

KRUUNUASUNNOT OY, ASUNTO-OSAKEYHTIÖT TUUSULAN VARUSKUNNANKOTO 2, 5 JA 64–68, MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ESISOPIMUKSEN ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA KORJAUS, RYKMENTINPUISTO

Kunnanhallitus	§ 119	11.03.2013
Kunnanhallitus	§ 61	27.02.2017
Kunnanhallitus	§ 83	06.03.2017
Valtuusto	§ 32	13.03.2017
Kunnanhallitus	§ 180	24.04.2017

Khall § 119/11.3.2013

Kruunuasunnot Oy, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5 ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68 (jäljempänä yhtiöt) omistavat Tuusulan kunnan Hyrylän ja Hyökkälän kylissä useista määräaloista muodostuvan alueen ja alueella sijaitsevat rakennukset.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa yhtiöiden omistama alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), tehokkaaksi asuntoalueeksi (A-1) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia (kaavamerkintä sr). Osayleiskaavan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 7.5.2012 (päätöksestä on valitettu).

Yhtiöt ja kunta ovat neuvotelleet ja allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi. Sopimuksen mukaan tuleva asemakaava laaditaan Rykmentinpuiston osayleiskaavassa esitettyjä periaatteita noudattaen. Sopimuksella kunta ja Kruunuasunnot Oy myös sitoutuvat tarkistamaan osapuolten kesken 11.2.2004 allekirjoitetussa käynnistämissopimuksessa mainittuja tavoitteita. Tuleva asemakaavan sisältö sekä muut yksityiskohdat ratkaistaan asemakaavatyön yhteydessä.

Nyt allekirjoitettu käynnistämissopimus on valmisteltu valtuuston 12.12.2011 hyväksymän Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välisen käynnistämissopimuksen periaatteita noudattaen ja sopimus on kunnan normaalien sopimuskäytäntöjen mukainen.

Kaavoituksen kohteena olevan alueen osalta kyse on yhdyskuntarakennetta eheyttävän jo rakennetun keskusta-alueen asemakaavoittamisesta, jolloin maapoliittisen ohjelman periaatteita noudattaen kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksymisestä päättää kunnanhallitus.

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

Liitteenä sijaintikartta ja allekirjoitettu sopimus.

Ehdotus

Kj

Kunnanhallitus päättää

– hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Kruunuasunnot Oy:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5:n ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64 - 68:n välillä 6.2.2013 allekirjoitetun asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Khall § 61/27.2.2017

Kruunuasuntojen kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksesta Rykmentinpuiston alueella. Sopimusneuvottelut ovat viimeistelyvaiheessa ja sopimus tuodaan kunnanhallituksen päätettäväksi 6.3.2017.

Liitteenä sijaintikartta

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

Ehdotus
kj

Kunnanhallitus päättää

- ottaa asian valtuuston 13.3.2017 pidettävän kokouksen esityslistalle
- tehdä ehdotuksen valtuustolle 6.3.2017 pidettävässä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päivi Hämäläinen oli asiantuntijana kokouksessa.

Khall § 83/6.3.2017

Kruunuasunnot Oy, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5 ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68 (jäljempänä Maanomistajat) omistavat Tuusulan kunnassa useista määräaloista muodostuvan alueen (kiinteistötunnukset 858-401-1-792-M601, 858-401-1-8-M601, 858-401-1-11-M601, 858-402-1-7-M602, 858-402-1-7-M601, 858-402-1-6-M602 ja 858-402-1-6-M603), joiden pinta-alat ovat yhteensä n. 78 010 m² (n. 42 263 m² Monion kaava-alueella + n. 35 747 m² Kirkonmäen kaava-alueella). Alueella sijaitsee maanomistajan omistamia asuinrakennuksia ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Alueella ei ole asemakaavaa.

Asemakaavat

Tuusulan kunta on laatinut Rykmentinpuiston asemakaavaaluonnoksen, joka on ollut nähtävillä 13.2. - 14.4.2014. Osalle asemakaavaaluonnosaluetta Kunta on laatinut Monio -nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3567). Loppuosa Maanomistajan asemakaavaaluonnosalueella omistamasta alueesta sisältyy tulevaan Kirkonmäen asemakaavaan.

Monion asemakaavaehdotuksessa Maanomistajan omistamalle alueelle on osoitettu lisärakennusoikeutta kaavamerkinnöillä Y-2, C-2, C-3 ja A-23 yhteensä noin 39 293 k-m².

Rykmentinpuiston asemakaavaluonnoksen VE1 mukaan Maanomistajan tulevan Kirkonmäen asemakaava-alueella omistamalle alueelle on osoitettu lisärakennusoikeutta kaavamerkinnöillä AK ja AP noin 2 271 k-m².

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 mukaisesti.

Olemassa olevat rakennukset niiden purkukustannukset sekä väliaikaisten pysäköintipaikkojen rakentaminen huomioiden alueen arvonnousu on 8 900 310 euroa. Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on 4 450 155 euroa. Alueiden rakennusoikeuden arvon määrittäminen perustuu ulkopuolisen arvioitsijan tekemään Rykmentinpuiston hinta-arvioon.

Maankäyttösopimuksen yhteydessä olevassa esisopimuksessa on sovittu alueiden luovuttamisesta. Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen kokonaisuudessaan alueluovutuksina.

Kunta saa Monion asemakaavaehdotuksen mukaisia

- Y-2 – korttelialuetta korttelista 5732 n. 11 232 m² (14 524 k-m²)
- C-3 – korttelialuetta korttelista 5732 n. 382 m² (284 k-m²),
- A-23 – korttelialuetta korttelista 5735 n.175 m² (303 k-m²),
- C-2 – korttelialuetta korttelista 5736 n. 2647 m² (5400 k-m²).

Kunta saa asemakaavaluonnoksen mukaista (nk. Kirkonmäen alueelta)

- A-24 – korttelialuetta korttelista 5738 n. 3084 m² (1759 k-m²) ja
- A-23 – korttelialuetta korttelista 5736 n. 264 m² (202 k-m²).

Kaikki maanomistajan maalle osoitetut yleiset alueet n. 33 364 m² ja n. 488 m² LPA-alueesta korttelissa 5736 maanomistaja luovuttaa kunnalle korvausta.

Yhteensä kunta saa maankäyttösopimuskorvauksena alueelta Y-2 rakennusoikeutta 14 524 k-m², A rakennusoikeutta 2264 k-m² ja C rakennusoikeutta 5684 k-m².

Lopullinen alueiden luovutusta koskeva kauppakirja tehdään kun Monion asemakaava on saanut lainvoiman ja samalla kauppakirjalla siirtyvät sovitut alueet myös Kirkonmäen asemakaava-alueelta. Luovutukseen ei vaikuta vaikka, kunnalle siirtyväksi sovitun alueen asemakaavaratkaisut nostaisivat kunnalle siirtyvän alueen arvoa.

Rakennukset ja autopaikat

Maanomistaja luovuttaa kunnalle Y-tontin, korttelissa 5732 alueella sijaitsevat rakennukset 10 ja 11. Lisäksi maanomistaja purkaa rakennuksen 2, oman aikataulunsa vaatimalla tavalla em. Y-tontilta ja on sitoutunut määrättyssä aikataulussa rakentamaan sen sijaan uudisrakentamista samalle asemakaava-alueelle.

Maanomistaja rakentaa Y-tontin rakentumisen ja oman rakennuksensa purun vaiheistuksessa vaadittavat väliaikaiset autopaikat kustannuksellaan. Purkamisesta, autopaikoista ja kulkuyhteyksistä tehdään osapuolten kesken tarvittaessa erillinen sopimus alueluovutuksen yhteydessä.

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

Liitteenä sijaintikartta ja sopimusluonnos liitekarttoineen, allekirjoitettu sopimus jaetaan pöydälle kokouksessa.

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 Kruunuasunnot Oy:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5:n ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64 - 68:n välillä 2.3.2017 allekirjoitetun maankäyttö sopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta koskien seuraavia määräaloja 858-401-1-792-M601, 858-401-1-8-M601, 858-401-1-11-M601, 858-402-1-7-M602, 858-402-1-7-M601, 858-402-1-6-M602 ja 858-402-1-6-M603.

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Pasi Huuhtanen esitti seuraavaa:

”Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Kruunuasunnot Oy:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5:n ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64 - 68:n välillä 2.3.2017 allekirjoitetun maankäyttö sopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta koskien seuraavia määräaloja 858-401-1-792-M601, 858-401-1-8-M601, 858-401-1-11-M601, 858-402-1-7-M602, 858-402-1-7-M601, 858-402-1-6-M602 ja 858-402-1-6-M603 pois lukien rakennus 10 käsittävät osiot sopimuksesta. Rakennus 10 jää Kruunuasuntojen hallintaan ja Kruunuasunnot vastaa rakennuksen ylläpito-kustannuksista ja peruskorjauksesta.”

Pasi Huuhtasen muutosesitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asko Honkanen, Päivi Hämäläinen, Jouni Määttä ja Maini Alho-Ylikoski olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Valt § 32/13.3.2017

Ehdotus

Valtuusto päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Kruunuasunnot Oy:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5:n ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64 - 68:n välillä 2.3.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta koskien seuraavia määräaloja 858-401-1-792-M601, 858-401-1-8-M601, 858-401-1-11-M601, 858-402-1-7-M602, 858-402-1-7-M601, 858-402-1-6-M602 ja 858-402-1-6-M603.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jarno Ruusala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.55.

Khall § 180/24.4.2017

Tuusulan kunta sekä Kruunuasunnot Oy, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5 ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68 ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta 2.3.2017.

Jo allekirjoitetun sopimuksen muissa sopimusehdoissa oleva sopimussakko ehto rakennuksen 2 purkuaikataulusta ja tilapäisten autopaikkojen ja kulkuyhteyksien rakentamisesta oli Kruunuasuntojen hallitukselle kynnyskysymys. Sopimussakko on suuri jos rakennuksen purkamista joudutaan viivästyttämään esimerkiksi rakennuksen asukkaista johtuvista syistä.

Jatkoneuvotteluissa sovittiin, että Tuusulan kunta huomioi Monion korttelin 5732 suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan Kruunuasuntojen rakennuksen 2 mahdollisimman pitkän käytettävyyden. Kruunuasuntojen kanssa tehtävässä lopullisessa kauppakirjassa tarkennetaan tarvittaessa C-korttelin 5736 alueuovutusten sijaintia. Kunta ottaa myöhemmässä alueen toteuttamista koskevassa toiminnassaan huomioon Kruunuasuntojen tarpeen korttelin 5733 nopeasta rakentamisvalmiudesta.

Kruunuasuntojen kanssa on edellä mainittujen asioiden pohjalta neuvoteltu sopimuksen korjaus, jolla 2.3.2017 allekirjoitettua sopimusta korjataan siten, että kohdasta F. MUUT SOPIMUSEHDOT / kohta 5. Sopimussakko, poistetaan lause: ei määräaikaan mennessä pura rakennusta 2 ja rakenna tilapäisiä autopaikkoja ja kulkuyhteyksiä, kohdan F.1 mukaisesti. Muilta osin 2.3.2017 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta säilyy entisenä.

Sopimuksessa sovittu rakennusten purkuaikataulu säilyy ennallaan, vain kyseisen sopimusehdon sanktiointi poistuu.

Kruunuasuntojen hallitus hyväksyi 19.4.2017 tämän esityksen mukaisen muutoksen ja 2.3.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta.

Liitteenä 2.3.2017 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta ja sopimuksen korjausluonnos. Allekirjoitettu sopimuksen korjaus jaetaan pöydälle kunnanhallituksen kokouksessa.

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 Kruunuasunnot Oy:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5:n ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64 - 68:n välillä 24.4.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta korjauksen koston seuraavia määräaloja 858-401-1-792-M601, 858-401-1-8-M601, 858-401-1-11-M601, 858-402-1-7-M602, 858-402-1-7-M601, 858-402-1-6-M602 ja 858-402-1-6-M603.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päivi Hämäläinen oli asiantuntijana kokouksessa.

Valt § 63/8.5.2017

Liite nro 63

Ehdotus

Valtuusto päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Kruunuasunnot Oy:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 2:n, Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 5:n ja Asunto Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64 - 68:n välillä 24.4.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta korjauksen koston seuraavia määräaloja 858-401-1-792-M601, 858-401-1-8-M601, 858-401-1-11-M601, 858-402-1-7-M602, 858-402-1-7-M601, 858-402-1-6-M602 ja 858-402-1-6-M603.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

ote
Kruunuasunnot Oy
maankäyttö / Hämäläinen Päivi

tiedoksi