

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI / KUMPPANUUSKAAVOITUSSOPIMUS JA SOPIMUS LUOVUTETTAVISTA TONTINOSISTA**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Sahanrinteen Liiketalo Oy y 1579387-5
Sahankulman Liiketalo Oy y 0631049-9
Turuntie 14 C 27
24240 SALO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä Maanomistajan omistamilla kiinteistöillä Suomaa 858-401-3-135, Perhola 858-401-3-36, Suonummi 858-401-3-70, Haukkaniemi 858-401-3-325 ja Välimaa 858-401-3-165 sekä Tuusulan kunnan omistamilla kiinteistöillä Urheilumuori 858-401-3-190, Urheilukenttä 58-401-3-116, Etelämäki 858-401-3-282 ja Urheilukenttä 858-401-3-326 jotka sijaitsevat Tuusulan kunnassa Riihikallion kunnanosassa. Maanomistajan omistamien kiinteistöjen pinta-ala on kiinteistörekisteriotteiden mukaan yhteensä noin 10.530 m².

Alueella voimassa olevissa Moukarinkuja (nro 3394) ja Sahan alueen rakennuskaava (nro 97) nimisissä asemakaavoissa maanomistajan omistama sopimusalue on merkitty merkinnällä AL-27, Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 5343 k-m² ja AO-10 Erillispientalojen korttelialueeksi, tehokkuudella e=0.20. Kunnan omistama alue on puistoaluetta (VP) ja urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) ja katualuetta.

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

C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää aluerakennetta ja tutkia mahdollisuutta laajentaa sopimusalueen liikerakentamisen korttelialuetta.
3. Maanomistajan tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta, laajentaa liikerakennusten korttelialuetta ja parantaa liikenne- ja pysäköintitarkoituksia alueella. Lisäksi Maanomistajan tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä saada mahdollisuus ostaa kunnan omistamalle alueelle mahdollisesti kaavoitettavat liikerakentamisen korttelialueet lisäalueeksi jo omistamiensa alueiden jatkoksi.

4. Kunta vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista. Maanomistaja vastaa hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista. Kunta ohjaa ja johtaa suunnittelua.
5. Mikäli liikerakentamisen korttelialue laajenee kunnan omistamalle alueelle, Kunta myy asemakaavan muutoksen mukaiset liiketontin osat Maanomistajalle asemakaavan saatua lainvoiman. Tontinosat myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämällä käyvällä myyntihinnalla, Tuusulan kunnan käyttämien normaalien tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kauppaehtojen mukaan.
6. Maanomistajalla on etuoikeus kolmanteen nähden ostaa asemakaavoitettavat liiketontin osat sopimusalueelta. Alueista tehdään sitova esisopimus maankäyttösopimuksen yhteydessä. Etuoikeus koskee vain maanomistajan jo omistamien tonttien yhteyteen kaavoitettavia liikerakentamisen lisäalueita. Etuoikeus ei koske asuinrakentamiseen kaavoitettavia alueita.
7. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää myös muita Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
8. 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.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.
9. Asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään, kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt tämän sopimuksen. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnan yhteydessä.

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 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 sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

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

Allekirjoitukset

Tuusulassa xx.xx.2021

TUUSULAN KUNTA

kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJA

Liitteet Sopimuksen liitekartta

Liitekarta asemakaavoituksen muutoksen käynnistämissopimukseen xx.x.2021
Tuusulan kunta / Saharrinteen Liiketalo Oy ja Sahankulman Liiketalo Oy

