

KUMPPANUUSKAAVOITUSSOPIMUS JA SOPIMUS LUOVUTETTAVISTA TONTEISTA**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

JM Suomi Oy
Hevosenkä 3
02600 Espoo

y 1974161-8

jäljempänä tässä sopimuksessa "JM"

B. Sopimusalue

Sopijapuolet sopivat kumppanuuskaavoituksesta kunnan omistamilla kiinteistöillä 858-401-1-770, 858-401-1-771, 858-401-1-514, 858-401-1-764 ja 858-401-1-142. Sopimusalueen pinta-ala on alustavan laskennan mukaan n. 9 348 m². Sopimusalue on Kaavoitus suunnitelmassa osana Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavaa, josta se on tarkoitettu erilliseksi kaavahankkeeksi.

Alueella voimassa olevissa Kievarin alue (nro 3150) ja Kievarin vesitorni (nro 3419) nimisissä asemakaavoissa sopimusalue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y-10 ja lähivirkistysalueeksi VL.

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

C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.
2. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa sopimusalue asuinkerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen 2040 (ehdotus II, KH 15.11.2021) mukaisesti. Tavoitteena on sovittaa uudet asuinkerrostalojen korttelialueet etelänpuoleiseen pientaloasutukseen, itäpuolen lähivirkistysalueeseen ja Kievarintien katualueeseen laadukkaasti. Pääosa pysäköinnistä tehdään rakenteellisena. Sopimusalueella sijaitsee purettavia rakennuksia.
3. Kunta vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista.
4. JM vastaa hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista.
5. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää myös muita Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.

D. Tonttien luovuttaminen sopimusalueelta

1. JM:llä on etuoikeus kolmanteen nähden ostaa asemakaavoitettavat tontit sopimusalueelta.
2. Kunta sitoutuu myymään asemakaavan muutoksen mukaiset tontit JM:lle asemakaavan saatua lainvoiman. Tontit myydään Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymällä, kaavan voimaantulohetkellä voimassaolevan vyöhykehinnaston mukaisella, asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen hinnalla. Kaupparijat laaditaan Tuusulan kunnan käyttämien normaalien tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kauppaehtojen mukaan.
3. Mikäli JM käyttää etuoikeuttaan, sen on ostettava sopimusalueelta vähintään yksi tontti kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman, ja samassa yhteydessä tehtävä esisopimus lopun alueen ostosta. Loppualueen esisopimuksen yhteydessä peritään etumaksuna 5 % tonttien hinnasta, joka jää kunnalle, ellei esisopimuksen tarkoittama lopullista kauppaa suoriteta määräaikaan mennessä.
4. Tavoitteena on, että JM ostaa kaikki kaavoitettavat tontit viimeistään kahden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Mikäli kauppoja ei ole tehty määräajassa, tämä sopimus raukeaa, kunta pidättää itsellään ennakkoon maksetun 5 % kauppahinnasta, ja voi vapaasti markkinoida tontteja kolmannelle taholle.

E. Rakennusten purkaminen

Kunta toteuttaa alueella olevien rakennusten purkamisen kustannuksellaan. Purkamisesta ja sen aikatauluista sovitaan tarvittaessa esisopimuksen yhteydessä.

F. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja 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 vaatimukseen 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

JM Suomi Oy

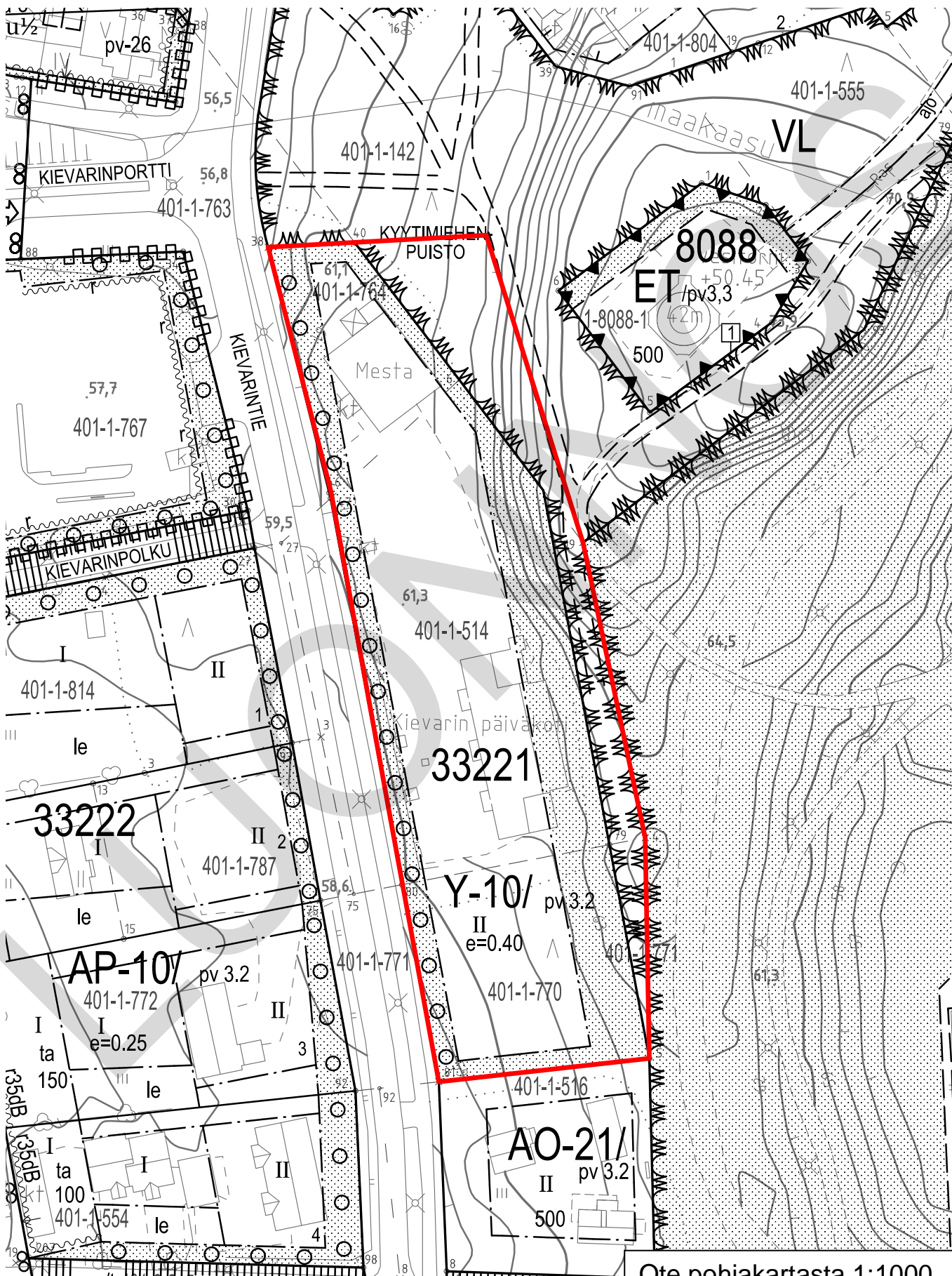
Liitteet

Sopimuksen liitekartta

LUONNOS

Liitekartta 858-401-1-764, 858-401-1-142, 858-401-1-514, 858-401-1-770, 858-401-1-771

Kumppanuuskaavoitus sopimus ____ .2022
Tuusulan kunta / JM Suomi Oy



Ote pohjakartasta 1:1000