

## KUMPPANUUSKAAVOITUSSOPIMUS

### A. Sopijapuolet

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

**Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy** y 0771183-3  
**Ostosraitti 1 lt. 1**  
**04300 TUUSULA**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Tukuki"

### B. Sopimusalue

Sopijapuolet sopivat kumppanuuskaavoituksesta kunnan omistamilla kiinteistöillä 858-402-3-17, 858-402-3-22, 858-402-3-71, 858-402-1-107 ja 858-6-9901-16. Osa alueesta on vuokrattu Tukukille 21.10.2008 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella 21.10.2058 saakka. Sopimusalueen pinta-ala on noin 13400 m<sup>2</sup>. Sopimusalueella on vireillä Lepomäen asemakaavan muutos nro 3569.

Alueella voimassa olevassa Kalliopohjankuja (nro 59) rakennuskaavassa sopimusalue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y, viheralueeksi merkinnällä P ja katualueeksi.

Sopimusalueella sijaitsee yksityisen omistama kioskirakennus, jonka maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavan muutoksen laadinta ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai voimaantumiseen.

### C. Asemakaavan laadintaa ohjaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.
2. Tavoitteena on asemakaavamuutoksella mahdollistaa pientalojen ja kerrostalon rakentaminen nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) ja viheralueelle (P). Tavoitteena on myös mahdollistaa palvelu-, toimi- tai liiketilojen tai alueen asukkaiden yhteistilojen rakentaminen kerrostalon kivijalkatiloihin katutasossa Kalliopohjantien puolella.
3. Kunta vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista. Tukuki vastaa hankesuunnitelman laatimisesta.
4. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää myös muita Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.

#### **D. Sopimusalueen tontit**

1. Asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi Tukukin on tarkoitus purkaa vanhat 1960- ja 1980-luvuilla rakennetut rakennukset ja rakentaa niiden tilalle uusia.
2. Säilytettävien 2012 valmistuneiden rivitalojen maanvuokrasopimus uusitaan tai tontti myydään Tukukille 3 kk kuluessa asemakaavan saatua lainvoiman.
3. Tukukilla on etuoikeus kolmanteen nähden ostaa/vuokrata asemakaavoitettavat tontit sopimusalueelta. Kunta sitoutuu myymään/vuokraamaan asemakaavan muutoksen mukaiset tontit Tukukille asemakaavan saatua lainvoiman. Tontit on ostettava/vuokrattava kahden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Mikäli luovutuksia ei ole tehty määräajassa tämä sopimus raukeaa ja kunta voi vapaasti markkinoida tontteja kolmannelle taholle.
4. Tontit myydään/vuokrataan Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymällä, kaavan voimaantulo-ohjelmalla voimassaolevan vyöhykehinnaston mukaisella hinnalla tai ARA:n vahvistamalla enimmäishinnalla, mikäli kohde toteutetaan valtion tukemana. Luovutuskirjat laaditaan Tuusulan kunnan käyttämien normaalien tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kauppaehtojen mukaan. Kaavoituksen edetessä ja luovutuskirjoja laadittaessa huomioidaan Tuusulassa valmisteilla olevan asuntopoliittisen ohjelman linjaukset.

#### **E. Rakennusten purkaminen**

Sopimusalueella on Tukukin omistamia rakennuksia, niiden mahdollisesta purkamisesta vastaa Tukuki.

Kioskirakennus on kolmannen osapuolen omistama. Kunta ei vastaa sen mahdollisesta purkamisesta.

#### **F. Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

#### **G. Sopimuksen raukeaminen ja siitä johtuvat toimenpiteet**

Mikäli asemakaavoitus etenee sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, kuin tässä sopimuksessa on edellä sovittu, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa viiden vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Tuusulassa xx.xx.202x

**TUUSULAN KUNTA**

Heikki Lonka  
kuntakehitysjohtaja

**Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy**

Liitteet      Sopimuksen liitekartta

SOPIMUS