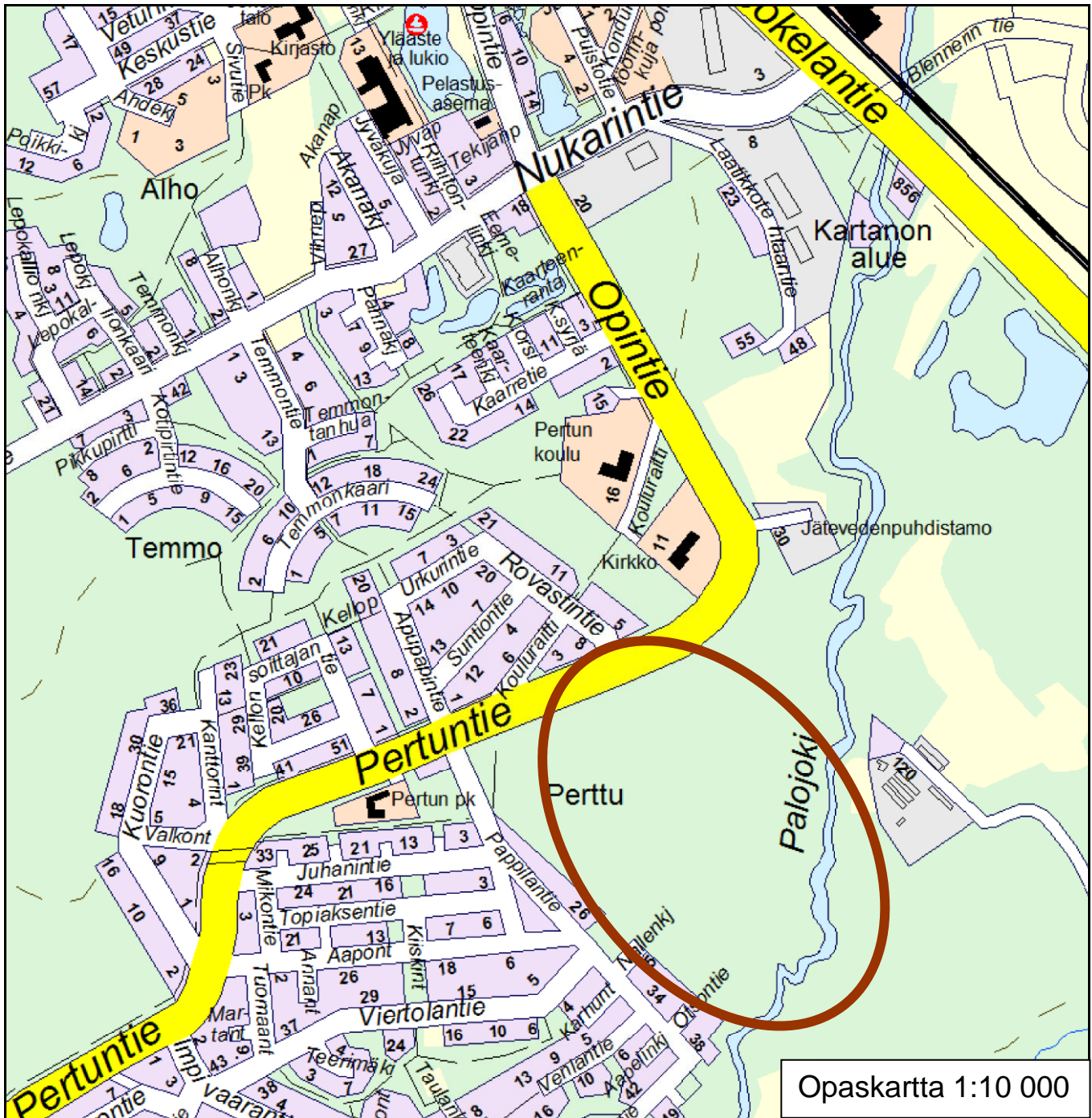


Sijaintikartta

ma 858 - 405 - 7 - 53 Seurakunnan maa
858 - 418 - 1 - 115 Seurakunnan maa 2

Tuusulan kunta / Järvenpään seurakunta

xx.x.2016



MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN VAIHTOA KOSKEVA ESISOPIMUS Luonnos

A. Sopijapuolet:

Tuusulan kunta y **0131661-3**
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta" ja

Järvenpään seurakunta y **0202913-0**
PL 54
04401 Järvenpää

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunta on laatinut Kartano I -nimisen asemakaavan muutoksen (nro 3440) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa 14.12.2015 § 557.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamia Tuusulan kunnassa sijaitsevia kiinteistöjä Seurakunnan maa RN:o 7:53 (kiinteistötunnus 858-405-7-53) ja Seurakunnan maa 2 RN:o 1:115 (kiinteistötunnus 858-418-1-115). Kiinteistöjen tällä asemakaavan muutosalueella sijaitseva yhteenlaskettu pinta-ala on kaavalaskennan mukaan n. 104606 m². Alueella on voimassa vuonna 1970 hyväksytty Jokelan rakennuskaava, jossa kiinteistöt on merkitty suurimmalta osin AR-, AL-, AK- ja PL-alueiksi.

Sopijapuolet ovat 10.6.2014 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt 28.4.2014 § 211.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu A-21 Asuinrakennusten korttelialuetta 32782 m² (10813 k-m²), AO-60 Erillispientalojen korttelialuetta n. 11546 m² (3465 k-m²), VL-9 lähivirkistysaluetta n. 52820 m² ja katualuetta n. 7458 m².

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.

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 suunnittelu aloitetaan heti kun asemakaava on lainvoimainen. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen Maanomistajan ja Kunnan välillä. Tavoitteena on, että kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan 8 kk kuluessa katusuunnitelmien lainvoimaisuudesta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverko-
stoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverko-
stoihin 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 asemakaava-alueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti.

Korvauksen peruste

Tässä sopimuksessa korvauksen perusteena käytetään kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen arvioituja kustannuksia, johon on lisätty 12 %:n yleiskustannuslisä.

Kunnallistekniikan arvioidut rakentamiskustannukset asemakaava-alueella ovat yhteensä 1 104 690 euroa, jossa ei ole huomioitu vesihuoltoa ja Pertuntien perusparannusta. Em. kustannukset lisättyinä 12 %:n YSE:llä ovat 1 237 253 euroa. Asemakaavaehdotuksen tuoman rakennusoikeuden suhteen jaettuna tämä summa jakautuu seuraavasti: 50,1 % Järvenpään srk., 40,8 % Tuusulan srk. ja 9,1 % Tuusulan kunta.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on arvioidun kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset jaettuna kaava-alueen omistajien kesken kaavan tuoman hyödyn suhteen + 12 % yleiskustannuslisä eli 619 864 euroa.

Sopimuskorvauksen maksaminen

Sopimuskorvauksen 619 864 euroa Maanomistaja maksaa Kunnalle seuraavasti:

Maanomistaja maksaa Kunnalle 309 932 euroa, eli 50 % sopimuskorvauksesta, 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3440) on tullut voimaan.

Maanomistaja maksaa Kunnalle 309 932 euroa, eli loput 50 % sopimuskorvauksesta, 30 päivän kuluessa siitä, kun kunta ilmoittaa alueen kunnallistekniikan olevan siinä valmiusasteessa, että tonteille pääsee rakentamaan.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

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

E. Esisopimus alueiden vaihdosta

1. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta" sekä

Järvenpään seurakunta
PL 54
04401 Järvenpää

y 0202913-0

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

2. Vaihdon kohteet

A) Kunta luovuttaa Maanomistajalle yhteensä n. 2555 m² määräalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä Notkola RN:o 15:0 (858-405-15-0). Luovutuksen kohteena oleva määräala muodostuu asemakaavaehdotuksen mukaisista A-21 tontinosista, joille on osoitettu asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta 864 k-m².
(864 k-m² x 154,5 €/ k-m² = 133 488 €)

B) Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle kiinteistön Seurakunnan maa 2 RN:o 1:115 (858-418-1-115), jonka pinta-ala on kaavalaskennan mukaan 6386 m². Luovutuksen kohteena oleva kiinteistö on asemakaavaehdotuksen mukaista VL-9 aluetta. (6386 m² x 1,5 €/ m² = 9 579 €)

C) Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle yhteensä n. 54405 m² määräalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä Seurakunnan maa RN:o 7:53 (858-405-7-53). Luovutuksen kohteena oleva määräala on asemakaavaehdotuksen mukaan osin katualuetta (7458 m²), osin VL-9 (46434 m²) lähivirkistysaluetta, osin A-tontinosia (513 m², joilla on rakennusoikeutta 154 k-m²).
(7458 m² x 1 €/m² = 7 458 €)
(46434 m² x 1,5 €/ m² = 69 651 €)
(154 k-m² x 154,5 €/ k-m² = 23 793 €)
yhteensä 100 902 €.

Vaihdettavat alueet on esitetty liitteessä.

3. Vaihdon ehdot

Väliraha

Maanomistaja maksaa vaihdossa kunnalle välirahaa 23 007 €. Väliraha maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

Omistus ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdettaviin alueisiin siirtyvät sopijapuolille, kun Tuusulan kunnanhallituksen vaihtokirjan hyväksymistä koskeva päätös on tullut voimaan ja Järvenpään seurakunnan aluevaihtoja koskeva kirkkohallituksen päätös on tullut voimaan ja kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Vaihdettavilla alueilla ei ole rakennuksia.

Vaihdettavilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät kohteisiin.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Vaihdon kohteisiin/ kiinteistöihin ei kohdistu allekirjoituspäivänä päivättyjen rasiustodistusten mukaan rasituksia tai rajoituksia.

Sopijapuolet vastaavat ja vakuuttavat, että kiinteistöihin ei ole vireillä uusia kiinnityshakemuksia ja sitoutuvat olemaan hankkimatta uusia kiinnityksiä ja että kiinteistöihin ei kohdistu mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

Alueet luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaina.

Kiinteistöasiat

Kiinteistöillä Seurakunnan maa RN:o 7:53, Seurakunnan maa 2 RN:o 1:115 ja Notkola RN:o 15:0 on voimassa kiinteistörekisteristä esisopimuksen allekirjoitushetkellä ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset.

Kiinteistöille, joista alueet luovutetaan ei saa ennen luovutettujen alueiden omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä perustaa uusia rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia ilman alueen vastaanottavan sopijapuolen kirjallista suostumusta.

Verot ja maksut

Sopijapuolet vastaavat vaihdettavista alueista maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja 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 3440) on tullut voimaan.

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. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikana 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.

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

3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi kun sopimus on allekirjoitettu ja kirkkohallituksen sopimuksen vahvistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman ja Kuntaa sitovaksi kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaava (nro 3440) 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-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava (nro 3440) 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 mi-

hinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen tai päättymisen johdosta. Tällöin Maanomistaja ja Kunta voivat vaatia tämän sopimuksen kohdassa E. todetun aluevaihdon esisopimuksen purkamista.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Liitteet Ote asemakaavakartasta / Kartano I asemakaavan muutos (nro 3440) Ehdotus/Tuusulan kunnanhallitus 14.12.2015, johon on rajattu vaihdettavat alueet.

pvm. ja allekirjoitukset