

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUKSEN PÄIVITYS

A. Sopijapuolet

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

YIT Suomi Oy **y 1565583-5**
PL 36
00621 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja sopimusalue

Maanomistajan omistamilla kiinteistöillä on voimassa 3.6.2013 allekirjoitettu sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, joka korvataan tällä sopimuksella. Asemakaavoitusta on viety eteenpäin nimellä Focus-liikekeskus asemakaava ja asemakaavan muutos (3508). Asemakaava on ollut viimeksi nähtävillä luonnoksena 16.4.–29.5.2015. Asemakaavamuutos on yhä vireillä, mutta sitä ei ole edistetty aktiivisesti lähivuosina.

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen jatkamisesta Maanomistajan omistamilla kiinteistöillä Stenbacka 858-411-30-0, Sampo 858-411-7-70, Kinis 858-411-7-66, Niittymäki 2 858-411-7-11, Sammonkorpi 858-411-7-68, Metsänreuna 858-411-7-45, Sammonkangas 858-411-7-72, Lillmalm 858-411-7-54, Koivulehto 858-411-18-26 sekä Tuusulan kunnan omistamilla kiinteistöillä Artesaani 858-411-7-73, Muinaismäet 858-411-7-69, Stenbacka 2 858-411-7-74, Jussila 2 858-411-7-12, Peltomäki 858-411-10-19, Niittypelto 858-411-10-21 ja Niittymäki 858-411-10-22 jotka sijaitsevat Tuusulan kunnassa Ruot-sinkylän kunnanosassa.

Maanomistajan omistamien kiinteistöjen pinta-ala on kiinteistörekisteriotteiden mukaan yhteensä noin 47,20 ha.

Alueella voimassa olevissa Sammonmäki II (nro 3391), Sammonmäki (nro 3296), Puusepöntie (nro 3397) ja Sammonmäki III (nro 3561) nimisissä asemakaavoissa maanomistajan omistama sopimusalue on osoitettu merkinnällä AO-37 omakotirakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m², merkinnällä (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 900 k-m² ja (KTY) Toimitilarakennusten korttelialueeksi, tehokkuudella e=0.50 ja (KTY) Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 24 000 k-m² ja (KTY-10), Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavien työtilojen korttelialueeksi, tehokkuudella e=0.50, merkinnällä (ET) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, (EV-10) Suojaviheralueeksi sekä merkinnällä (M) maa- ja metsätalousalueeksi.

Kunnan omistama alue on suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavien työtilojen korttelialuetta, tehokkuudella e=0.50 (KTY-10), muinaismuistoaluetta (SM-1) sekä katu- ja liikennealuetta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan muutoksen laadinta ei välttämättä johda asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai voimaantuloon.

C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.
2. Asemakaava laaditaan Focus-alueen osayleiskaava ja sitä tarkentava Focus-alueen yleissuunnitelma huomioiden. Focus-alueen osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi. Osayleiskaavassa on osoitettu alueen pääkatuverkko sekä mt 152 aluevaraus. Asfalttiaseman on voimassa olevassa osayleiskaavassa katsottu olevan väistetty toiminto. Vielä keskeneräisessä Focus-alueen yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty vaihtoehtoisia toteuttamismalleja, jossa osayleiskaavan mukainen kaupan alue on osoitettu työpaikka-alueena ja kaupan alue esitetään siirrettäväksi tämän asemakaava-alueen ulkopuolelle Tuusulanväylän varteen Kehä IV:n eteläpuolelle. Lisäksi suunnitelmassa katuvaraukset ja voimalinjojen siirtolinjaukset ovat täsmentyneet.
3. Maanomistajan tavoitteena on saada kaavoitettavalle alueelle mahdollisimman joustava, sekä tuotanto-, varasto- että kaupan toiminnan salliva hybridikaava, voimassa olevassa yleiskaavassa esitettyjen toimintojen puitteissa. Tällä halutaan saattaa uusi asemakaava paremmin soveltuvaksi nykyiseen muuttuneeseen markkina- ja kysyntätilanteeseen, sekä alati nopeutuviin muutoksiin myös tulevaisuudessa. Samalla tavoitteena on tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä (uusi tavoite $e=0,4 - 0,5$ välillä).

Maanomistajan tavoitteena on yhdessä Kunnan kanssa yhteensovittaa kaavoitettavan alueen ensimmäisen vaiheen toteutuksen kannalta oleellisten toimenpiteiden suunnittelu – ja toteutusaikataulut kulkemaan rinnan kaavoituksen kanssa. Oleellisia toimenpiteitä ovat mm. kunnallistekniikan ja teiden rakentaminen, sekä voimalinjojen siirrot.

Maanomistajan tavoitteena on säilyttää ja turvata sopimusalueella sijaitsevien asfalttiaseman sekä betonielementtitehtaan toimintaedellytykset niiden voimassa olevien vuokrasopimuskausien ajan.

Nykyisellä Maanomistajalla on velvollisuus siirtää sopimus kiinteistöjen uudelle omistajalle, mikäli kiinteistöjen omistusoikeudet muuttuvat.

Lisäksi Maanomistajan tavoitteena on huomioida luonnon monimuotoisuus sekä ympäristö- ja eettisyysarvot kaavoituksessa.

4. Kunnan tavoitteena on alueen tehokkaampi rakentaminen, rakentamisen käynnistäminen ja asemakaavojen ajantasaistaminen rakentamisen mahdollistamiseksi ylempiasteiset suunnitelmat huomioiden. Asemakaavat tulee muuttaa Focus-alueen yleissuunnitelman mukaisesti niin, että kaavamuutoksilla mahdollistetaan Focus-alueen länsi- ja keskiosien kehittämisedellytykset. Erityisesti kaavalla tulee mahdollistaa itä-länsi suuntaisen pääkatuyhteyden toteuttaminen ns. Focus-retailparkin eritasoliittymästä Finavian liittymään sekä huomioida vaiheittain rakentuvan kunnallistekniikan tilavaraukset. Lisäksi suunnittelussa tulee osoittaa tilavaraukset mahdollisille voimalinjasirroille. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota risteysalueilla ja muilla näkyvillä paikoilla. Alue toimii käyntikorttina alueelle sisään ajettaessa. Alueen sijoittuminen osittain pohjavesialueelle tulee huomioida suunnittelussa niin että suunnitteluratkaisuilla turvataan pohjaveden laatu ja muodostuminen.

5. Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista sekä hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista. Kunta osallistuu omiin tarpeisiinsa liittyvien selvitysten kustannuksiin (esim. voimalinja- ja liikenne) sekä laajemmin Focus aluetta palvelevien selvitysten kustannuksiin. Kunta ohjaa ja johtaa suunnittelua.
6. Maanomistajalla on etuoikeus kolmanteen nähden ostaa sopimusalueelle asemakaavoitettavat korttelialueen osat, jotka muodostavat tarkoituksenmukaisia tontteja maanomistajan omistamien kiinteistöjen kanssa. Kiinteistökaupoista tehdään sitova esisopimus maankäytösopimuksen yhteydessä. Tontinosat myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämällä käytöllä myyntihinnalla, Tuusulan kunnan käyttämien normaalien tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kauppaehtojen mukaan.
7. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää myös muita Kunnan omistamia maa-alueita sekä myös muiden maanomistajien alueita kunnan ja näiden maanomistajien erillisillä sopimuksilla, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
8. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäytösopimuksen mukaisesti. Maankäytösopimus laaditaan maankäytösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäytösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutos on ollut seuraavan kerran julkisesti nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty luottamuselimissä.

9. Asemakaavan muutoksen valmistelua jatketaan, kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt tämän sopimuksen.

D. Sopimuksen voimaantulo

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

E. 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 ja asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa viiden vuoden kuluessa 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.2022

TUUSULAN KUNTA

Heikki Lonka
kuntakehitysjohtaja

YIT Suomi Oy

xx

xx

Liitteet Sopimuksen liitekarta

Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen päivitys
liitekartta ____ 2022

Maanomistajan kiinteistöt 858-411-30-0, 858-411-7-70, 858-411-7-66, 2 858-411-7-11, 858-411-7-68, 858-411-7-45, 858-411-7-72, 858-411-7-54, 858-411-18-26 (punainen raja-
aus)

Tuusulan kunnan omistamat kiinteistöt 858-411-7-73, 858-411-7-69, 858-411-7-74, 858-411-7-12, 858-411-10-19, 858-411-10-21 ja 858-411-10-22 (sininen rasteri)

 Tuusulan kunnan maat

 Maanomistajan
maat

