

TILUSVAIHTOSOPIMUS

Osapuolet

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Tuusulan kunta

Y-tunnus: 0131661-3

PL 60

04301 Tuusula

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Tilusvaihdon kohteet

Kunta luovuttaa tilusvaihdolla Maanomistajalle Ruskelassa sijaitsevan noin 2 ha (20 592 m²) suuruisen määräalan, kiinteistöstä _____ sekä noin 14 ha (143 330 m²) suuruisen määräalan kiinteistöstä _____

Maanomistaja luovuttaa tilusvaihdolla Kunnalle Hyrylässä sijaitsevan kiinteistön _____, joka on pinta-alaltaan noin 8 ha (80 620 m².)

Maanomistajan luovuttamasta kiinteistöstä _____ noin 11798 m² suuruinen määräala vaihdetaan kunnan luovuttamaan noin 20592 m² määräalaan kiinteistöstä _____ ja loppuosa maanomistajan luovuttamasta kiinteistöstä noin 68822 m² vaihdetaan kunnan luovuttamaan noin 143330 m² määräalaan kiinteistöstä _____.

Vaihdon kohteena oleva määräala kiinteistöstä _____ on Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärvi osayleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta (MT-1) ja vaihdon kohteena oleva määräala kiinteistöstä _____ sijaitsee Tuusulan yleiskaavassa 2040 maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, viljelysmaisemalla (MV). Kunta luovuttaa määräalan kiinteistöstä _____ metsämaana, mahdollinen rakennuspaikka pidetään kantakiinteistölle.

Kiinteistö _____ on suurimmalta osin Tuusulan yleiskaavassa 2040 maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, viljelymaisemaa (MV) ja noin 11122 m² on omakotivaltaista asuinalueutta (AO-2).

Kunnan luovuttamien määräalojen arvo on yhteensä noin 190 000 € ja Maanomistajan luovuttaman kiinteistön arvo on noin 190 000 €. Vaihdeettavat alueet ovat samanarvoisia.

Vaihdon kohteena olevien alueiden sijainnit ja ulottuvuudet on merkitty tämän sopimuksen liitteinä oleviin liitekarttoihin.

Väliroha	Vaihdon kohteiden arvot vastaavat toisiaan eikä välirohaa makseta puolin eikä toisin.
Vaihdon muut ehdot	Tämän tilusvaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä tilusvaihtosopimuksessa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeudet vaihdettaviin alueisiin siirtyvät sopijapuolille, kun tämä tilusvaihtosopimus on allekirjoitettu ja kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä tilusvaihtosopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman sekä kun tilusvaihtotoimitus on saanut lainvoiman.

Hallintaoikeudet siirtyvät, kun tämä tilusvaihtosopimus on allekirjoitettu ja kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä tilusvaihtosopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

2. Pellon käyttöoikeus

Maanomistajalla on oikeus käyttää Kunnalle luovuttamaansa kiinteistöä {
maanjelilyyn 31.12.2030 asti. Mikäli Kunta tarvitsee aluetta ennen em.
päivämäärää, on kunnalla oikeus irtisanoa tämä tällä sopimuksella annettu
käyttöoikeus 6 kk irtisanomisajalla.

Kunnan maanomistajalle luovuttaman alueen (määräala kiinteistöstä {
) ulkopuolelle jää vähäisesti peltoaluetta, jota Maanomistaja voi viljellä tämän
sopimuksen perusteella siihen asti, kun kunta ottaa alueen omaan käyttöönsä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Vaihdon kohteet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja
panttioikeuksista.

Maanomistajan luovuttamaan kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä tai
panttioikeuksia.

Kunnan luovuttamiin määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai panttioikeuksia.

4. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Kiinteistöä rasittaa tieoikeus (000-2005-K10357) Umpikalliontie, joka
kulkee luovutettavan määräalan reunalla.

Kiinteistöllä ei ole rasitteita, jotka kohdistuvat luovutettavalle
alueelle.

Kiinteistöä rasittaa tieoikeus (000-2005-K23385) Pajjalantie.

Sopijapuolet vakuuttavat, ettei vaihdon kohteena oleville alueille kohdistu muita
kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita.

5. Osuudet yhteisiin alueisiin

Kunnan luovuttamien määräalojen mukana ei luovuteta osuuksia yhteisiin alueisiin
ja erityisiin etuuksiin.

Maanomistajan luovuttaman kiinteistön osuudet yhteisiin siirtyvät
kiinteistön mukana.

6. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Vaihdon osapuolet vastaavat luovuttamistaan alueista suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeudet siirtyvät. Omistusoikeuksien siirtymisen jälkeen vaihdon osapuolet vastaavat veroista ja maksuista saamiensa alueidensa osalta.

Molemmat osapuolet ovat oikeutettuja hakemaan tilusvaihtotoimitusta ilman toisen osapuolen erillistä kuulemistä. Tilusvaihdon toimituskustannukset jaetaan osapuolten välillä puoliksi.

Vaaranvastuut siirtyvät omistusoikeuksien siirtyessä.

7. Kohteisiin tutustuminen

Sopijapuolet ovat tutustuneet vaihdettavien alueiden rajoihin ja maasto-olosuhteisiin. Sopijapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta ja osapuolet hyväksyvät vaihdon kohteet sellaisessa kunnossa kuin ne tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ovat.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Sopijapuolet ovat tutustuneet seuraaviin tilusvaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutorekisterin otteet
- Rastitodistukset
- Kiinteistörekisterin otteet
- Kaavakartat ja -määräykset

9. Rakennukset, irtaimisto ja puusto

Maanomistaja on purkanut kiinteistöltä _____ ladon perustuksineen omalla kustannuksellaan ja Kunta on sen tarkistanut 29.1.2026 ja todennut, että lato on purettu asianmukaisesti. Tämän vaihdon yhteydessä ei ole luovutettu irtaimistoa. Luovutettavilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät vaihdon kohteisiin.

10. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti sopijapuolet ilmoittavat, että sopijapuolten tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Sopijapuolten tiedossa ei ole, että vaihdon kohteilla olevilla alueilla olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.

11. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kunnan toimivaltainen päätöksentekijä on sen lainvoimaisesti hyväksynyt. Mikäli kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä tilusvaihtoa koskeva hyväksymispäätös ei ole saanut lainvoimaa tai sopimukseen perustuvaa tilusvaihtoa ei ole rekisteröity kahden (2) vuoden aikana tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, tämä sopimus raukeaa eivätkä sopimuksen osapuolet tule vaatimaan mitään korvauksia toisiltaan.

Liitteet: Liitekartat tilusvaihdon kohteista

Tätä tilusvaihtosopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) molemmille osapuolille ja yksi (1) maanmittauslaitokselle.

Tuusulassa 2.päivänä maaliskuuta 2026

Tuusulan kunta

Albert Andersson
kuntakehitysjohtaja