

Dno KESH:507 /2015

**62 § SUOMEN VALTIO / SENAATTI-KIINTEISTÖT, MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA, RYKMENTINPUISTON KESKUKSEN ASEMAKAAVA-ALUE, RYKMENTINPUISTO**

Kunnanhallitus	§ 191	26.03.2007
Kunnanhallitus	§ 215	02.04.2007
Kunnanhallitus	§ 245	16.04.2007
Kunnanvaltuusto	§ 53	16.04.2007
Kunnanhallitus	§ 528	28.11.2011
Valtuusto	§ 146	12.12.2011
Kunnanhallitus	§ 201	27.04.2015
Kunnanhallitus	§ 221	04.05.2015
Kunnanhallitus	§ 232	11.05.2015
Valtuusto	§ 59	11.05.2015
Kunnanhallitus	§ 432	21.11.2016
Kunnanhallitus	§ 447	28.11.2016
Valtuusto	§ 119	07.12.2016
Kunnanhallitus	§ 178	24.04.2017

**Khall § 191/26.3.2007**

Tuusulan kunta on neuvotellut Suomen valtion kanssa Hyrylän käytöstä poistuvan varuskunta-alueen ja siihen liittyvien harjoitusalueiden saamiseksi kaavasuunnittelun ja rakentamisen piiriin. Alueiden osoittaminen asuntotuotantoon olisi yksi toimenpide pääkaupunkiseudun asuntopulan poistamisessa ja kohtuuhintaisen sekä laadukkaan asuntotuotannon turvaamisessa, johon maan hallitus on vuoden 2006 budjetin laadinnan yhteydessä kuntia rohkaisut.

**Neuvottelut alueiden hankkimisesta vuosina 2005–2006**

Kunta on tehnyt valtiolle kaksi ostotarjousta. Ensimmäinen, 2,82 miljoonan euron (n. 1,57 €/m<sup>2</sup>) tarjous, joka koski vain Metsähallituksen noin 180 ha aluetta, tehtiin marraskuussa 2005. Kaupan toteutuminen oli Senaatti-kiinteistöjen kanssa solmittavan maankäyttösopimuksen yksi edellytys. Metsähallituksen vastausta edelsi edustaja Rahkosen eduskuntakysely ja ministeri Korkeaojan vastaus loka - marraskuussa 2005. Vastauksessaan Metsähallitus ilmoitti, ettei alueen myynti Tuusulan kunnalle ole mahdollista tarjouksessa ilmenevin ehdoin. Vastauksessa viitattiin paitsi eduskuntakyselyyn, myös talouspoliittisen ministerivaliokunnan 17.5.2005 tekemiin linjauksiin.

Neuvotteluissa valtio toi kantanaan edelleen esiin, että suora raakamaakauppa ei tule kysymykseen, ja että alueen käyvän hinnan määrittelyn tulee perustua kaavoitukseen ja siihen liittyvään maankäyttösopimukseen.

Kunnan toisessa tarjouksessa helmikuussa 2006 Metsähallituksen alueen yksikköhinta nostettiin 3,1 miljoonaan euroon (1,7 €/m<sup>2</sup>). Tarjous piti sisälleen rakennetulle osalle Senaatti-kiinteistöjen hallinnoiman ja koko Kruu-

nuasunnot Oy:n hallinnoiman alueen kaavoitussopimuksen. Koko valtion maalle tehdyn tarjouksen laskennallinen nykyarvo oli yli 3 €/m<sup>2</sup>. Jatkoneuvotteluissa valtio edellytti noudatettavaksi rajoitettua sopimusperiaatetta myös Metsähallituksen maiden osalta. Tarkempia yksikköhintoja tai esityksiä sopimuksen sisällöksi ei esitetty.

### **Neuvottelujen jatkuminen**

Vuoden 2006 aikana jatkettiin neuvotteluja varuskunta-alueen käyttöönottomiseksi. Neuvottelujen etenemistä on hidastanut valtion käynnistämä sisäinen omistajajärjestely, jonka tarkoituksena on ollut siirtää kaikki neuvottelujen kohteena olevat alueet Senaatti-kiinteistöjen hallintaan.

Neuvottelutulokseksi on maaliskuussa 2007 päädytty nyt päätettävänä olevaan yhteistyösopimusmalliin, joka koostuu kahdesta osasta:

- Noin 48 ha:n rakennetusta ns. kasarmialueesta, jonka kaavoituksesta tehtäisiin kaavoituksen käynnistämissopimus ja kaavatyön edetessä maankäyttösopimus.
- Noin 145 ha:n raakamaa-alueesta, josta tehtäisiin kiinteistökauppa hintaan 3,50 €/m<sup>2</sup>. Kauppahinnan maksaminen jaksotettaisiin kolmelle vuodelle. Kauppahinta olisi koroton.

Suomen valtion käyttöön jäisi edelleen noin 50 ha alue. Koska tarkkaa ajankohtaa alueen vapautumisesta rakentamistarkoituksiin ei ole tiedossa, sovi-taan alueen jatkokäytöstä vasta sen jälkeen, kun valtio luopuu alueen nykyisestä käytöstä. Valtion käyttöön jäävä alue otetaan kuitenkin mukaan yleiskaavalliseen tarkasteluun, missä alueen tuleva käyttö suunnitellaan yhdyskuntarakennetta palvelemaan käyttöön ottaen suunnittelussa huomioon alueen sijainti ja alueen ominaispiirteet.

### **Maankäyttösopimuksen periaatteet**

Senaatti-kiinteistöjen hallitsemalle ja jo rakennetulle alueelle pyritään tarvittavat kaavat laatimaan niin, että nykyisten rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallinen merkitys voidaan säilyttää tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaavaprosessin aikana tutkitaan mahdollisuudet rakennusten käyttötarkoituksen muutoksiin ja mahdollisuudet palauttaa rakennukset tai osa niistä alkuperäiseen asumiskäyttöön.

Kaavoitustyössä lähtökohtana on laadukas, turvallinen ja toimiva ydinkeskustaan liittyvä toiminta- ja asuinympäristö. Sopimusalueen sijainnin ja pinta-alan huomioonottaen osapuolet pitävät mahdollisena että alueelle voidaan kaavoittaa hyvää kaavoitustapaa noudattaen nykyisen toteutetun n.50.000 k-m<sup>2</sup> lisäksi uutta lisärakennusoikeutta vähintään 100.000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavatyön edetessä luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen kunta ja maanomistaja tekevät MRL 91 b §:n ja valtuuston vahvistamien maapoliittisten periaatteiden mukaan neuvotellut maankäytösopimukset. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena kunta saa 50 % lisärakennusoikeudesta 100.000 k-m<sup>2</sup> saakka, ja 100.000 k-m<sup>2</sup> ylittävältä rakennusoikeuden osalta kunta saa 60 % ja valtio 40 % lisärakennusoikeudesta.

Kaavoitukselle asettava tavoiteaikataulu määrittellään kaavoituksen käynnistämissopimuksessa. Samassa aikataulussa etenee myös kunnallistekninen suunnittelu ja rakentaminen alkaa osapuolten hyväksymän aikataulun mukaisesti. Asuntorakentaminen sovitetaan kunnan asuntotuotanto-ohjelmaan.

### **Kiinteistökaupan periaatteet**

Suomen valtio myy Tuusulan kunnalle liitekarttaan merkityt alueet Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä olevista ja liitteessä kuvatuista tiloista, joiden pinta-ala on yhteensä noin 145 ha kauppahintaan 3,5 euroa/m<sup>2</sup>. Kiinteistökaupan kohteena oleva alue ja sen pinta-ala tarkentuu lopulliseen kauppakirjaan. Liitekartalla yksi alue on osoitettu omistusoikeudeltaan epäselväksi, sillä Suomen valtiolla ei ole lainhuutoa ko. alueeseen. Lisäksi selvitykset ns. Korpi-kylän kiinteistöjen ottamisesta mukaan kauppaan ovat vielä kesken. Edellä esitetyistä seikoista riippuen kiinteistökaupan lopullinen pinta-ala on noin 144–150 ha.

Kauppahinta maksetaan kolmessa erässä. Maksuerät ovat korottomia. Mikäli kauppakirjan mukaista kauppahintaa tai sen osaa ei ole maksettu sovittuun eräpäivään mennessä maksetaan maksamatta olevalle kauppahinnalle tai sen osalle korkolain mukainen viivästyskorko.

Maat luovutetaan kunnalle rasiuksista vapaina ja asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen soveltuvina. Kaupan tekohetkellä tiedossa olevan ja/tai myöhemmin alueen rakentamisen yhteydessä havaitun pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista vastaa myyjä. Myyjä vapautuu puhdistamisvelvoitteestaan sitä mukaa, kun aluetta on rakennettu.

### **Jatkotoimenpiteet**

Yhteistyösopimuksen voimaantulon ehtona on, että kaikki sopimuksen osaluomat hyväksytään. Nyt hyväksyttävänä olevan yhteistyösopimuksen lisäksi kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi valmistellaan myöhemmin varsinainen kiinteistökauppa sekä kaavoituksen edetessä ja alueiden vapautuessa tehtävä maankäytösopimus. Valtuustolle esitetään, että päätösvalta ns. kasarmialueen kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksymisestä delegoidaan kunnanhallitukselle.

Lisätiedot: hallintojohtaja Matti J. Arola 040-314 3003  
kiinteistöinsinööri Jussi Savela 040-314 2013  
maankäyttöinsinööri Timo Laiho 040-314 3543

Ehdotus  
Kj

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä liitteenä olevan neuvottelutuloksen mukaisen yhteistyösopimuksen
- oikeuttaa kunnanhallituksen allekirjoittamaan johtosäännön mukaisesti liitteenä olevan neuvottelutuloksen mukaisen yhteistyösopimuksen sekä tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia
- oikeuttaa kunnanhallituksen hyväksymään maankäyttösuojusalueelle yhteistyösopimuksen mukaisesti tehtävän kaavoituksen käynnistämissopimuksen
- että yhteistyösopimuksen hyväksymisen jälkeen voidaan käynnistää koko alueen jatkosuunnittelu.

---

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun kunnanjohtaja muutti ehdotustaan lisäämällä ehdotuksen neljänneksi kohdaksi seuraavaa:

- puolustusvoimille toistaiseksi jäävän alueen hankinnasta ja asemakaavatyön käynnistämisestä päätetään erikseen sitten kun tiedetään alueen erityiskäytön päättymisestä.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- ottaa asian valtuuston esityslistalle
- jättää asian pöydälle ja antaa päätösehdotuksen valtuustolle seuraavassa kokouksessa.

Matti J. Arola selosti asiaa kokouksessa.

---

**Khall § 215/2.4.2007**

Ehdotus  
Kj

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä liitteenä olevan neuvottelutuloksen mukaisen yhteistyösopimuksen siten täsmennettynä, että puolustusvoimille toistaiseksi jäävän alueen hankinnasta ja asemakaavatyön käynnistämisestä päätetään erikseen sitten, kun tiedetään alueen erityiskäytön päättymisestä (sopimuksen 4. kohtaa täsmennetään tällä tavoin tai tehdään tämän sisältöinen lisäpöytäkirja sopimuksen liitteeksi)
- oikeuttaa kunnanhallituksen allekirjoittamaan johtosäännön mukaisesti liitteenä olevan neuvottelutuloksen mukaisen yhteistyösopimuksen sekä tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia
- oikeuttaa kunnanhallituksen hyväksymään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yhteistyösopimuksen mukaisesti tehtävän kaavoituksen käynnistämissopimuksen
- että yhteistyösopimuksen hyväksymisen jälkeen voidaan käynnistää koko alueen jatkosuunnittelu.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun kunnanjohtaja muutti päätösehdotuksensa seuraavaksi:

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä liitteenä olevan neuvottelutuloksen mukaisen yhteistyösopimuksen seuraavalla tavalla täsmennettynä:  
  
3. Puolustusvoimien käyttöön jäävä harjoitusalue -kohdan keskeisin kappale kuuluu seuraavasti:  
  
"Tätä aluetta koskevista jatkotoimenpiteistä päätetään sitten, kun tiedetään alueen erityiskäytön päättymisestä"
- että jatkoneuvotteluissa lähtökohtana pidetään, että em. puolustusvoimille toistaiseksi jäävä alue hankitaan kunnan omistukseen raakamaana

- oikeuttaa kunnanhallituksen hyväksymään maankäyttöso-  
musalueelle yhteistyösopimuksen mukaisesti tehtävän kaavoit-  
uksen käynnistämissopimuksen
- että yhteistyösopimuksen hyväksymisen jälkeen voidaan käyn-  
nistää koko alueen jatkosuunnittelu.

Päätös Hyväksyttiin muutettu päätösehdotus.

**Khall § 245/16.4.2007**

Kunnanhallituksen kokouksen jälkeen on yhteistyösopimuksen osalta käyty Senaatti-kiinteistöjen kanssa sopimusta tarkentavat neuvottelut.

Sopimusta on täsmennetty kunnanhallituksen päätöksen edellyttämällä taval-  
la eli sopimuksen kohtaan 3 on kirjattu asiat siten kuin kunnanhallituksessa  
on päätetty. Sama täsmennys on tehty myös kohtaan sopimuksen tavoite ja  
tarkoitus.

Myyjäpuolen esityksestä on kohtaan 2 lisätty maininta ja menettelytavat  
myytävällä alueella mahdollisesti olevista puolustusvoimain laitteista ja ra-  
kennelmista, joista myyjällä ei nyt ole mitään tietoa.

Sopimuksessa on todettu, että osa myytävistä alueista on vielä Metsähalli-  
tuksen hallinnassa. Kaupanteko on mahdollista vasta sitten, kun alueet ovat  
siirtyneet Senaatti-kiinteistöjen hallintaan.

Sopimuksen voimaantulokohtaa on täsmennetty myyjän hyväksymisproses-  
sin osalta sekä poistettu lausuma sopimusluonnoksen käsittelystä, jonka  
kumpikin osapuoli on jo toteuttanut.

Allekirjoitettu sopimus on liitteenä.

Ehdotus  
Kj

Kunnanhallitus päättää tarkentaa valtuustolle tekemäänsä ehdotusta seura-  
vasti ja ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä 12.04.2007 allekirjoitetun liitteenä olevan yhteistyö-  
sopimuksen
- että jatkoneuvotteluissa lähtökohtana pidetään, että em. puolus-  
tusvoimille toistaiseksi jäävä alue hankitaan kunnan omistuk-  
seen raakamaana

- oikeuttaa kunnanhallituksen hyväksymään maankäyttöso-  
musalueelle yhteistyösopimuksen mukaisesti tehtävän kaavoit-  
uksen käynnistämissopimuksen
- että yhteistyösopimuksen hyväksymisen jälkeen voidaan käyn-  
nistää koko alueen jatkosuunnittelu.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Valt § 53/16.4.2007**

Ehdotus Valtuusto päättää

- hyväksyä 12.04.2007 allekirjoitetun liitteenä olevan yhteistyö-  
sopimuksen
- että jatkoneuvotteluissa lähtökohtana pidetään, että em. puolus-  
tusvoimille toistaiseksi jäävä alue hankitaan kunnan omistuk-  
seen raakamaana
- oikeuttaa kunnanhallituksen hyväksymään maankäyttöso-  
musalueelle yhteistyösopimuksen mukaisesti tehtävän kaavoit-  
uksen käynnistämissopimuksen
- että yhteistyösopimuksen hyväksymisen jälkeen voidaan käyn-  
nistää koko alueen jatkosuunnittelu.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Jaakko Torppa Eila Kojiman, Eeva-Liisa Niemisen, Jukka Keräsen ja Pentti Kilpeläisen kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Eila Kojima esitti lisäksi, että yhteistyöneuvottelupäätösesitykseen lisätään, että jatkoneuvotteluissa lähtökohtana pidetään, että em. puolustusvoimille toistaiseksi jäävä alue hankitaan kunnan omistukseen sen hetkisen raakamaan hinnalla ja päätös lisätään yhteistyösopimukseen.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen.

Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan asian käsittelyä tässä kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa" ja palautusesitystä kannattavat äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä asian käsittelyä tässä kokouksessa kannatti 35 valtuutettua ja palautusesitystä 11 valtuutettua viiden valtuutetun äänestäessä tyhjää.

Puheenjohtaja totesi valtuuston päättäneen käsitellä asian tässä kokouksessa.

Äänestysluettelo on liitteenä.

Käsittelyn jatkuessa Jaakko Torppa Veikko Seunan ja Eila Kojiman kannattamana esitti, että päätösesityksessä oleva teksti "- oikeuttaa kunnanhallituksen hyväksymään yhteistyösopimuksen mukaisesti tehtävän kaavoituksen käynnistämissopimuksen" muutetaan seuraavasti: "- edellyttää, että kunnanhallitus tuo maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yhteistyösopimuksen mukaisesti tehtävän kaavoituksen käynnistämissopimuksen valtuuston hyväksyttäväksi."

Päätös Valtuusto päätti yksimielisesti

- hyväksyä 12.04.2007 allekirjoitetun liitteenä olevan yhteistyösopimuksen
- että jatkoneuvotteluissa lähtökohtana pidetään, että em. puolustusvoimille toistaiseksi jäävä alue hankitaan kunnan omistukseen raakamaana
- että yhteistyösopimuksen hyväksymisen jälkeen voidaan käynnistää koko alueen jatkosuunnittelu
- että yhteistyösopimuksen mukainen kaavoituksen käynnistämissopimus tuodaan valtuuston päätettäväksi
- että tämä valtuuston päätös liitetään sopimuksen liitteeksi.

Kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 19.40-20.20.

Martti Turtola tuli kokoukseen klo 18.55.

---

#### **Khall § 528/28.11.2011**

Senaatti-kiinteistöt ja Tuusulan kunta ovat yhteistyössä laatineet rykmentinpuiston osayleiskaavaa. Kaavoitus sekä muut osapuolten väliset Rykmentinpuiston aluetta koskevat kehittämistoimet perustuvat 12.4.2007 allekirjoitettuun sopimukseen ”*Yhteistyösopimus alueiden luovutuksesta, kaavoituksen käynnistämisen periaatteista ja harjoituskäytöstä vapautuvan alueen kaavoittamisesta*”. Osapuolten kesken käydään säännöllisesti neuvotteluja alueen suunnitteluun ja sopimukseen liittyen. Neuvottelujen tuloksena osapuolet ovat 11.11.2011 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi. Lähtökohtana sopimuksessa on ollut 12.4.2007 allekirjoitettu yhteistyösö-



pimus. Muilta osin sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä on kunnan normaalien sopimuskäytäntöjen mukainen.

Yhteistyösopimuksen mukainen, noin 145 hehtaarin suuruista aluetta koskeva, kiinteistökauppa on toteutunut ja alue on siirtynyt Tuusulan kunnan omistukseen. Noin 50 hehtaarin suuruisen Sikokallion alueesta käydään parhaillaan neuvotteluja ja selvitetään mm. alueella sijaitsevia rakennelmia. Alueen erityiskäytön päättymisajankohdasta ei ole vielä varmaa tietoa.

Kunnanvaltuusto on 16.4.2007 § 53 hyväksynyt edellä mainitun yhteistyösopimuksen. Hyväksymisen yhteydessä valtuusto edellytti, että kaavoituksen käynnistämissopimus tuodaan valtuuston päätettäväksi.

Liitteenä

– sijaintikartta

– 11.11.2011 allekirjoitettu sopimus asemakaavoituksen käynnistämiseksi

– 12.4.2007 allekirjoitettu yhteistyösopimus

Lisätiedot: kiinteistöinsinööri Jukka Valjakka, p. 040 314 3543 ja maankäyttöinsinööri Kalervo Lankinen, p. 040 314 2013

Ehdotus

Kj

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

– hyväksyä liitteenä olevan, 11.11.2011 allekirjoitetun sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välillä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hannu Haukkasalo ja Jukka Valjakka olivat asiantuntijoina kokouksessa.

**Valt § 146/12.12.2011**

Ehdotus

Valtuusto päättää

– hyväksyä liitteenä olevan, 11.11.2011 allekirjoitetun sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välillä.

---

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun valtuutettu Tuija Reinikainen esitti valtuustoryhmänsä puolesta seuraavan toivomusponnen:

”Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti maankäyttösopimusten tekemiseen liittyy raakamaakauppa. Esitämme, että ennen maankäyttösopimuksen allekirjoittamista kunta neuvottelee Senaatti-kiinteistöjen kanssa sen hallussa olevasta n. 50 ha raakamaa-alueen hankkimisesta kunnalle.”

Tämän jälkeen valtuutettu Ilkka Seppälä esitti usean valtuutetun puolesta seuraavan toivomusponnen:

”Hyväksyessään sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä Tuusulan kunnanvaltuusto edellyttää, että kyseisellä alueella sijaitsevan Ilmatorjuntamuseon maa-alue, joka nyt on Senaatti-kiinteistön omistuksessa hankitaan kunnan omistukseen.

Tällä menettelyllä turvataan Ilmatorjuntamuseon pysyminen Tuusulassa nykyisellä paikallaan Rykmentinpuistossa.”

Päätös

Valtuusto päätti

- hyväksyä liitteenä olevan, 11.11.2011 allekirjoitetun sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välillä.
- hyväksyä esitetyt toivomusponnet.

Merja Kuusisto tuli kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 18.20.

Jukka Valjakka selosti asiaa.

---

#### **Khall § 201/27.4.2015**

Tuusulan valtuusto hyväksyi Rykmentinpuiston osayleiskaavan kokouksessaan 7.5.2012. Valtuuston päätöksen mukaisen osayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 480 ha, tavoitteellinen mitoitus n. 15 000 uutta asukasta ja kokonaiskerrosala vaihtelee välillä 820 000 k-m<sup>2</sup>–1 060 000 k-m<sup>2</sup>. Korkein Hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 13.10.2014 kaavan itäosasta eräät A-2- ja AP-varaukset lentomelun vuoksi. Muilta osin KHO pysytti osayleiskaavan kunnanvaltuuston päätöksen mukaisena.

Kuntakehityslautakunta päätti 22.1.2014 asettaa alueen ensimmäisen asemakaavaluonnoksen (Rykmentinpuisto) MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville. Luonnoksen vaihtoehdon 1. kokonaiskerrosala on 560 500 k-m<sup>2</sup>, josta maankäyttösopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä n. 259 400 k-m<sup>2</sup>.

Tuusulan kunta ja Senaatti-kiinteistöt ovat neuvotelleet aiesopimuksesta, jolla sovitaan yhteistyösopimuksen 2007 kohdassa 1. mainitun nykyisen toteutetun k-m<sup>2</sup> -määrän ja kohdan 4. ”Maankäyttösopimusten periaatteet” täsmentämisestä sekä periaatteista, joilla Rykmentinpuiston suunnittelu-, sopimus- ja toteutusvalmistelua jatketaan. Sopimuksessa on myös esitetty me-

nettely, joilla molemmat valtuuston kokouksessa 12.12.2011 hyväksytyt toivomusponnet voidaan ottaa huomioon. Vaikka kyseessä on aiesopimus, siinä määritellään varsin tarkoin osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia.

Sopimusalueen asemakaavoitus toteutuu useassa osassa ja kunkin asemakaavan yhteydessä tehdään ko. aluetta koskevat maankäyttösopimukset aiesopimuksessa esitetyillä periaatteilla. Osapuolet jatkavat yhteistyössä maankäyttösopimusalueen asemakaavaluonnosten jatkokehittämistä siten, että Rykmentinpuistolle asetetut tavoitteet toteutuvat.

Aiesopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja osapuolet ovat sen lainvoimaisesti hyväksyneet. Sopimus on voimassa siihen asti, kunnes osapuolten allekirjoittamat maankäyttösopimukset on lainvoimaisesti hyväksytty ja koko maankäyttösopimusalue on asemakaavoitettu.

Aiesopimuksen sisältö käydään läpi kunnanhallituksen kokouksessa 4.5.2015.

Ehdotus  
Kj

Kunnanhallitus päättää

- ottaa asian valtuuston 11.5.2015 pidettävän kokouksen esityslistalle
- tehdä ehdotuksensa valtuustolle 4.5.2015 pidettävässä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

#### **Khall § 221/4.5.2015**

Tuusulan kunta ja Senaatti-kiinteistöt ovat 29.4.2015 allekirjoittaneet Rykmentinpuiston aiesopimuksen. Sopimus on luonteeltaan ”raamisopimus”, johon on pyritty kattavasti sisällyttämään kunnan ja Senaatin välillä olevat Rykmentinpuiston neuvottelukysymykset. Sopimuksella täsmennetään alueella olevan nykyisen rakennusoikeuden määräksi 35 700 k-m<sup>2</sup> (n.50 000 k-m<sup>2</sup> -> 35 700 k-m<sup>2</sup>). Sopimuksella Senaatti-kiinteistöjen omistukseen jää Fincent ja sr -merkinnällä osoitettuja tontteja, mutta asunto- ja liikerakentamiseen tarkoitetut tontit kilpailutetaan yhdessä ja kunta saa sopimuskorvauksen tontinmyyntitulosta. Tämä periaate poistaa kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välisen kilpailun samoista asiakkaista ja varmistaa tonteille kulloisenkin markkinahinnan. IT-museoalueen ja Sikokallion kiinteistökaupat valmistellaan aiesopimuksen periaatteiden mukaisesti. Muilta osin aiesopimuksen sisältöä on kuvattu kunnanhallituksen listatekstissä 27.4.2015.

Liitteenä on 29.4.2015 allekirjoitettu aiesopimus liitekarttoineen.

Lisätiedot: kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo p. 040 314 3020 ja projektipäällikkö Kalervo Lankinen p. 040 314 2013

Ehdotus

Kj

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan ja Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen välillä 29.4.2015 allekirjoitetun Rykmentinpuiston aiesopimuksen.

---

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Jussi Salonen Päivö Kuusiston ja Pasi Huuhtasen kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- jättää asian pöydälle kunnanhallituksen 11.5.2015 klo 16.30 pidettävään kokoukseen.

Hannu Haukkasalo ja Kalervo Lankinen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

**Khall § 232/11.5.2015**

Liitteenä on 29.4.2015 allekirjoitettu aiesopimus liitekarttoineen.

Lisätiedot: kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo p. 040 314 3020 ja projektipäällikkö Kalervo Lankinen p. 040 314 2013

Ehdotus

Kj

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan ja Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen välillä 29.4.2015 allekirjoitetun Rykmentinpuiston aiesopimuksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

**Valt § 59/11.5.2015** Liitteenä on 29.4.2015 allekirjoitettu aiesopimus liitekarttoineen.

Ehdotus Valtuusto päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan ja Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen välillä 29.4.2015 allekirjoitetun Rykmentinpuiston aiesopimuksen.

---

Jussi Salonen Pasi Huuhtasen ja Tuija Reinikaisen kannattamana esitti seuraavan toivomusponnen:

”Hyväksyessään Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välisen aiesopimuksen kunnanvaltuusto tyytyväisenä toteaa, että Rykmentinpuiston kehittäminen on tärkeä osa koko Hyrylän alueen kehittämistä. Tässä työssä Hyrylän alueen tasapuolinen kehittäminen niin Rykmentinpuiston kuin myös ns. Hyrylän vanhan, nykyisen keskustan puolella koituu koko Tuusulan hyödyksi ja näin kasvattaa Tuusulan kunnan vetovoimaa.”

Päätös Valtuusto päätti

- hyväksyä Tuusulan kunnan ja Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen välillä 29.4.2015 allekirjoitetun Rykmentinpuiston aiesopimuksen

- liittää päätökseen seuraavan ponnien:

Hyväksyessään Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välisen aiesopimuksen kunnanvaltuusto tyytyväisenä toteaa, että Rykmentinpuiston kehittäminen on tärkeä osa koko Hyrylän alueen kehittämistä. Tässä työssä Hyrylän alueen tasapuolinen kehittäminen niin Rykmentinpuiston kuin myös ns. Hyrylän vanhan, nykyisen keskustan puolella koituu koko Tuusulan hyödyksi ja näin kasvattaa Tuusulan kunnan vetovoimaa.

---

**Khall § 432/21.11.2016** Tuusulan kunta ja Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt ovat 29.4.2015 allekirjoittaneet Rykmentinpuiston aiesopimuksen, jolla on sovittu mm. tulevista kiinteistöjärjestelyistä osapuolten kesken.

Aiesopimuksen valmistumisen jälkeen osapuolet ovat neuvotelleet kiinteistökaupasta, jonka kohteena on Sikokallion alue. Kauppa on jatkoa aiesopimukselle.

Liitteenä sijaintikartta ja kohdekartta

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Päivi Hämäläinen p. 040 314 4557

Ehdotus  
kj

Kunnanhallitus päättää

- ottaa asian valtuuston 7.12.2016 pidettävän kokouksen esityslistalle
- tehdä ehdotuksen valtuustolle 28.11.2016 pidettävässä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

**Khall § 447/28.11.2016**

Tuusulan kunta ja Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt ovat 29.4.2015 allekirjoittaneet Rykmentinpuiston aiesopimuksen, jolla on sovittu mm. tulevista kiinteistöjärjestelyistä osapuolten kesken.

Aiesopimuksen periaatteiden mukaisesti sopimusosapuolet ovat laatineet kauppakirjan, jossa kunta ostaa nk. Sikokallion noin 57,84 ha:n suuruisen alueen 3 012 655 euron kauppahinnalla ja kun Puolustusvoimien tarpeet alueella ovat päättyneet. Aiesopimuksesta poiketen kaupasta jätettiin pois yksi noin 0,9 ha suuruinen kiinteistö (858-405-30-5) ja joka ei sijainnut varsinaisen Sikokallion alueella. Kauppahinnasta vähennettiin tämän kiinteistön pinta-alaa vastaava arvo. Myyjän saantoselvityksen valmistuttua voidaan kauppa tehdä kauppahinnasta vähennetyllä hinnalla (47 345 euroa).

Omistus- ja hallintaoikeus alueisiin siirtyy kunnalle, kun ensimmäinen 20 % kauppahinnasta on maksettu. Loppukauppahinta maksetaan korottomalla maksuajalla kauppakirjan mukaisesti siten, että koko kauppahinta on maksettu 31.12.2021 mennessä.

Liitteenä on sijaintikartta, kauppakirjaluonnos ja 29.4.2015 allekirjoitettu aiesopimus. Allekirjoitettu kauppakirja jaetaan pöydälle kunnanhallituksen kokouksessa 28.11.2016.

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Päivi Hämäläinen p. 040 314 4557

Ehdotus  
Kkj

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä liitteenä olevan 28.11.2016 allekirjoitetun kauppakirjan koskien Suomen Valtion / Senaattikiinteistöjen omistamia kiinteistöjä 858-401-5-46, 858-401-5-150, 858-401-5-152, 858-401-5-153, 858-401-5-154, 858-401-5-155, 858-401-5-169,

858-401-5-194, 858-401-5-252, 858-401-5-290, 858-401-5-292, 858-401-5-402, 858-402-6-0, 858-405-26-2, 858-405-26-5, 858-405-31-1 sekä noin 36 169 m<sup>2</sup>:n suuruista määräalaa kiinteistöstä 858-402-1-57 ja noin 63 587 m<sup>2</sup>:n suuruista määräalaa kiinteistöstä 858-402-2-36, jolla luovutetaan kunnalle yhteensä noin 57,84 ha:n suuruiset alueet 3 012 655 euron kauppahinnalla ja muuten kauppakirjassa mainituin ehdoin

- tehdä kaupan ensimmäisen erän (602 531 e) ja toisen erän (301 266 e) maksamiseen tarvittavan 903 797 euron suuruisen määrärahalisäyksen maanhankintaan vuodelle 2017.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

---

#### **Valt § 119/7.12.2016**

Ehdotus Valtuusto päättää

- hyväksyä liitteenä olevan 28.11.2016 allekirjoitetun kauppakirjan koskien Suomen Valtion / Senaattikiinteistöjen omistamia kiinteistöjä 858-401-5-46, 858-401-5-150, 858-401-5-152, 858-401-5-153, 858-401-5-154, 858-401-5-155, 858-401-5-169, 858-401-5-194, 858-401-5-252, 858-401-5-290, 858-401-5-292, 858-401-5-402, 858-402-6-0, 858-405-26-2, 858-405-26-5, 858-405-31-1 sekä noin 36 169 m<sup>2</sup>:n suuruista määräalaa kiinteistöstä 858-402-1-57 ja noin 63 587 m<sup>2</sup>:n suuruista määräalaa kiinteistöstä 858-402-2-36, jolla luovutetaan kunnalle yhteensä noin 57,84 ha:n suuruiset alueet 3 012 655 euron kauppahinnalla ja muuten kauppakirjassa mainituin ehdoin
- tehdä kaupan ensimmäisen erän (602 531 e) ja toisen erän (301 266 e) maksamiseen tarvittavan 903 797 euron suuruisen määrärahalisäyksen maanhankintaan vuodelle 2017.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

---

#### **Khall § 178/24.4.2017**

Suomen Valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt omistaa Tuusulan kunnassa useista kiinteistöistä muodostuvan alueen (kiinteistötunnukset 858-402-1-6, 858-402-1-7, 858-402-1-10, 858-401-1-11, 858-401-1-7, 858-402-1-57, 858-402-2-36, 858-402-5-12, 858-402-3-85), jonka pinta-ala on yhteensä n. 21,19 ha. Alueella ei ole asemakaavaa.

## Asemakaava

Tuusulan kunta on laatinut Rykmentinpuiston asemakaavaluonnoksen, joka on ollut nähtävillä 13.2. - 14.4.2014. Osalle asemakaavaluonnosaluetta Kunta on laatinut Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava ja asemakaavanmuutos -nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3565).

## Maankäyttösopimus

Maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus ja alueiden luovutusta koskeva esisopimus. Sopimuksella maanomistaja osallistuu asemakaava-alueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin, maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n, 29.4.2015 allekirjoitetun Rykmentinpuiston aiesopimuksen, kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti.

Aiesopimuksen mukaisesti olemassa olleesta rakennusoikeudesta luetaan hyväksi Senaatti-kiinteistölle 3,58 M€ hyvityskorvauksena. Aiesopimuksessa sovittiin, että hyvityskorvauksen vähennyksen jälkeen uudesta lisärakennusoikeudesta 100 000 k-m<sup>2</sup> asti, kunta saa maankäyttösopimuskorvauksena puolet tonttien tontinmyyntituloista ja 100 000 k-m<sup>2</sup> ylittävältä osalta kunta saa sopimuskorvauksena 60% tontinmyyntituloista. Maankäyttösopimuksessa 100 000 k-m<sup>2</sup> raja on muutettu euromääräiseksi rajaksi, joka on 25 420 000 €. Euromääräistä rajaa määritettäessä on otettu huomioon aiesopimuksen mukaisesti Y-korttelin, HYPÄ-korttelin, liikekeskuskorttelin ja AK-aloituskorttelin rakennusoikeudet ulkopuolisen arvioitsijan tekemän Rykmentinpuiston hinta-arvion hinnoilla.

Sopimusalue jää kortteleiden 5723 - 5726, 5729 ja 5730 osalta Maanomistajan omistukseen. Maanomistaja myy sopimusalueella sijaitsevat tontit kolmannelle. Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen sopimusalueen tonttien toteutuneiden kauppahintojen mukaisesti. Maanomistaja tilittää sopimuskorvauksen Kunnalle toteutuneiden kauppojen kauppahinnoista. Vapaaehtoiset tontit myydään avoimella tarjouskilpailulla. Aiesopimuksen mukainen ohjausryhmä jatkaa toimintaansa ja sen tehtäviä ovat mm. pysäköinnin vaiheistus, tonttien toteutus- ja myyntijärjestyksen koordinointi sekä C-kortteleiden kehittäminen ja niiden tontinluovutuskilpailumenettelyn periaatteet.

Senaatti pidättää hyvityskorvauksen myytävien tonttien toteutuneista kauppahinnoista neljässä tasaerässä, á 895 000 €. Hyvityskorvauksen pidättämisen jälkeen sopimuskorvaus on 50 % loppukauppahinnoista siihen saakka, kun toteutuneiden myyntien kauppahinnat ovat yhteensä 25 420 000 €. Tämän jälkeen kunnalle maksettava sopimuskorvausosuus on 60 % jäljellä olevien tonttien toteutuneista kauppahinnoista. Sopimuskorvaukset maksetaan tonttien myynnin jälkeen toteutuneiden kauppahintojen mukaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ostaja on maksanut kauppahinnan Senaatille.



Maankäyttösopimuksen yhteydessä olevassa esisopimuksessa on sovittu alueiden luovuttamisesta. Maanomistaja luovuttaa yleiset alueet 69 858 m<sup>2</sup> korvauksetta kunnalle. Kunta ostaa Y-2 korttelin 5722 tonttien 1 ja 2 osat (24 666 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta 10 984 k-m<sup>2</sup>). Y-tontin osien arvo on 1 318 080 €, josta puolet siirtyy kunnalle sopimuskorvauksena ja puolet eli 659 040 €, kunta maksaa kauppahintana esisopimuksessa sovitun maksuaika-  
taulun mukaan.

Koska kyseessä on maapoliittisesta ohjelmasta poikkeavan maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen hyväksyminen, on päätösvalta valtuustolla.

Liitteenä sijaintikartta, aiesopimus ja 20.4.2017 allekirjoitettu sopimus.

Lisätiedot: maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen p. 040 314 4557 ja maankäyttöinsinööri Tuija Palkki p. 040 314 3549.

Ehdotus  
Kkj

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen välillä 20.4.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta koskien seuraavia kiinteistöjä: 858-402-1-6, 858-402-1-7, 858-402-1-10, 858-401-1-11, 858-401-1-7, 858-402-1-57, 858-402-2-36, 858-402-5-12, 858-402-3-85.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päivi Hämäläinen oli asiantuntijana kokouksessa.

**Valt § 62/8.5.2017**

Liitteenä sijaintikartta, aiesopimus ja 20.4.2017 allekirjoitettu sopimus.

Liite nro 62

Ehdotus

Valtuusto päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen välillä 20.4.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta koskien seuraavia kiinteistöjä: 858-402-1-6, 858-402-1-7, 858-402-1-10, 858-401-1-11, 858-401-1-7, 858-402-1-57, 858-402-2-36, 858-402-5-12, 858-402-3-85.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

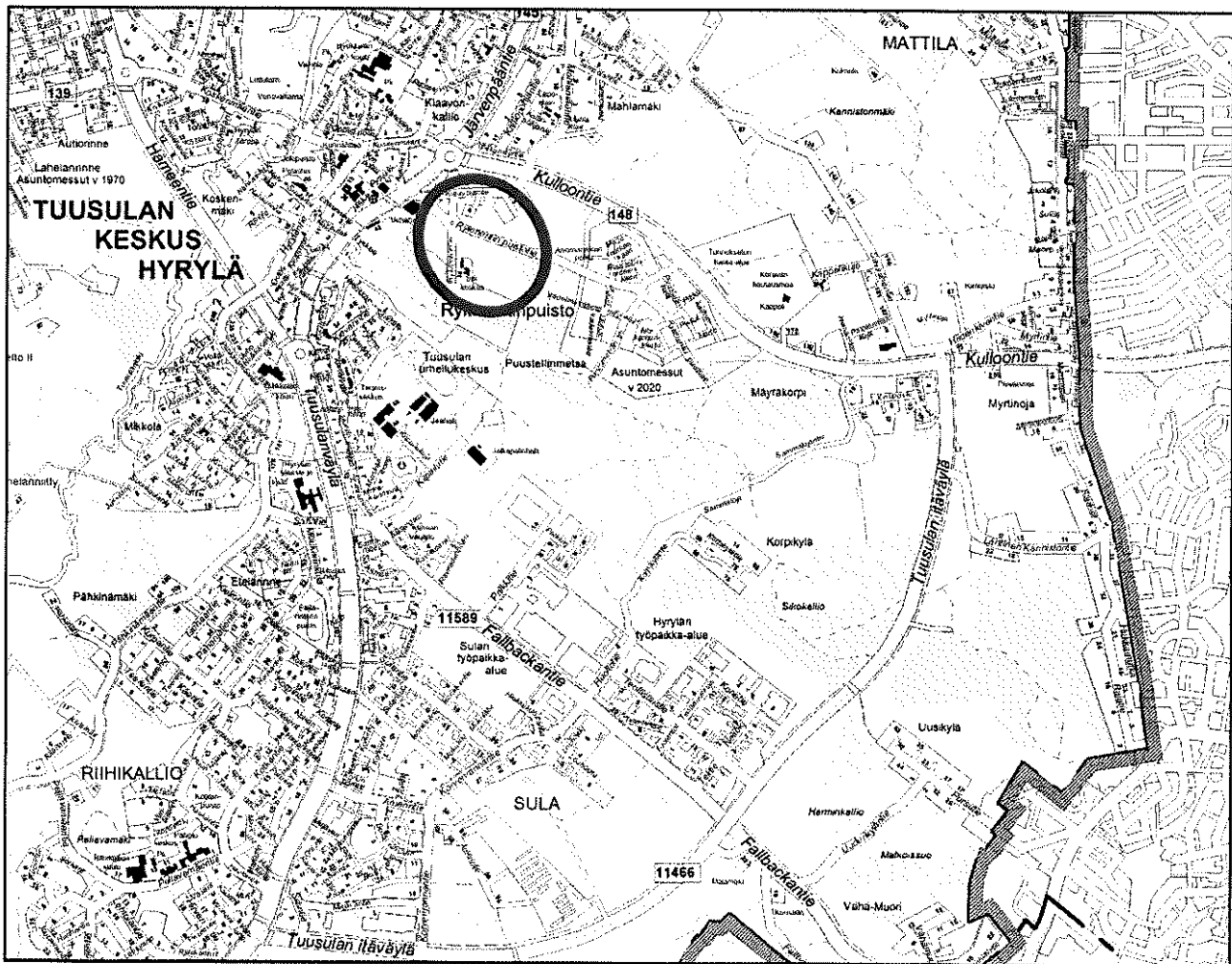
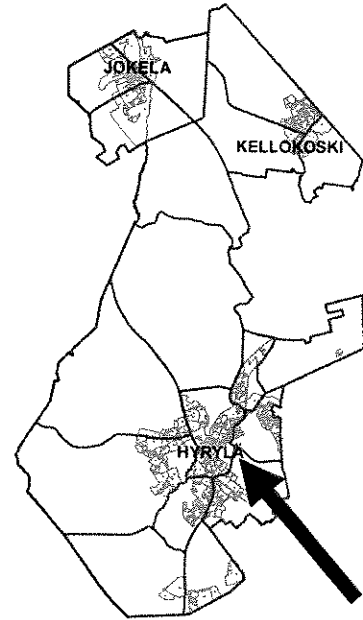
ote  
Senaattikiinteistöt  
maankäyttö / Hämääläinen Päivi

tiedoksi  
maankäyttö  
kuntakehitys ja tekniikka  
kaavoitus

**Sijaintikartta**

**Liite 24.4.2017**

**Suomen valtio, Senaatti-kiinteistöt /  
Tuusulan kunta**



**Opaskartta 1:30 000**