

Allekirjoitettavaksi: Sopimus Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen yhteisjärjestelystä

Company name
**Kiinteistö Oy Hyrylän
Kauppakeskus**

Company ID no.
3313613-1

Hereinafter referred to as
Kauppakeskus

Company name
Kiinteistö Oy Tuusulan Kunnantalo

Company ID no.
3313612-3

Hereinafter referred to as
Kunnantalo

Company name
Tuusulan kunta

Company ID no.
0131661-3

Hereinafter referred to as
Tuusulan kunta

5.7.2024

SOPIMUS HYRYLÄN LIIKE- JA PALVELUKESKUKSEN YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

....



Sisällys

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Osapuolet ja sopimuksen kohteena olevat kiinteistöt | 3 |
| 2 | Sopimuksen tarkoitus | 3 |
| 3 | Yhteisjärjestelysuunnitelma | 4 |
| 3.1 | Hulevesijärjestelmä | 4 |
| 3.2 | Hulevesien johtaminen katualueelta hulevesijärjestelmään | 4 |
| 3.3 | Pelastusajoneuvojen nostopaikka ja kulkureitti..... | 5 |
| 3.4 | Maanalaiset ajoyhteydet | 5 |
| 3.5 | Pysäköintipaikat | 6 |
| 4 | Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen | 7 |
| 5 | Ylläpidon järjestäminen | 8 |
| 6 | Sijoittamissopimus rajan ylittävistä rakenteista tai katualueelle sijoittuvista rakenteista..... | 8 |
| 7 | Osapuolten verot ja maksut | 9 |
| 8 | Vakuutukset | 9 |
| 9 | Sopimuksen muuttaminen | 9 |
| 10 | Yhteisjärjestelysopimuksen siirtäminen..... | 9 |
| 11 | Muut ehdot..... | 9 |
| 12 | Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo | 10 |
| 13 | Erimielisyyksien ratkaiseminen | 10 |
| 14 | Allekirjoitukset | 10 |

1 Osapuolet ja sopimuksen kohteena olevat kiinteistöt

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen ("**Yhteisjärjestelysopimus**") osapuolina ovat:

- (i) Tuusulan kunta (Y-tunnus 0131661-3, jäljempänä "**Tuusulan kunta**"), joka omistaa Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosassa sijaitsevat tontit 858-1-8028-4 ("**8028-4**") ja 858-1-8028-5 ("**8028-5**") sekä Hyrylän palvelukeskus –asemakaavan mukaisten muodostamattomien tonttien ja yleisten alueiden 8096-1 ("**8096-1**"), 8097-1 ("**8097-1**"), 858-1-9901-119 (Lotanpolku), 858-1-9901-116 (Autoasemankatu) ja 858-1-9902-2 (Pikkulotanaukio) alueet;
- (ii) Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppakeskus (Y-tunnus 3313613-1, jäljempänä "**Kauppakeskus**") joka omistaa Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosan tontin 858-1-8095-1 ("**8095-1**") määräosan 2/3; ja
- (iii) Kiinteistö Oy Tuusulan Kunnantalo (Y-tunnus 3313612-3, jäljempänä "**Kunnantalo**") joka omistaa tontin 8095-1 määräosan 1/3.

Edellä kohdissa (i) - (iii) mainituista osapuolista käytetään jäljempänä yksin myös nimitystä "**Osapuoli**" tai yhdessä "**Osapuolet**".

Tontit 8028-4, 8028-5, 8095-1 ja Hyrylän palvelukeskus -nimisen asemakaavan mukaiset tontit ja yleiset alueet 8096-1 ja 8097-1, 858-1-9901-119, 858-1-9901-116 ja 858-1-9902-2 jäljempänä myös kukin erikseen yksilöimättä "**Kiinteistö**" ja yhdessä "**Kiinteistöt**".

Hyrylän palvelukeskus -nimisen asemakaavan mukaiset tontit ja yleiset alueet 8096-1, 8097-1, 858-1-9901-119, 858-1-9901-116 ja 858-1-9902-2 ovat Yhteisjärjestelysopimuksen tekohetkellä muodostamattomia.

2 Sopimuksen tarkoitus

Kauppakeskus ja Kunnantalo ovat aikeissa toteuttaa tontille 8095-1 vähittäiskaupan suuryksikön sekä toimisto- ja kokoontumistiloja sisältävän Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen järjestelmiseen ja piha- ja kulkualueineen ("**Hanke**").

Hankkeen ja muiden Kiinteistöjen asemakaavan mukainen toteuttaminen edellyttää tietyiltä osin Kiinteistöjen välisiä yhteisiä järjestelyjä. Tällä Yhteisjärjestelysopimuksella Osapuolet sopivat Kiinteistöjen välisistä pysyvistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sekä niistä ehdoista, joiden mukaisesti Kiinteistöt ja Osapuolet luovuttavat keskinäisesti pysyviä rasite- ja muita käyttöoikeuksia.

Siltä osin kuin tämä Yhteisjärjestelysopimus on edellytyksenä Kiinteistöjä koskevien viranomaislupien ja/tai hyväksyntöjen saamiseksi, tämä Yhteisjärjestelysopimus on tarkoitus liittää viranomaisen edellyttämällä tavalla sanottuihin lupahakemuksiin.

Tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa rasitteilla tarkoitetaan tämän Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamia Kiinteistön hyväksi toista Kiinteistöä rasittavia rasite- tai käyttöoikeuksia riippumatta siitä, ovatko rasite- tai käyttöoikeudet oikeudelliselta luonteeltaan kiinteistö- tai rakennusrasitteita tai Osapuolten välisiä muita yksityisoikeudellisia rasite- tai käyttöoikeuksia.

Osapuolten ensisijaisena tarkoituksena on hakea viranomaiselta tämän Yhteisjärjestelysopimuksen ja tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavien rasitteiden rekisteröintiä maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisena yhteisjärjestelynä, jolloin tämän Yhteisjärjestelysopimuksen katsotaan sisältävän kyseisen säännöksen mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Mikäli tätä Yhteisjärjestelysopimusta ei saada rekisteröityä maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaiseksi yhteisjärjestelyksi, Osapuolten tarkoituksena on saada tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavat rasitteet rekisteröidyksi viranomaisen harkinnan mukaan kiinteistörasitteina taikka rakennusrasitteina.

3 Yhteisjärjestelysuunnitelma

Osapuolet ovat sopineet Kiinteistöjen alueiden pysyvistä yhteisjärjestelyistä ja perustettavista pysyvistä oikeuksista tästä Yhteisjärjestelysopimuksesta ja sen liitteistä ilmenevällä tavalla seuraavaa:

3.1 Hulevesijärjestelmä

Tontilla 8095-1 on rasitteena pysyvä oikeus sijoittaa tontille 8028-5 tonttia 8095-1 palvelevat hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteet, käyttää sanottuja viivytys- ja imeytysrakenteita sekä käyttää muutoin tonttia 8028-5 hulevesien johtamiseen ja ohjaamiseen tontilta 8095-1 sanottuihin viivytys- ja imeytysrakenteisiin siten kuin liitteestä 1 ilmenee. Rasite on vastikkeeton.

Tontilla 8028-4 on rasitteena pysyvä oikeus sijoittaa tontille 8028-5 tonttia 8028-4 palvelevat hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteet, käyttää sanottuja viivytys- ja imeytysrakenteita sekä käyttää muutoin tonttia 8028-5 hulevesien johtamiseen ja ohjaamiseen tontilta 8028-4 sanottuihin viivytys- ja imeytysrakenteisiin siten kuin liitteestä 1 ilmenee. Rasite on vastikkeeton.

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteen 1 mukaisten viivytys- ja imeytysrakenteiden sijainti perustuu alustaviin suunnitelmiin, ja viivytys- ja imeytysrakenteiden tarkempi sijainti määritellään rakennusluvassa.

Tonteilla 8095-1 ja 8028-4 on lisäksi liitteessä 1 osoitetulla tavalla rasitteena pysyvä oikeus sijoittaa tontteja 8095-1 ja 8028-4 palvelevia hulevesiputkia, niihin liittyviä tarkastus- ja liitoskaivoja ja muita laitteita ja rakennelmia tontille 8028-5 sekä käyttää niitä. Rasite on vastikkeeton.

Tontit 8095-1 ja 8028-4 vastaavat yksinomaan omaa tonttiaan palvelevien viivytysrakenteen, imeytysrakenteen, hulevesiputkien, hulevesiputkiin liittyvien tarkastus- ja liitoskaivojen sekä muiden laitteiden ja rakennelmien rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis-, uudelleenrakentamis- ja poistamistoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Siltä osin kuin sanotut järjestelmät palvelevat tontteja 8095-1 ja 8028-4 yhdessä, rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamis- ja poistamistoimenpiteistä vastaa tontti 8095-1 ja sanotuista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat tontit 8095-1 ja 8028-4 järjestelmien käytön mukaisessa suhteessa. Erikseen todetaan, että tontti 8028-4 vastaa mahdollisista toimenpiteistä imeytysrakenteen laajentamiseksi palvelemaan tonttia 8028-4 sekä laajentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

3.2 Hulevesien johtaminen katualueelta hulevesijärjestelmään

Kiinteistöllä 858-1-9901-119 on oikeus johtaa Lotanpolku-katualueelta kerättävät hulevedet tontille 8028-5 toteutettavaan hulevesijärjestelmään. Edellä tarkoitetut hulevedet kerätään tontille 8028-5 toteutettaviin hulevesikaivoihin.

Kiinteistö 858-1-9901-119 vastaa yksinomaan Lotanpolku-katualuetta palvelevien hulevesiputkien, hulevesiputkiin liittyvien tarkastus- ja liitoskaivojen sekä muiden laitteiden ja rakennelmien rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis-, uudelleenrakentamis- ja poistamistoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

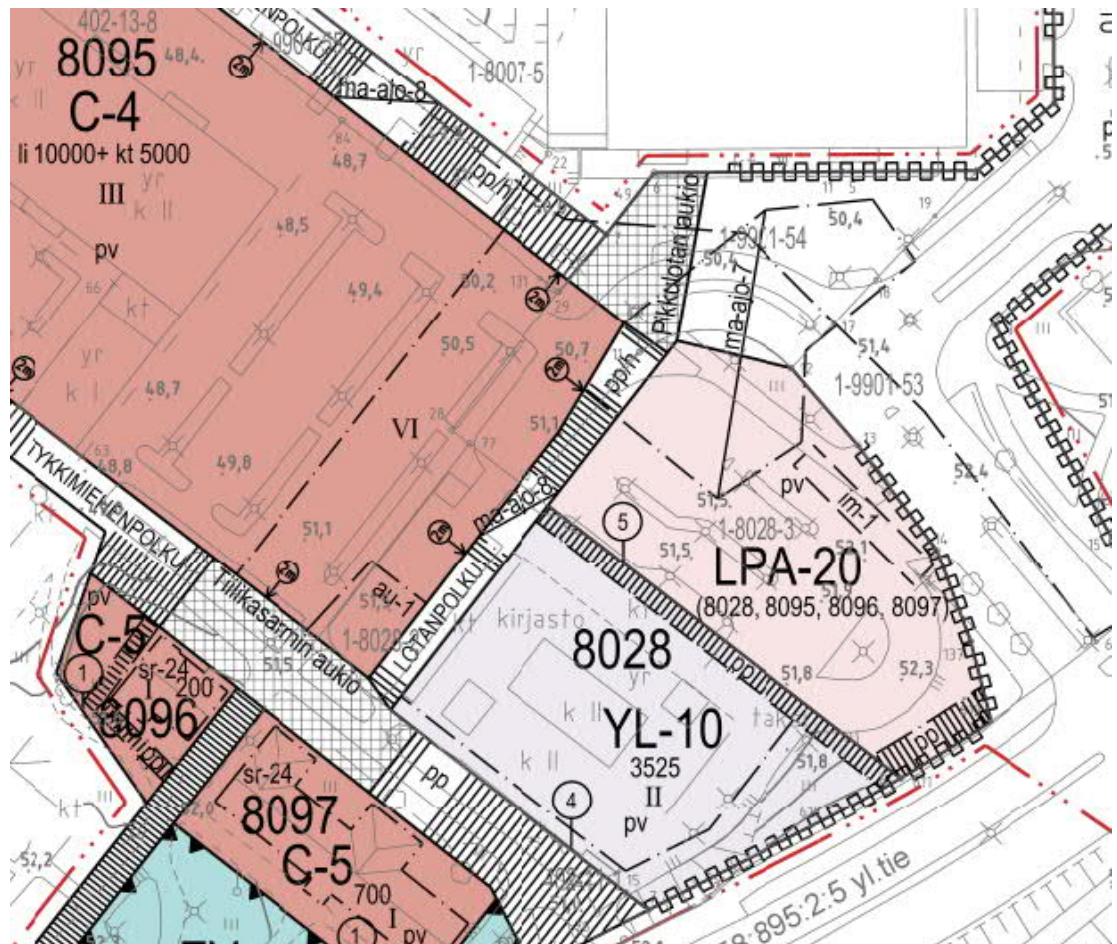
Siltä osin kuin kohdassa 3.1 tarkoitettu hulevesijärjestelmä palvelee myös kiinteistöä 858-1-9901-119, vastaa kiinteistö 858-1-9901-119 kohdassa 3.1 tarkoitetun hulevesijärjestelmän rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamis- ja poistamistoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista järjestelmien käytön mukaisessa suhteessa.

3.3 Pelastusajoneuvojen nostopaikka ja kulkureitti

Tontilla 8095-1 on liitteestä 2 ilmenevän mukaisesti rasitteena pysyvä oikeus sijoittaa kustannuksellaan osittain tontille 8028-5 tonttia 8095-1 palveleva pelastusajoneuvojen nostopaikka ja kulkureitti. Rasite on vastikkeeton.

Sopiminen ja luvittaminen pelastusajoneuvojen nostopaikkojen ja kulkureittien toteuttamiseksi Tuusulan kunnan katualueelle on sovittava erikseen Tuusulan kunnan kanssa.

3.4 Maanalaiset ajoyhteydet



Tontilla 8095-1 on rasitteena pysyvä oikeus sijoittaa tontille 8028-5 ja yleisille alueille 858-1-9901-116 (Autoasemankatu), 858-1-9902-2 (Pikkulotanaukio) ja 858-1-9901-119 (Lotanpolku) tonttia 8095-1 palveleva, Hyrylän palvelukeskus -asemakaavassa merkinnällä "ma-ajo-7" määritelty ajoluiska ja ajoluiskaan liittyviä laitteita ja rakennelmia sekä käyttää niitä. Rasite on vastikkeeton. Liittyminen, sopiminen ja luvittaminen ajoluiskan toteuttamiseksi Tuusulan kunnan katualueelle on sovittava erikseen Tuusulan kunnan kanssa.

Tontti 8095-1 vastaa ma-ajo-7 -ajoluiskan rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis-, uudelleenrakentamis- ja poistamistoimenpiteistä kustannuksineen. Kuitenkin siltä osin kuin tontit 8028-4 ja/tai 8028-5 käyttävät ajoluiskaa kulkemiseen mahdollisesti myöhemmin toteutettavaan "ma-ajo-8" -merkinnällä määriteltyyn ajoyhteyteen, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis-, uudelleenrakentamis- ja poistamistoimenpiteistä aiheutuneet kustannukset jaetaan tonttien 8095-1, 8028-4 ja 8028-5 välillä ajomäärien suhteessa. Osapuolet sitoutuvat

tarkastelemaan kustannusten jakoa ajomäärien suhteen mukaisesti, mikäli korttelin 8028 käyttö muuttuu ja "ma-ajo-8" -merkinnällä määritelty ajoyhteys toteutetaan.

Tontin 8095-1 ja tonttien 8028-4 ja 8028-5 välille on Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa maanalainen ajoyhteys tontille 8095-1 toteutettavan palvelukeskuksen K1 ja K2 -kellaritasoilta. Ajoyhteyden sijainti Lotanpolun alitse on määritelty asemakaavassa alemmalla "ma-ajo-8" -merkinnällä. Tonteilla 8028-4 ja 8028-5 on rasitteena pysyvä oikeus sijoittaa tontille 8095-1 tontteja 8028-4 ja 8028-5 palveleva, Hyrylän palvelukeskus -asemakaavassa merkinnällä "ma-ajo-8" määritelty ajoyhteys ja ajoyhteyteen liittyviä laitteita ja rakennelmia sekä käyttää niitä. Rasite on vastikkeeton. Sopiminen ja luvittaminen ajoyhteyden toteuttamiseksi Tuusulan kunnan katualueelle on sovittava erikseen Tuusulan kunnan kanssa.

Tontit 8028-4 ja 8028-5 vastaavat ma-ajo-8 -ajoyhteyden rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis-, uudelleenrakentamis- ja poistamistoimenpiteistä kustannuksineen, mukaan lukien tarvittavista muutos- ja muista toimenpiteistä tontille 8095-1 toteutettavan palvelukeskuksen kellaritasoilla ja muutoin tontin 8095-1 alueella. Tontin 8095-1 omistajat puolestaan sitoutuvat toteuttamaan tontille 8095-1 toteutettavan palvelukeskuksen kellarin siten, että ajoyhteys on toteutettavissa ma-ajo-8 -ajoyhteyden kautta kummaltakin tontin 8095-1 kellaritasolta. Tonttien 8028-4, 8028-5 ja 8095-1 omistajat sitoutuvat yhdessä sopimaan ma-ajo-8 -ajoyhteyden toteuttamistavasta, aikataulusta ja muista toteuttamiseen liittyvistä asioista. Lisäksi tonttien 8028-4, 8028-5 ja 8095-1 omistajat sopivat erikseen menettelyistä ajoyhteyden vuoksi tontille 8095-1 toteutettavan palvelukeskuksen käytöstä poistuvien autopaikkojen korvaamiseksi.

Päästäkseen kulkemaan ma-ajo-8 -ajoyhteyttä pitkin, tulee kulkea myös ma-ajo-7 -ajoluiskan kautta. Tonteilla 8028-4 ja 8028-5 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää ma-ajo-7 -ajoluiskaa ja tontin 8095-1 kellaritasoja ympärivuorokautisesti kulkemiseen ma-ajo-8 -ajoyhteyttä pitkin. Rasite on vastikkeeton.

Erikseen todetaan, että ma-ajo-8 -ajoyhteyden toteutuessa, tontin 8095-1 kellaritasojen ja ma-ajo-7 -ajoluiskan välisen kulkuyhteyden edellyttämistä kulunvalvonta-, vartiointi- ja muista vastaavista toimenpiteistä vastaa tontti 8095-1 ja sanotuista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat yhdessä tontit 8028-4 ja 8028-5 näiden kesken erikseen sovittavissa suhteissa.

3.5 Pysäköintipaikat

Tontilla 8096-1 on oikeus väliaikaisesti, kunnes kortteliin 8069 toteutettava pysäköintilaitos on valmistunut, sijoittaa ja käyttää neljää pysäköintipaikkaa tontilla 8028-5 tontille rakennettavan pysäköintialueen ehtojen mukaisesti.

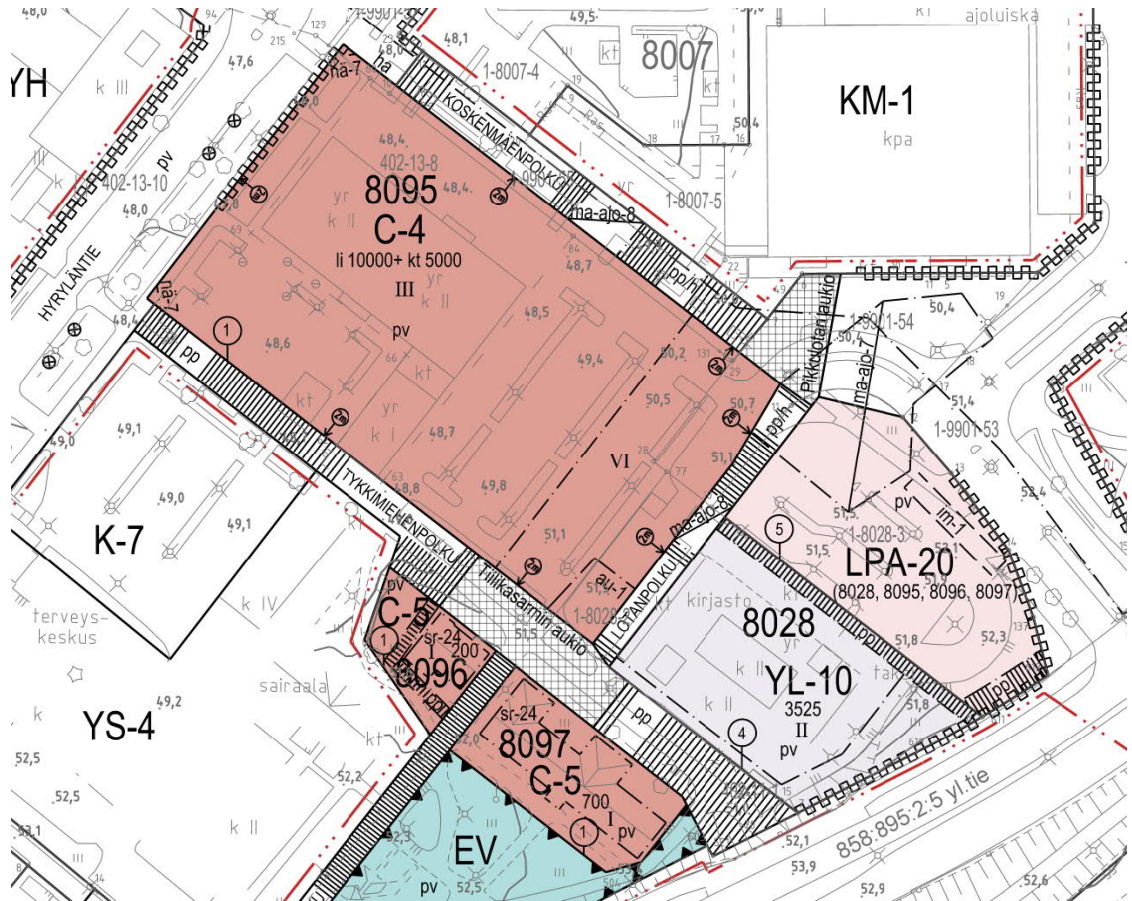
Tontilla 8097-1 on oikeus väliaikaisesti, kunnes kortteliin 8069 toteutettava pysäköintilaitos on valmistunut, sijoittaa ja käyttää yhdeksää pysäköintipaikkaa tontilla 8028-5 tontille rakennettavan pysäköintialueen ehtojen mukaisesti.

Tontilla 8028-4 on oikeus väliaikaisesti, kunnes kortteliin 8069 toteutettava pysäköintilaitos on valmistunut, sijoittaa ja käyttää 44 pysäköintipaikkaa tontilla 8028-5 tontille rakennettavan pysäköintialueen ehtojen mukaisesti.

Tontilla 8095-1 on oikeus sijoittaa ja käyttää 8028-5 tontille rakennettavan pysäköintialueen pysäköintipaikkoja pysäköintialueen ehtojen mukaisesti.

Rasitteet ovat vastikkeettomia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä ja yhteiskäyttöisiä muiden tontin 8028-5 käyttäjien kanssa. Käyttö ja pysäköinti tapahtuu pysäköintialueen kulloinkin voimassa olevien ehtojen mukaisesti.



Tonttien 8096-1, 8097-1 ja 8028-4 pysäköintipaikat on tarkoitus osoittaa kortteliin 8069 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sen valmistuttua. Näiden Kiinteistöjen omistaja voi hankkia tarvittavat pysäköintipaikat myös muista kiinteistöistä. Pysäköintipaikkojen toisaalle sijoittamisen jälkeen tästä Yhteisjärjestelysopimuksesta poistetaan tämä kohta.

4 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan tämän Yhteisjärjestelysopimuksen mukaiseen yhteisjärjestelysuunnitelmaan sisältyvien järjestelyiden toteutumiseen.

Tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa tarkoitetut Kiinteistöjen yhteiset järjestelyt sekä perustettavat oikeudet voivat myöhemmin muuttua tai voi muutoin ilmetä esimerkiksi Hankkeen rakennustöiden edetessä tai rakennussuunnitelmien täsmentyessä tarvetta uusille järjestelyille ja oikeuksille, joiden tarkoituksena on turvata Osapuolten omistamien Kiinteistöjen ja/tai niillä sijaitsevien rakennusten turvallinen, häiriötön ja tarkoituksenmukainen käyttö. Tässä tarkoituksessa tai muutoin viranomaisten vaatimuksesta Osapuolet sitoutuvat ehdoitta ja korvauksetta tarpeellisten muutosten tekemiseen tähän Yhteisjärjestelysopimukseen tai tarvittaessa erillisten rasitesopimusten tekemiseen.

Mahdollisista tähän Yhteisjärjestelysopimukseen tehtävistä muutoksista, täsmennyksistä tai täydennyksistä tulee sopia kirjallisesti niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä Yhteisjärjestelysopimuksesta. Lähtökohtana on, että tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavien rasitteiden lisäksi mahdollisesti myöhemmin erikseen sovittavien uusien rasitteiden toteuttamisesta, rasitteiden kohteena olevien rakenteiden, laitteiden tai materiaalien ylläpidosta ja uusimisesta kustannuksineen vastaa se Osapuoli, jota rasite palvelee ja että tällaiset rasitteet ovat vastikkeettomia edellyttäen, ettei niistä aiheudu toiselle Osapuolelle merkittävää haittaa.

Edellä viitatussa [liitteessä 1](#) esitetyt sijainnit ovat suuntaa antavia sijainteja. Osapuolet sitoutuvat hyväksymään rasitteiden myöhemmän sijainnin tarkentumisen tai mahdolliset sijaintien poikkeamat [liitteessä 1](#) esitetystä.

Tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa määritellyt rasitteet ovat vielä toistaiseksi rakentamatta. Osapuolet hyväksyvät, että niiltä osin kuin tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa ei ole erikseen muuta mainittu, sovitut rakenteet ja rakennelmat saadaan sijoittaa rasitetulle Kiinteistölle rasitteiden tarkoituksenmukaisen käytön edellyttämällä tavalla ja edellyttämään paikkaan. Rasitteet tulee kuitenkin sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu rasitetulle Kiinteistölle kohtuutonta haittaa ja etteivät rasitteet estä rasitetun Kiinteistön käyttöä käyttötarkoituksensa mukaisella tavalla.

Osapuolet erikseen toteavat, ettei Kiinteistöjen ja tämän Yhteisjärjestelysopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen keskinäisistä väliaikaisista järjestelyistä rakennusajalle ja toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.

5 Ylläpidon järjestäminen

Siltä osin kuin tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa ei ole sovittu muuta ylläpidon järjestämisestä ja kustannusvastuusta, kukin Kiinteistö vastaa yksinomaan omaa tarkoitustaan palvelevan tilan, rakenteen, laitteen, johdon ja järjestelmän osalta rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusiminen-, uudelleenrakentamis- ja poistamistoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan itse.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen omistajan tavoin vastuullaan olevien tilojen, rakenteiden, laitteiden, putkien, johtojen ja järjestelmien kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisessa siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista haittaa tämän Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten oikeuksien käytölle eikä aiheuta vahinkoa toisen Osapuolen omaisuudelle.

Mikäli tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa tarkoitettuun ylläpitotoimenpiteeseen velvollinen Osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen Osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian edellyttämiin toimenpiteisiin ja toisen Osapuolen etu vaatii toimenpiteen suorittamista, on tällaisella toisella Osapuolella oikeus suorittaa ja teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kustannukset korvatuksi vastuulliselta Osapuolelta.

Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua tilaa, rakennetta, laitetta, putkea, johtoa tai järjestelmää tai muuta vastaavaa toista Kiinteistöä rasittavaa kohdetta koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

Erikseen todetaan, että tontille 8028-5 rakennettavan pysäköintialueen kunnossapidosta on sovittu liitteenä 3 olevassa käyttöoikeussopimuksessa.

6 Sijoittamissopimus rajan ylittävistä rakenteista tai katualueelle sijoittuvista rakenteista

Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetyn lisäksi kunkin hankkeen toteuttamista varten hankkeen toteuttajat hakevat erikseen sijoittamissopimuksia Tuusulan kunnalta katualueelle ulottuvien tai sijoittuvien rakennelmien tai rakenteiden osalta, mukaan lukien mutta ei rajoittuen seuraavista aiheista;

- a. Anturat ja perustusten kuivatus
- b. Polkupyöräpysäköinti
- c. Istutuslaatikot
- d. Jalankulkua ja pyöräilyä palveleva luiska ja portaat
- e. Katokset
- f. Pyloni
- g. Julkisivuun kiinnitettävä taide

- h. Autoasemankadun katualueelle tulevat rakenteet (mm. osa pysäköintipaikoista ja tukimuuri)
- i. Autoasemankadun katualueelle, Pikkulotanaukiolle ja Lotanpolulle sijoittuva ajoluiska ja tämän rakenteet
- j. Lotanpolulle sijoittuva maanalainen ajoyhteys ja tämän rakenteet

Sijoittamissopimukset haetaan lupapiste.fi:n kautta.

7 Osapuolten verot ja maksut

Osapuolet vastaavat omistamiensa ja hallitsemiensa Kiinteistöjen ja Kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten veroista ja muista maksuista, jos tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa ei ole muuta sovittu.

8 Vakuutukset

Osapuolet ovat velvollisia hankkimaan tarpeelliset vakuutukset omistamilleen ja hallitsemilleen rakennuksille ja alueille.

Vakuutusten tulee olla laajuudeltaan ja vakuutusmäärältään tavanomaisia.

9 Sopimuksen muuttaminen

Tätä Yhteisjärjestelysopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti Osapuolten yhteisellä päätöksellä. Osapuolet sitoutuvat tekemään tarvittavat muutokset noudattaen tämän Yhteisjärjestelysopimuksen periaatteita, jotka ovat tarpeen tämän Yhteisjärjestelysopimuksen kirjaamista varten.

10 Yhteisjärjestelysopimuksen siirtäminen

Osapuolella on velvollisuus mahdollisesti siirtäessään omistamansa Kiinteistön, Kiinteistön osan tai Kiinteistöillä olevan rakennuksen omistus- tai hallintaoikeuden kolmannelle siirtää myös tästä Yhteisjärjestelysopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirron saajalle. Osapuolen huolehtia siitä, että tällainen siirron saaja tulee tietoiseksi tästä Yhteisjärjestelysopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi. Siirron saajalla uutena osapuolena ei ole oikeutta vaatia tämän Yhteisjärjestelysopimuksen tai tämän Yhteisjärjestelysopimuksen mahdollisten muutossopimusten perusteella korvausta perustetuista yhteisistä järjestelyistä taikka rasitteista tai muista käyttöoikeuksista.

11 Muut ehdot

Tällä Yhteisjärjestelysopimuksella sovittava yhteisjärjestely ja rasitteet ovat Kiinteistöille tarpeelliset eikä niiden perustamiselle ole estettä. Osapuolet ovat hyväksyttäneet tämän sopimusjärjestelyn yhtiökokouksissa, yhtiöiden hallituksissa tai muissa vastaavissa päätöksentekokoelimityksissä Osapuolia sitoviksi.

Kullakin Osapuolella on toista enempää kuulematta oikeus hakea ja saada tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa tarkoitettu yhteisjärjestely sekä tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa tarkoitetut rasite- ja muut oikeudet perustetuksi ja rekisteröidyksi muita Osapuolia enempää kuulematta. Tämä Yhteisjärjestelysopimus hyväksytään ja rekisteröidään maakäyttö- ja rakennusasetuksen 80 ja 81 §:ssä tarkoitettulla tavalla Tuusulan kunnan rakennusvalvonnassa ja siitä on tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin.

Jos Osapuolia kuitenkin kuullaan ennen yhteisjärjestelyn perustamista tai rekisteröimistä, Osapuoli sitoutuu tällä Yhteisjärjestelysopimuksella olemaan vastustamatta tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn tai siinä kuvattujen rasitteiden perustamista tai rekisteröintiä. Yhteisjärjestelyn ja/tai rasite- ja muiden oikeuksien perustamisesta ja rekisteröimisestä aiheutuvista toimitus- ja viranomaiskustannuksista vastaa rekisteröintiä hakenut Osapuoli.

Mikäli tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa sovittua yhteisjärjestelyä, rasitteita tai muita oikeuksia ei saada rekisteröityä, jäävät ne joka tapauksessa sitoviksi tämän Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa sovituista rasitteista tai niiden perustamisesta ei makseta korvausta.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolten kanssa.

Tätä Yhteisjärjestelysopimusta ei voida irtisanoa tai purkaa muista kuin lainsäädännöllisistä syistä tai kaikkien Osapuolten yhteisymmärryksessä.

12 Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä Yhteisjärjestelysopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimus sitoo Tuusulan kuntaa vasta, kun Tuusulan toimivaltaisen päätöksentekijän sopimuksen allekirjoittamista koskeva päätös on lainvoimainen.

Edellä tässä Yhteisjärjestelysopimuksessa sovittuja ylläpitotoimia koskeva kustannusvastuu alkaa kuitenkin kunkin Osapuolen osalta silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen Osapuolen Kiinteistölle rakennettavan rakennuksen käyttöönotettaviksi tai katualue on valmistunut.

13 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä Yhteisjärjestelysopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen, Osapuoli voi saattaa erimielisyyden Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

14 Allekirjoitukset

Tämä yhteisjärjestelysopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

5.7.2024

Tuusulan kunta

tonttien 8028-4 ja 8028-5 sekä Hyrylän palvelukeskus –asemakaavan mukaisten muodostamattomien tonttien ja yleisten alueiden 8096-1, 8097-1, 858-1-9901-119, 858-1-9901-116 ja 858-1-9902-2 alueiden omistajana

Pirjo Sirén, kuntakehitysjohtaja

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppakeskus

tontin 8095-1 määräosan omistajana

Juha-Matti Varjonen, valtakirjalla

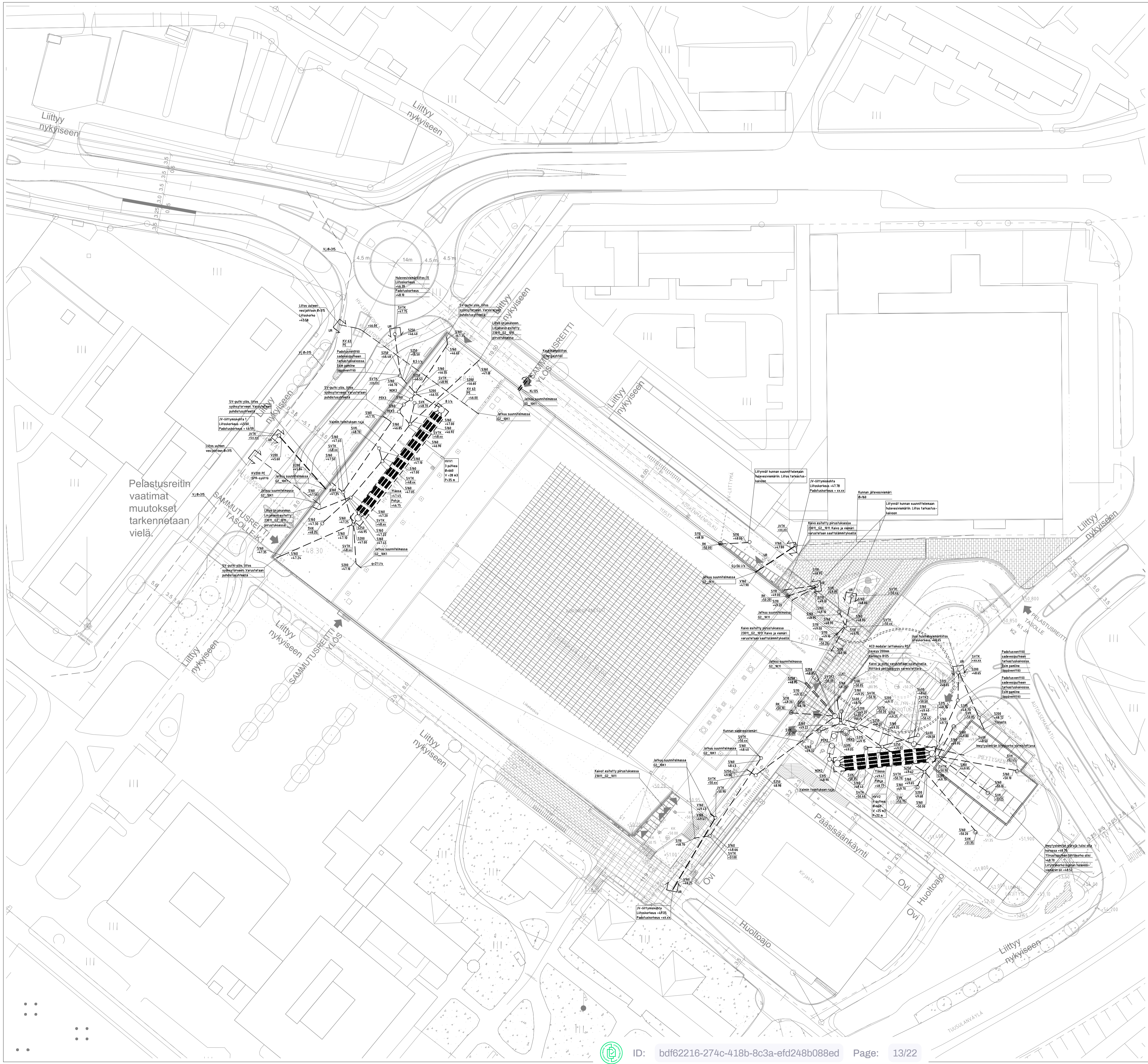
Kiinteistö Oy Tuusulan Kunnantalo

tontin 8095-1 määräosan omistajana

Juha-Matti Varjonen, valtakirjalla

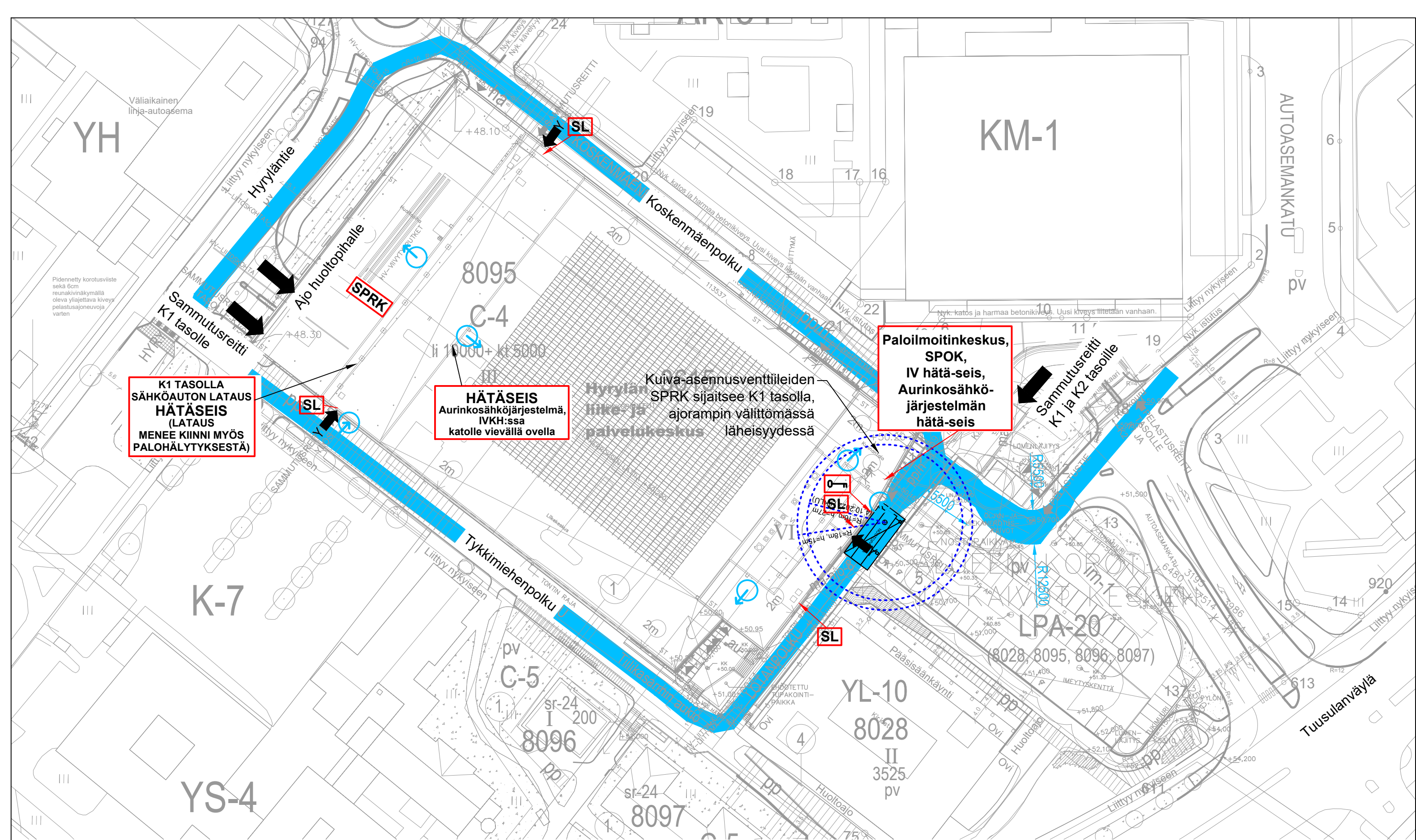
Liitteet

1. Hulevesijärjestelmä
2. Pelastusajoneuvojen nostopaikat ja kulkureitit
3. Käyttöoikeussopimus, 20.12.2022



Pelastusreitit
vaatimat
muutokset
tarkennetaan
vielä.

| | | | | | |
|--|---|------------|--|--------------|---|
| Toimeksipide | | Tekijä | | Pvm. | |
| Merkki | Maukosen laatu | | | Suunn. | Pvm. |
| Kaupunginosa/kyliä | Korttelit/tila | Tontti/nro | Viranomaisen merkintä | | |
| Hyrjälä | 8095 | | RAU | | |
| Rakennustoimeksipide | Uudisrakennus | | Piirustustalon nro | Julkaisu nro | |
| Rakennuskohteen nimi ja osoite | Hyrjälän liike ja palvelukeskus Kauppakatu 04300 Tuusula | | Piirustuksen sisältö | Mittakaava | |
| | | | Asemapiirros | 1:500 | |
| Suunnittelutoimiston tiedot | | | Suunnittelun nimi ja piirustuksen numero | | Muutosnro |
| Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy Osmontie 34, 00610 Helsinki Puhelin: +358 9 540 7230 etunimi.sukunimi@maaskola.fi | | | LVI 23011 G2 0001 | | |
| Suunnittelija | | Pvm. | Vastuullinen suunnittelija | | <input type="checkbox"/> LVI-D/RS (RAU) <input checked="" type="checkbox"/> LVI-INS/DRN <input type="checkbox"/> LVI-TEK/RS |
| HN | | 7.11.2023 | Asko Saarinen | | |



K1 TASOLLA
SÄHKÖAUTON LATAUS
HÄTÄSEIS
(LATAUS
MENE KIINNI MYÖS
PALOHÄLYTYKSESTÄ)

HÄTÄSEIS
Aurinkosähköjärjestelmä,
IVKH:ssa
katolle vievällä ovela

Kuiva-asennusventtiilien
SPRK sijaitsee K1 tasolla,
ajorampin välittömässä
läheisyydessä

Paloilmoitinkeskus,
SPOK,
IV hätä-seis,
Aurinkosähkö-
järjestelmän
hätä-seis

-  Pelastustie
-  Sammutusreitti kellarin
-  Sammutusreitti ylös
-  Putkilukko
-  Palokunnan syöttöliittymä
-  Sammutusvesiputkiston ulosotto
-  Sprinklerikeskus
-  Savunpoiston laukaisu PRSH

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Hyrylän liike- ja palvelukeskus, Tuusula

Pelastustie

Suunnittelija: SH Tarkastaja: SH
Piirtäjä: HKu



KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantilankuja 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

Käyttöoikeuden myöntäjä Tuusulan kunta y 0131661-3
 PL 60
 04301 TUUSULA

Käyttöoikeuden saaja Liminal Company 22 Oy y 3313613-1
 PL 66
 00131 Helsinki

Liminal Company 24 Oy y 3313612-3
 PL 66
 00131 Helsinki

Edellä mainituista käytetään jäljempänä yhdessä nimitystä "käyttöoikeuden saaja".

Kohde Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-1-8028-3 liitekarttaan 1 rajattu noin 3 108 m² suuruinen maa-alue.

Käyttöoikeusalue on Hyrylän palvelukeskus -nimisen asemakaavamuutosehdotuksen (nro 3615) mukainen LPA-tontti 8028-5. Asemakaavaehdotuksessa alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Liitekartalta ilmenee asemakaavamuutosehdotus (nro 3615).

Sopimuksen voimassaolo Käyttöoikeussopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu, sitä koskeva maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös on lainvoimainen, ja aluetta koskeva Hyrylän palvelukeskus -niminen asemakaavamuutosehdotus (nro 3615) on saanut lainvoiman.

Sopimus on voimassa 15 vuotta siitä, kun Prisma-tavaratalon rakennustöiden maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 § mukainen loppukatselmus on pidetty. Mikäli kuitenkin Prisma-tavaratalo lopettaa toimintansa Hyrylän palvelukeskuksessa ennen sitä, tämä sopimus raukeaa.

Käyttöoikeuden saaja on velvollinen ilmoittamaan loppukatselmuksesta käyttöoikeuden myöntäjälle.

Sopimuksen tarkoitus Käyttöoikeus annetaan pysäköinnin järjestämistä varten.

Vastike Käyttöoikeus on vastikkeeton.

Muut ehdot

- Käyttöoikeuden saaja toteuttaa kustannuksellaan alueelle pysäköintialueen. Toteutettavalle pysäköintialueelle osoitetaan autopaikat Palvelukeskus-nimisen asemakaavan mukaisten korttelien 8028, 8095, 8096 ja 8097 käyttöön. Käyttöoikeuden saaja on velvollinen toteuttamaan pysäköintialueen siten, että kirjastoauton liikennöinti kiinteistöllä 858-1-8028-2 olevaan kirjastoauton suojaan on mahdollista, ja tämä mahdollistetaan vastikkeetta.

Tuusulan kunta vastaa sopimusalueen kunnossapidosta.

2. Pysäköintialuetta ei saa nimetä vain *Hyrylän palvelukeskuksen* asiakkaille, vaan jos alue nimetään, se tulee nimetä muidenkin kohdassa 1 mainittujen korttelialueiden käyttöön. Käyttöaika tulee rajata enintään 3 tuntiin.
3. Käyttöoikeuden saajalla on oikeus käyttää liitteeseen 2 merkittyä aluetta palvelukeskus-korttelin toteuttamiseen liittyvänä työmaa-alueena. Tuolloinkin kirjastoauton liikennöinti tulee mahdollistaa edellä kirjatulla tavalla.

Käyttöoikeus annetaan kiinteistöjen 858-1-8028-3, 858-1-9901-54 ja 858-1-9901-53 alueille liitekartan mukaisesti. Käyttöoikeuden saaja vastaa työmaa-alueen kunnossapidosta. Käyttöoikeuden saaja aittaa alueen.
4. Käyttöoikeuden saajalla on oikeus sijoittaa kustannuksellaan sopimusalueelle pyloni. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä käyttöoikeuden saaja hyväksyttää pylonin sijainnin kunnalla.
5. Kunnalla on oikeus kustannuksellaan johtaa hulevesiä asemakaavaehdotuksen osoittamalle sijainniltaan ohjeelliselle im-1-alueelle sekä toteuttaa siihen hulevesien imeytysrakenne.
6. Kunnalla on oikeus kustannuksellaan toteuttaa asemakaavaehdotuksen mukainen pp-alue.
7. Kunta voi käyttöoikeuden saajan erillisellä suostumuksella sallia kolmannen osapuolen käyttää aluetta siten, ettei siitä aiheudu osapuolille haittaa. Kyseisissä tapauksissa alueelle voidaan sijoittaa jätteiden keräyspiste tai siellä voidaan järjestää tapahtumia.
8. Kunnalla on oikeus tehdä sopimus kolmannen osapuolen kanssa muuntamon sijoittamisesta sopimusalueelle.
9. Käyttöoikeuden saajan tulee hakea kustannuksellaan toiminnan edellyttämät viranomaisluvut. Mikäli tarvittavia lupia ei myönnetä tai niitä ei noudateta, voidaan sopimus irtisanoa kummankin osapuolen taholta välittömästi.
10. Käyttöoikeussopimuksen voimassaolon päättyessä alueelle asennetut laitteet ja rakenteet siirtyvät vastikkeetta kunnan omistukseen ilman eri sopimusta. Tuusulan kunta ei ole velvollinen maksamaan mitään korvausta alueella suoritetusta rakentamis-, kunnostus- ym. töistä.
11. Jos sopimuksen kohteena olevalla alueella sijaitsevat rakenteet tai laitteet aiheuttavat vahinkoa esimerkiksi ympäristölle, omaisuudelle tai henkilölle, niin käyttöoikeuden saaja vastaa vahingosta.
12. Sopimusalue tulee jättää kunnan hyväksymään kuntoon, joka todetaan yhteisesti pidettävässä katselmuksessa. Mikäli sopimussuhteen päättyessä aluetta ei ole siistitty käyttöoikeuden saajan toimesta kunnan hyväksymään kuntoon, on kunnalla oikeus siistiä alue ja periä siitä aiheutuneet kustannukset käyttöoikeuden saajalta. Käyttöoikeuden saajan tulee ottaa yhteys Tuusulan kuntaan kuukausi ennen sopimuksen päättymistä ja sopia vastaanottokatselmuksen ajankohta.
13. Käyttöoikeuden saajalla on oikeus siirtää sopimus kolmannelle osapuolelle, jolloin se on velvollinen ilmoittamaan sitä kunnalle ennen siirtämistä. Käyttöoikeutta ei ole tarkoitettu kiinteistörasitteeksi.


14. Sopimusaluetta ei saa ilman kunnan suostumusta käyttää muuhun kuin tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Käyttöoikeuden saaja on velvollinen pitämään alueen hyvässä kunnossa.
15. Kunnalla on oikeus pitää tarpeen vaatiessa alueella katselmuksia. Pidettävistä katselmuksista on ilmoitettava käyttöoikeuden saajalle hyvissä ajoin etukäteen, jotta sen edustajalla on mahdollisuus olla läsnä. Jos katselmuksissa todetaan aihetta antaa muistutuksia, kehoituksia tai määräyksiä, on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa.
16. Käyttöoikeuden saaja on velvollinen sallimaan viemärien, vesijohtojen ja sähköjohtojen sekä muiden johtojen ja näiden vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen sopimusalueelle, mikäli siihen ei ole estettä muiden säännösten tai teknisten seikkojen vuoksi. Tällöin kunta on velvollinen korvaamaan käyttöoikeuden saajalle kunnan suorittamista, yllä mainittujen rakenteiden rakentamis- tai asentamistyöstä aiheutuvat haitat ja vahingot.
17. Kunnan tiedossa ei ole, että sopimusalueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen.
Käyttöoikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sopimusalue ei sen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli sopimusalue tai osa siitä on kuitenkin sopimusaikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 § tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, on käyttöoikeuden saaja velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14. luvussa säädetään.
Mikäli käyttöoikeuden saaja laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Tuusulan kunnalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen käyttöoikeuden saajan lukuun ja periä siltä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset.
18. Jos käyttöoikeuden saaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on se velvollinen maksamaan kunnalle paitsi vahingonkorvausta ja teettämistyön kustannukset, myös sopimussakkoa 50 000 €.
19. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet, mikäli niistä ei neuvotteluihin päästä sopimukseen, käsitellään Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä käyttöoikeussopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle. Tämä käyttöoikeussopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin sähköisesti allekirjoitettu vastaa alkuperäistä paperiversiona allekirjoitettua sopimusta.

Tuusulassa 20.12.2022

käyttöoikeuden myöntäjä

TUUSULAN KUNTA
maankäyttö

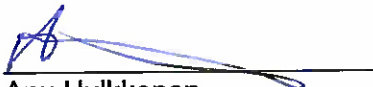


Päivi Hämäläinen
maankäyttöpäällikkö

Tuusulassa 20.12.2022

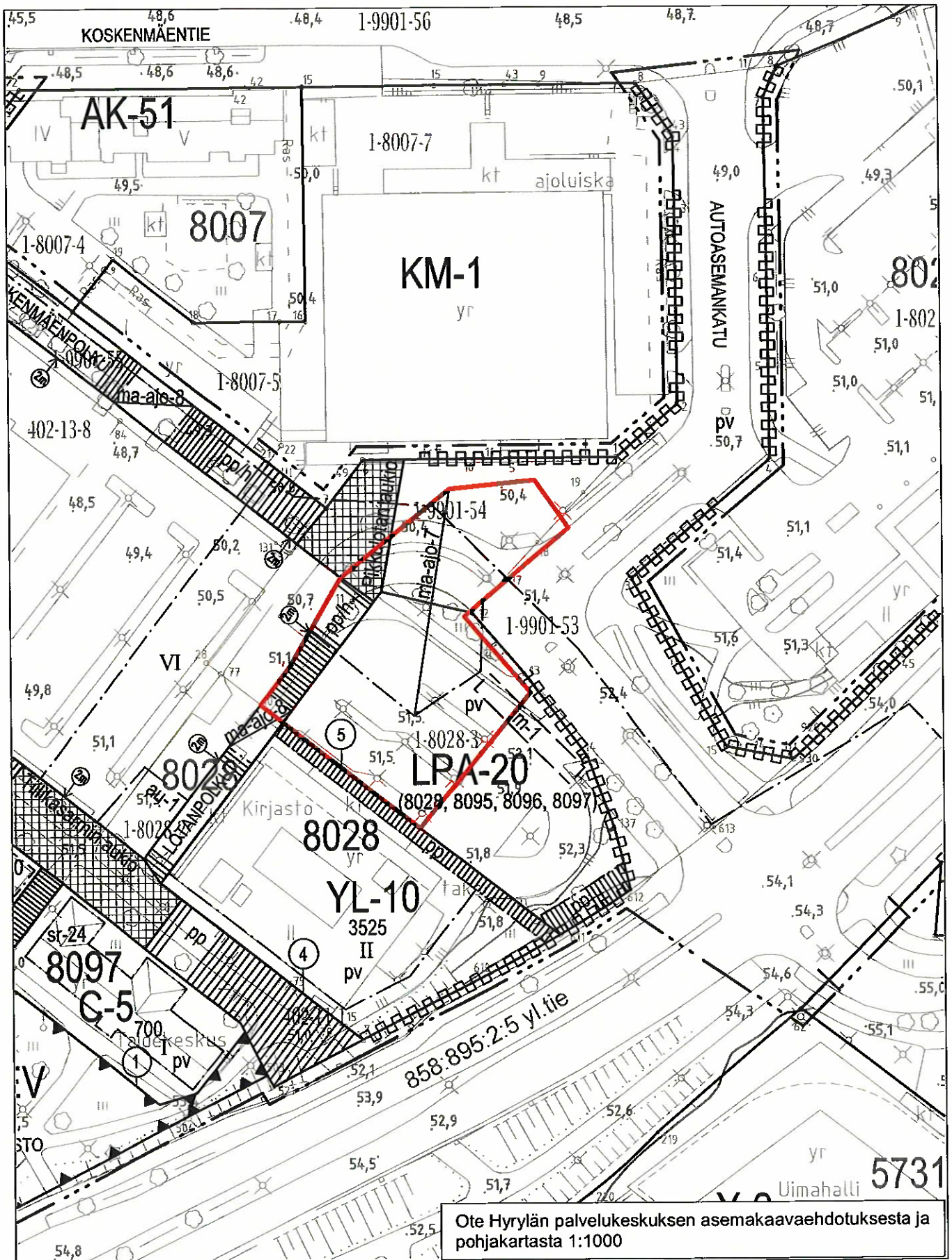
käyttöoikeuden saajat

Liminal Company 22 Oy:n ja Liminal Company 24 Oy:n puolesta valtakirjalla



Anu Hulkkonen
valtakirjalla

Liitteet 1. Kartta sopimusalueesta
 2. Kartta työmaa-alueesta



Ote Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavaehdotuksesta ja pohjakartasta 1:1000

 Signee 1

Company representative
Juha-Matti Varjonen

On behalf of
Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppakeskus

Email
juva@nrep.com

IP Address
176.72.17.158

Signed with MobileID by Varjonen Juha-Matti
5 July 2024, 06:59:06 UTC

 Signee 2

Company representative
Juha-Matti Varjonen

On behalf of
Kiinteistö Oy Tuusulan Kunnantalo

Email
juva+1@nrep.com

IP Address
176.72.17.158

Signed with MobileID by Varjonen Juha-Matti
5 July 2024, 06:58:30 UTC

 Signee 3

Company representative
Pirjo Siren

On behalf of
Tuusulan kunta







Email
pirjo.siren@tuusula.fi

IP Address
195.237.116.1

Signed with BankID by Pirjo Kaarina Siren
5 July 2024, 09:28:59 UTC

DOCUMENT TITLE:

Allekirjoitettavaksi: Sopimus Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen yhteisjärjestelystä

| What? | Who? | When? |
|---|--|----------------------------|
|  Signed & sent |  pirjo.siren@tuusula.fi | 5 Jul 2024 09:28:59 UTC |
|  Signed & sent |  juva@nrep.com | 5 Jul 2024 06:59:06 UTC |
|  Signed & sent |  juva+1@nrep.com | 5 Jul 2024 06:58:30 UTC |