

## ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

### A. Sopijapuolet

**Tuusulan kunta**  
**PL 60**  
**04301 Tuusula**

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

**Kesko Oyj**  
**PL 1**  
**00016 KESKO**

**y 0109862-8**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### B. Sopimuksen tausta, tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Maanomistaja omistaa kiinteistön 858-1-8027-1, joka sijaitsee Tuusulan kunnassa Hyrylän kunnanosassa. Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisesta Maanomistajan omistamalla kiinteistöllä. Maanomistajan omistaman kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 13 852 m<sup>2</sup>.

Alueella voimassa olevassa Koilliskeskus (nro 3364) -nimisessä asemakaavassa maanomistajan omistama alue on osoitettu merkinnällä KMT-1 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

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

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

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.
2. Asemakaavan tavoitteena on
  - a. lisätä Hyrylän vetovoimaa parantaen keskustan kaupallisia palveluita
  - b. mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön merkittävä laajentaminen kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla
  - c. varmistaa liikenteen sujuvuus
  - d. turvata pohjaveden laatu ja muodostumisen määrä tämän korttelin osalta

Kaavamääräykset, tulevan rakennusoikeuden määrä sekä yksityiskohdat ratkaistaan kaavoituksen suunnittelutyön yhteydessä.

3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää kunnan omistamia maa-alueita sekä myös muiden maanomistajien alueita kunnan ja näiden maanomistajien erillisillä sopimuksilla, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti. Maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen määrittämisessä käytetään perusteena tämän käynnistämissopimuksen allekirjoittamishetken mukaista kiinteistöjaotusta.

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

5. Maanomistaja maksaa sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti kunnalle asemakaavan laatimisesta ja muuttamisesta perittävän maksun 10 500 €. Maksu suoritetaan maankäyttösopimuskorvausten yhteydessä. Maanomistaja vastaa myös tilaamistaan kaavan valmisteluun liittyvistä konsulttikustannuksista ja hankesuunnittelunsa konsulttikustannuksista. Kunta ohjaa ja johtaa suunnittelua.

Mikäli asemakaavamuutoksen laatiminen keskeytetään maanomistajasta johtuvasta syystä, maksaa maanomistaja kunnalle puolet edellä mainitusta maksusta, 5 250 €.

6. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelua jatketaan kaavoituksen työohjelman mukaisella aikataululla ja, kun tämä sopimus on tullut voimaan.

#### **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 maanomistaja luovuttaa kiinteistön tai sen osan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, on maanomistaja velvollinen siirtämään tämän sopimuksen velvoitteineen luovutuksen saajalle.

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

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

Sopimuksen rauetessa 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 kunnalle ja yksi maanomistajalle.

Allekirjoitukset

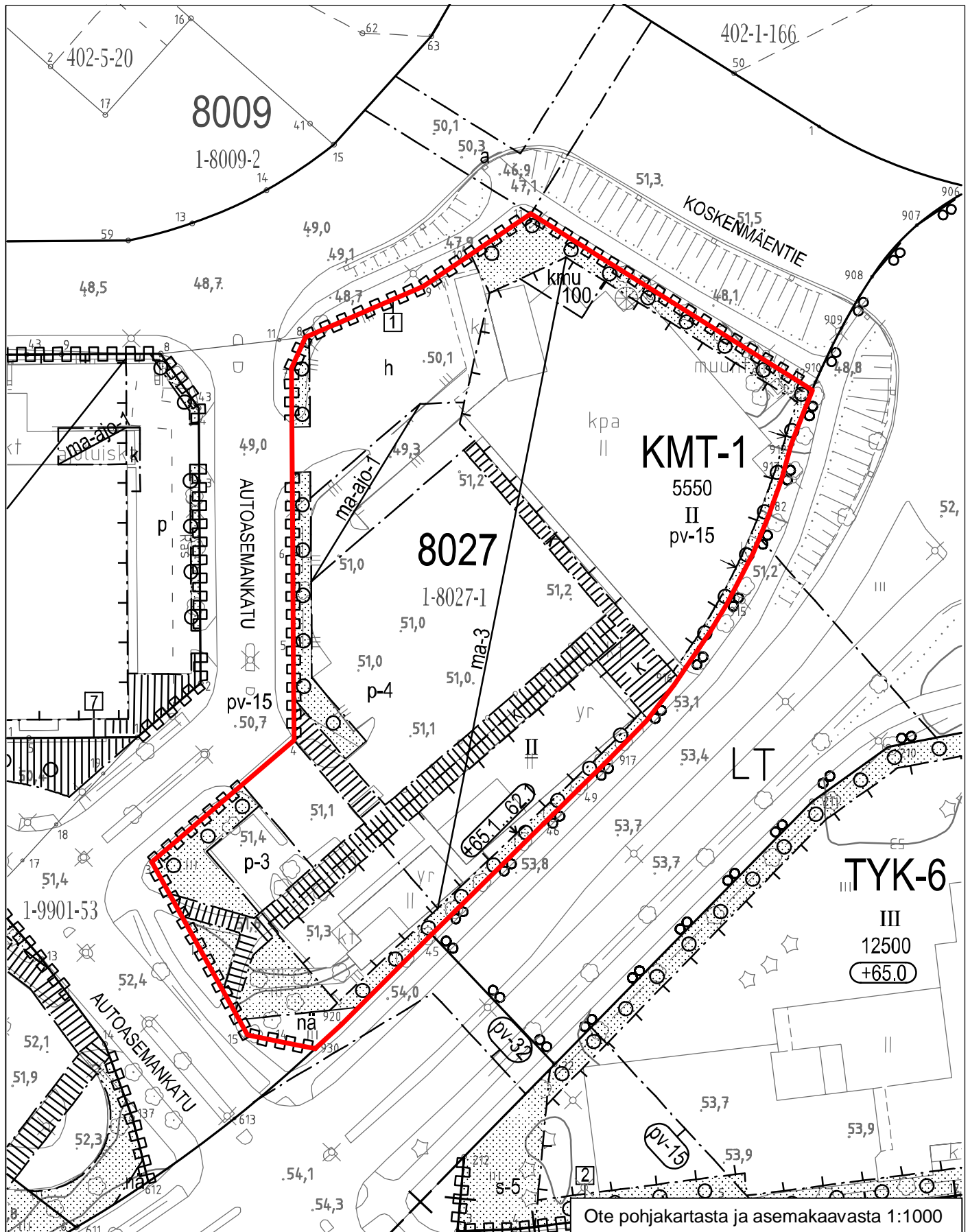
Tuusulassa xx.x.2023

**TUUSULAN KUNTA**

kuntakehitysjohtaja

**Maanomistaja**

Liitteet      Sopimuksen liitekartta



Ote pohjakartasta ja asemakaavasta 1:1000