

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 117

Finsora Oy, kaavoituksen käynnistämissopimus, Kulomäentien työpaikka-alue

TUUDno-2017-729

Valmistelija / lisätiedot:
Tuija Palkki
tuija.palkki@tuusula.fi
maankäyttöinsinööri

Liitteet

- 1 Finsora Oy, 858_411_5_204_sijaintikartta
- 2 Finsora Oy kaavamuutoshakemus Khall 22.8.2016 § 283
- 3 Finsora Oy, 858_411_5_204_sopimuskartta
- 4 Finsora Oy, asemakaavoituksen muutoksen käynnistämissopimus

Finsora Oy omistaa kiinteistön Högberginkulma 858-411-5-204. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan n. 10536 m². Voimassa olevassa Kulomäentien työpaikka-alue -nimisessä asemakaavassa sopimusalue on merkitty osin liikerakennusten korttelialueeksi, jolla polttoaineen jakelu on sallittu (KLH), tehokkuudella e=0.30 ja osin yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Kunnanhallitus on 22.8.2016 § 283 hyväksynyt Finsoran Oy:n kaavamuutoshakemuksen.

Asemakaavan muutoksen pääasiallisena tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja muuttaa alue toimitilarakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.

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.

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi koskien Finsora Oy:n omistamaa kiinteistöä Högberginkulma 858-411-5-204
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen
- tämä päätös on voimassa 30.11.2017 saakka. Mikäli sopimusta ei ole päätöksen voimassaoloaikana allekirjoitettu, tämä päätös raukeaa.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Finsora Oy, maankäyttö/Hämäläinen, maankäyttö sähköposti, kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ote tarkastetusta, hyväksytystä ja yleisessä verkossa 15.9.2017 nähtäväksi asetetusta pöytäkirjasta

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty tiedoksi sähköpostilla (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa § 19) 15.9.2017

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§117

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelämä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä postitse, sähköpostilla tai telefaxilla, käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta
Osoite: Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
Sähköposti: kirjaamo(at)tuusula.fi
Puh. vaihde: 09 87 181

Kkl § 104/17.8.2016

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

Jos maanomistaja tekee aloitteen kaavan muuttamisesta tai laatimisesta ja alueen kaavoittaminen koskee maanomistajan etua, oikeutta ja velvollisuutta sillä tavoin välittömästi, on hänellä oikeus saada kunnan viranomaisen ratkaisu aloitteeseensa. Kuntakehityslautakunnan johtosäännössä 4.3 §:n mukaisesti lautakunnan tehtävänä on seurata voimassaolevien kaavojen ajankäyttöä ja ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin niiden uusimiseksi. Hakemusten käsittely kuntakehityslautakunnassa on tästä johtuen perusteltua. Kunnanhallituksen johtosäännössä 9.6 §:n mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavan ajankäytöstä ja 9.19 §:n mukaisesti kaavoituksen työohjelman hyväksymisestä.

Näin ollen asemakaavoja koskevien hakemukset käsitellään siten, että kaavoituspäällikkö esittää kuntakehityslautakunnalle joko myönteistä tai kielteistä kantaa haettuun kaavamuutokseen. Mikäli lautakunta tekee myönteisen päätöksen kaavamuutoshakemukseen, laaditaan hakijan ja kunnan välille kaavoituksen käynnistämissopimus. Käynnistämissopimuksen hyväksyy kunnanhallitus, jonka jälkeen kaavahanke on mahdollista käynnistää.

Mikäli kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus tekevät kielteisen päätöksen kaavamuutoshankkeeseen, hakija voi tehdä päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka käsittelee kunnanhallitus. Tästä kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen käsittelypäätöksestä voi valittaa - maanomistajan aloitteeseen annettu kunnan viranomaisen ratkaisu kaavan muuttamisesta tai laatimisesta on valituskelpoinen ja siitä voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 4.4.2003 t. 851). Myös kunnan päätös, jolla maanomistajan aloitteesta vireille tulleen kaavahankkeen valmistelu on keskeytetty, on valituskelpoinen ja tästäkin voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 27.10.2009 t. 2628). Kunnanhallituksen päätöksestä tulee tehdä ensin oikaisuvaatimus. Sen sijaan kunnan omasta aloitteesta tehty päätös kaavan muuttamisesta on vain valmistelua eikä tästä päätöksestä voi valittaa (KHO 2003:16).

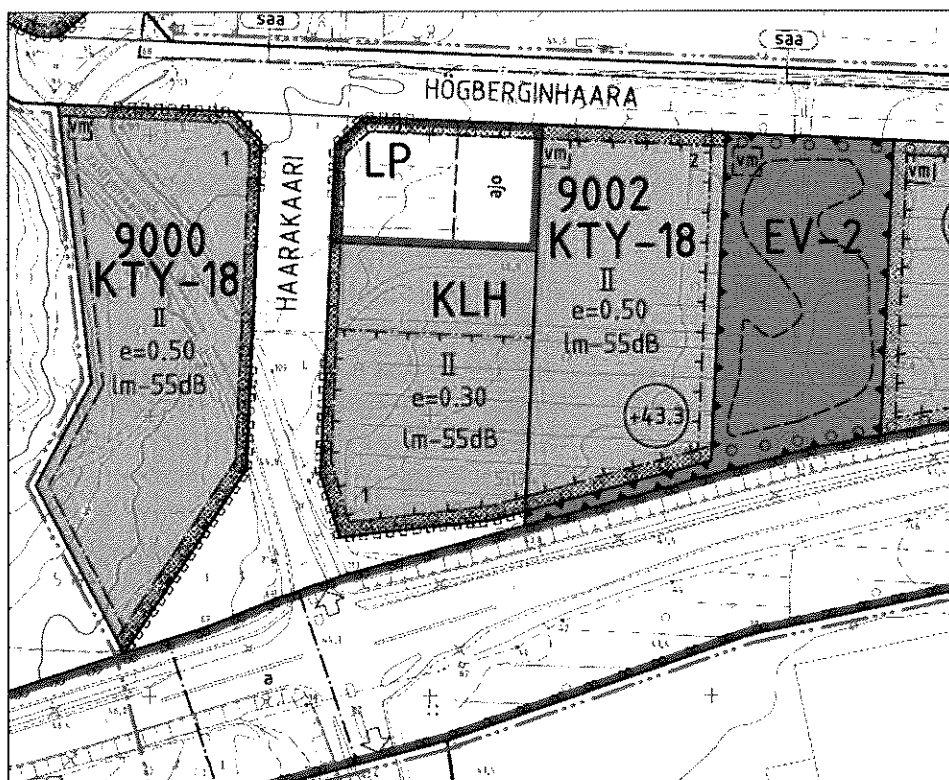
Hakemus

Maanomistaja hakee asemakaavan muutosta, jolla yleisen pysäköintialueen (LP) ja polttoainejakelun sallivan liikerakennusten korttelialueen (KLH) käyttötarkoitukset muutettaisiin KTY-merkinnällä oleviksi siten, että rakennusoikeutta olisi vähintään suunnitellun hankkeen edellyttämä 3000 kem².

Osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen Maantiekylän osayleiskaava, jossa alue on merkitty TP-8 –merkinnällä työpaikka-alueeksi.

Asemakaava



Ko. tontit ovat Kulomäentien laidassa viimeiset toteutumattomat tontit tällä työpaikka-alueella. Maanomistaja osti tontit Tuusulan kunnalta olevan asemakaavan ollessa lainvoimainen sitoutuen asemakaavan mukaiseen toteutukseen. Maanomistaja kuitenkin katsoo, että hanke on toteutuskelpoinen, mikäli yleinen pysäköintialue voidaan jättää toteuttamatta ja tämä sekä liikeraennusten korttelialue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kulomäentien laita saataisiin näin valmiiksi, joskin maankäytöltään ja palveluitaan yksipuolisempaan kuin olevan kaavan mukaan toteutettaessa. Tekninen toimi katsoo, että pysäköinti tulee järjestää ensisijaisesti tonteilla eikä yleiselle pysäköintialueelle ole siten tarvetta. KTY:ksi käyttötarkoituksen muuttuessa tonttitehokkuus voisi tavoitteellisesti olla sama $e=0,50$ kuin naapuritonteilla.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen p. 040 314 2012

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kunnanhallituksen edustaja Ilmari Sjöblom poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi intressijääviyden vuoksi.

Ehdotus

Kj Kunnanhallitus päättää, että

– Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ilmari Sjöblom poistui esteellisenä (intressijääviys) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

ote
Finsora Oy
kaavoitus

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Finsora Oy
Sulantie 19
04300 Tuusula

y 2414009-1

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä Maanomistajan omistamalla tilalla Högberginkulma 858-411-5-204, joka sijaitsee Tuusulan kunnassa Maantiekylän kunnanosassa. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan n. 10536 m². Voimassa olevassa Kulomäentien työpaikka-alue -nimisessä asemakaavassa sopimusalue on merkitty osin liikerakennusten korttelialueeksi, jolla polttoaineen jakelu on sallittu (KLH), tehokkuudella e=0.30 ja osin yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä 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 laadukkaaseen toteutukseen.
2. Asemakaavan muutoksen ja maanomistajan pääasiallisena tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja muuttaa alue toimitilarakennusten korttelialueeksi.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

5. Asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on tämän sopimuksen hyväksynyt. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointi suunnitelman 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 kuuden vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

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

Allekirjoitukset

Tuusulassa 16.10.2017

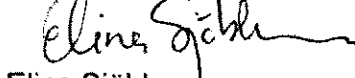
TUUSULAN KUNTA
Kuntakehityslautakunta



Marko Härkönen
kuntakehitysjohdaja

MAANOMISTAJA

Finsora Oy



Elina Sjöblom
hallituksen jäsen

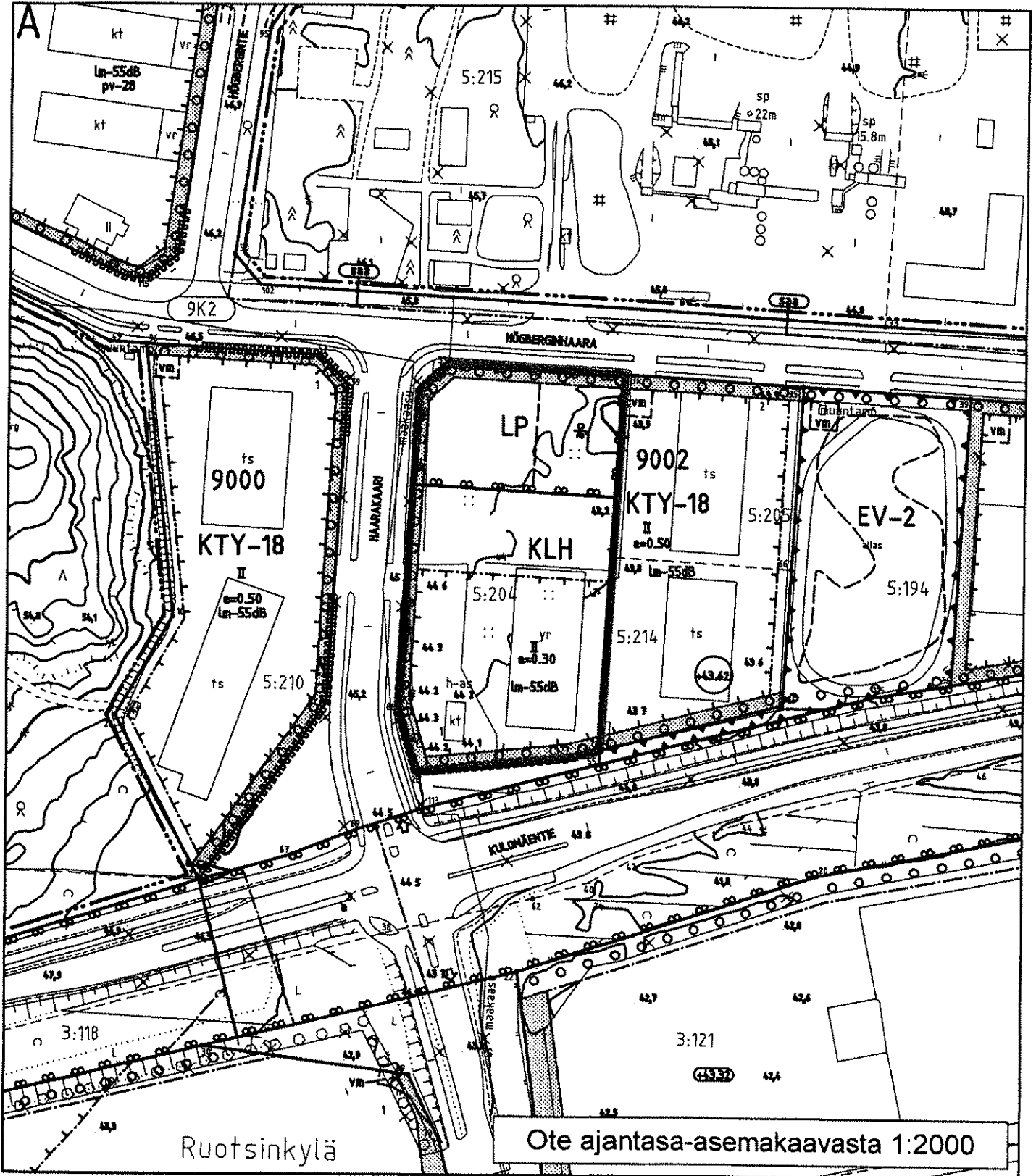
Liitteet Sopimuksen kohteena oleva alue (kohdekartta) ja kohteen sijainnin osoittava kartta (sijaintikartta)

Eline Spöhl

UHP

Finsora Oy

Tuusulan kunta



Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000

