

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

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Palkkila Oy y 2158505-2
Kaarlentie 2
04300 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämiseksi Maanomistajan omistamilla kiinteistöillä Karila 858-401-3-322, Palkkila II 858-401-3-331, Palkkila III 858-401-3-332, Palkkikujanpää 858-401-3-1847 ja Jaakkola 858-401-3-1845, sekä Tuusulan kunnan omistamalla kiinteistöllä Aurinkomäki 858-401-5-448, jotka sijaitsevat Tuusulan kunnassa Hyrylän kunnanosassa. Maanomistajan kiinteistöjen pinta-alat ovat kiinteistörekisteriotteen mukaan yhteensä noin 21 944 m². Kunnan omistaman kiinteistön sopimusalueen pinta-ala on alustavan laskennan mukaan n. 23 090 m².

Alueella voimassa olevassa Raviradan alue -nimisessä asemakaavassa sopimusalue on merkitty merkinnällä TV, varastorakennusten korttelialueeksi, josta yhteensä 40 % kerrosalasta saa käyttää toimistojen ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotanto- ja työtilojen rakentamiseen tehokkuudella $e=0.35$. Kunnan omistamalla alueella ei ole asemakaavaa. Sulan osayleiskaavassa koko alue on työpaikka-alue, merkinnällä TP-1.

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

C. Asemakaavan laadintaa ohjauksiksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Kunta johtaa ja ohjaa kaavoitusta.
2. Asemakaavan muutoksen ja maanomistajan pääasiallisena tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja säilyttää alueen käyttötarkoitus ennallaan. Lisäksi Maanomistajan tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä saada mahdollisuus ostaa kunnan omistamalle alueelle kaavoitettavat alueet lisäalueeksi jo omistamiensa alueiden jatkoksi korttelialueeksi. Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alue osayleiskaavan mukaiseen toimintaan.

Kunta ja maanomistaja pyrkivät yhteistyöllä löytämään molempien osapuolien kannalta hyväksyttävän, toteutettavan ratkaisun.

3. Kunta vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista. Maanomistaja vastaa kaikista teettämistään viitesuunnitelmista tms. alueenkäyttösuunnitelmista.

4. Kunta luovuttaa asemakaavan mukaiset tontit Maanomistajalle asemakaavan saatua lainvoiman. Tontit myydään Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymällä käyväällä myyntihinnalla, jonka tueksi Kunta tilaa myyntihetkellä ulkopuolisen arvioitsijan hinta-arviot. Kauppakirjat laaditaan Tuusulan kunnan käyttämien normaali tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kauppaehtojen mukaan.
5. Maanomistajalla on etuoikeus kolmanteen nähden ostaa asemakaavoitettavat tontit sopimusalueelta. Asemakaavan saatua lainvoiman on Maanomistajan ostettava sopimusalueen ensimmäinen tontti 3 kuukauden kuluessa ja samassa yhteydessä tehtävä esisopimus lopun alueen ostosta. Loppualueen esisopimuksen yhteydessä peritään etumaksuna vähintään 5 % tontinhinnasta, joka jää kunnalle, ellei esisopimuksen tarkoittamaa lopullista kauppaa suoriteta määräaikaan mennessä. Tavoitteena on, että Maanomistaja ostaa kunnan omistamalle alueelle kaavoitettavat korttelialueet viimeistään kahden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Ellei em. ehdot täyty, tämä sopimus raukeaa ja kunta voi vapaasti markkinoida tontteja kolmannelle taholle.
6. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää myös muita Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
7. Asemakaavasta sopijapuolille mahdollisesti 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 kuntakehityslautakunnassa käsitelty.
8. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kunnanhallitus on tämän sopimuksen hyväksynyt. 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 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.

pvm. ja allekirjoitukset

Liitekartta sopimukseen xx.xx.2019
Tuusulan kunta / xxxxxxxx

Tuusulan kunta

xxxxxxx xxxxxxxx

