

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä



jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Upokaskuja II -niminen asemakaavan muutosehdotus (nro 3649) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Upokaskuja II kaavamuuotos on irrotettu omaksi työksensä laajemmasta Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden asemakaavahankekokonaisuudesta (kaavanumero 3657). Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 19.2.-23.3.2026 välisen ajan.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä [REDACTED]. Kiinteistön pinta-ala on kunnan kaavalaskennan mukaan noin 5452 m². Alueella voimassa olevassa Upokaskuja (nro 3581) -nimisessä asemakaavassa maanomistajan omistama alue on osoitettu merkinnällä TK Teollisuus ja varasto sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1800 k-m².

Kunta ja maanomistaja ovat 2.3.2022 allekirjoittaneet kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja jonka kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 15.12.2021 § 108.

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan omistamalle alueelle on osoitettu TK Teollisuus ja varasto- sekä Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta n. 5452 m² tehokkuusluvulla 0.5 (2726 k-m²).

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja maanomistaja sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain 91 b §:n mukaisesti maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdollisista muista, jäljempänä tässä sopimuksessa mainituista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta on rakentanut kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Asemakaavan muutoksen mahdollisesti aiheuttamista kunnallistekniikan muutostöistä vastaa kunta.

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 voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista maanomistaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

Sopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaavan rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste

Asemakaavaehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu TK toimitilarakennusten korttelialuetta noin 5452 m² tehokkuusluvulla 0.5 (2726 k-m²).

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista 35–70 % saamastaan rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen tuomasta arvonnoususta. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta on kunnalle aiheutunut tai aiheutuu.

Kiinteistöarvioihin perustuen TK rakennusoikeuden arvo alueella on 170 €/k-m². Voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvo on 306 000 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on 463 420 €

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 157 420 €. Kaavamuutoksesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia. Sopimuskorvausta peritään 35 % arvonnoususta, joka kattaa kunnalle aiheutuvat kustannukset.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 55 097 euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen rahana. Maanomistaja osallistuu kaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kaavoituksen käynnistämissopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olleen palveluhinnaston mukaisen maksun, 3000 €.

Sopimuskorvaus maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3649) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

E. Muut sopimusehdot

1. Sopimuksen siirtäminen

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

2. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus, raukeaminen sekä voimassaolo

Tämä sopimus tulee maanomistajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaava (nro 3649) 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 3649) ei miltään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen takia.

3. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti

TUUSULAN KUNTA

Albert Andersson
kuntakehitysjohtaja

LIITTEET
sopimuksen liitekartta

Liitekartta
Maankäytösopimus
Tuusulan kunta / [REDACTED]

