

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI / KUMPPANUUSKAAVOITUSSOPIMUS JA SOPIMUS LUOVUTETTAVASTA TONTINOSASTA**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

KOy Högbergintie 3 y 3411583-4
c/o Colliers Finland Oy Firdonkatu 2 T 173
00520 HELSINKI

KOy Haarakaari 34 y 3479653-7
c/o Colliers Finland Oy Firdonkatu 2 T 173
00520 HELSINKI

KOy Haarakaari 42 y 3439661-3
c/o Colliers Finland Oy Firdonkatu 2 T 173
00520 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajien omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä Maanomistajien omistamilla kiinteistöillä 858-411-5-102, 858-411-5-223, 858-411-5-208 sekä Tuusulan kunnan omistamalla kiinteistöllä 858-411-5-69, jotka sijaitsevat Tuusulan kunnassa Maantiekylän kunnanosassa. Maanomistajan omistamien kiinteistöjen pinta-alat ovat kiinteistörekisteriotteiden mukaan noin 29924 m², 13413 m² ja 11331 m².

Alueella voimassa olevassa Kulomäentien työpaikka-alue (nro 3424) nimisessä asemakaavassa kiinteistö 858-411-5-102 on merkitty merkinnällä TY, Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, tehokkuudella e=0.30, kiinteistö 858-411-5-208 on merkitty merkinnällä KTY, Toimitilarakennusten korttelialue, tehokkuudella e=0.35 ja voimassa olevassa Högberginmäki (nro 3555) nimisessä asemakaavassa kiinteistö 858-411-5-223 on merkitty merkinnällä TY-15, Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, tehokkuudella e=0.35.

Kunnan omistama kiinteistö on asemakaavoittamaton.

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

C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Kulomäen työpaikka-alueen laajentamista sekä olemassa olevien asemakaavojen mukaisten yritystonttien tehostamista.
3. Maanomistajien tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta. Lisäksi Maanomistajien tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä saada mahdollisuus ostaa kunnan omistamalle kiinteistölle mahdollisesti kaavoitettava teollisuusrakennusten korttelialue lisäalueeksi jo omistamansa alueen jatkoksi.
4. Maanomistajat osallistuvat asemakaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kunnalle asemakaavan laatimisesta palveluhinnaston mukaisen maksun, 10500 euroa. Maksu suoritetaan maankäyttösopimuskorvausten yhteydessä. Maanomistajat vastaavat lisäksi hankesuunnittelussa käyttämiensä konsulttien kustannuksista.
5. Mikäli teollisuusrakennusten korttelialue laajenee kunnan omistamalle alueelle, Kunta myy asemakaavan muutoksen mukaisen teollisuusrakennusten tontinosan Maanomistajalle asemakaavan saatua lainvoiman. Tontinosa myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämällä käyvällä myyntihinnalla, Tuusulan kunnan käyttämien normaalien tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kauppaehtojen mukaan.
6. Maanomistajalla on etuoikeus kolmanteen nähden ostaa asemakaavoitettava teollisuusrakennusten tontinosa sopimusalueelta. Alueesta tehdään sitova esisopimus maankäyttösopimuksen yhteydessä. Etuoikeus koskee vain maanomistajan jo omistaman tontin yhteyteen kaavoitettavia teollisuusrakentamisen lisäalueita.

Etuoikeus ei koske muuhun käyttötarkoitukseen kaavoitettavia alueita.

7. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää myös muita Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
8. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

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 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

Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

KOy Högbergintie 3

KOy Haarakaari 34

KOy Haarakaari 42

Liitteet Sopimuksen liitekarta

