

## A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta  
PL 60  
04301 Tuusula

Y: 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvi  
Tupalantie 10 F  
04400 Järvenpää

Y: 0592597-7

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

## B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä Maanomistajan omistamalla tilalla 858-401-1-729, joka sijaitsee Tuusulan kunnan Hyrylän kunnan-osassa (1) osoitteessa Kauppatie 13. Sopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu liitekartalla 1. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan n. 2664 m<sup>2</sup> ja se käsittää kaavatontin 33065/2 koko alueen. Tontin käyttötarkoitus on AL II ja rakennusoikeus 2800 ke-m<sup>2</sup>.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä 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 laadukkaan ja tehokkaan keskustakorttelin toteutukseen.
2. Kunnan tavoitteena on asemakaavoittaa koko Hyrylän keskusta tiivistämiskäytöksellä yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Nyt asemakaavan muutoksella sovitava alue on osa em. isompaa aluekokonaisuutta, jonka asemakaavoittaminen on myös vireillä.  
Maanomistaja vastaa asemakaavatyön edellyttämistä suunnittelukustannuksista yms. kustannuksista maanomistajan omistamien alueiden osalta.  
Kunta vastaa varsinaisen asemakaavan muutoksen laatimisen kustannusten maksamisesta.
3. Maanomistajan pääasiallisena tavoitteena asemakaavan muutosta laadittaessa on, että muutosalue omalta osaltaan osallistuu tiivistämiskäytökseseen siten, että tontin tehokkuus (e-luku) on 1,8 – 2,0. Maanomistaja toivoo, että rakennuksen käyttötarkoitus olisi asuinkerrostalo, jonka maantasokerroksessa olisi tarkoituksenmukainen määrä liiketiloja ja paikoitus maanalaisessa kellarissa.  
Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja muut yksityiskohdat ratkaistaan asemakaavan muutostyön suunnittelun yhteydessä.
4. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
5. Asemakaavan muutoksesta 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.

Tulevan maankäyttösopimuksen sopimuskorvaukset perustuvat Tuusulan kunnan maapoliittiseen ohjelmaan 2020. Kunta rakentaa/rakennuttaa alueen kunnallistekniikan.

6. Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun muutosalueen asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.
7. Asemakaavan muutoshanke lisätään kaavoituksen työohjelmaan tämän sopimuksen hyväksymisen jälkeen.
8. Kaavahankkeen tavoiteaikataulu määritellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **D. Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanhallitus 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 tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Tuusulassa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2018

**TUUSULAN KUNTA**  
Kunnanhallitus

**KIINTEISTÖ OY HYRYLÄN KESKIHOLVI**

Marko Härkönen  
Kuntakehitysjohdaja

Eero Holm  
Kiinteistöasioiden hoitaja,  
Yllä mainitun yhtiön hallituksen Pj

Liitteet: Sopimuksen kohteena oleva alue (kohdekartta), liitekartta 1