

RYKMENTINPUISTON AIESOPIMUS

SOPIMUKSEN OSAPUOLET

Tuusulan kunta	(Kunta)
Suomen valtio/ Senaatti – Kiinteistöt	(Senaatti-Kiinteistöt)

1. SOPIMUKSEN TAUSTAA

1.1 Sopimukset

Osapuolet ovat 12.4.2007 allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen, jolla on sovittu mm. alueiden luovutuksesta ja kaavoituksen periaatteista Hyrylän entisellä varuskunta-alueella.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Osapuolet ovat 28.11.2008 allekirjoittaneet kauppakirjan, jolla Kunta osti Rykmentinpuistosta n. 145 ha:n alueen 3,5 €/ m².

Osapuolet ovat 11.11.2011 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi Rykmentinpuistossa. Sopimuksen liitekarttaan 1. rajattua Senaatti – Kiinteistöjen asemakaavaluonnosalueella omistamaa aluetta nimitetään tässä aiesopimuksessa **maankäyttösopimusalueeksi**.

Senaatti – Kiinteistöt on 28.8.2012 valtuuttanut Kunnan neuvottelemaan Rykmentinpuiston Hypa –hankkeen toteutuksesta kolmannen osapuolen kanssa. Liikekeskuksen konseptikilpailun toteuttamisesta Osapuolet ovat sopineet 8.5.2014.

1.2 Kaavoitus

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Rykmentinpuiston osayleiskaavan kokouksessaan 7.5.2012. Valtuuston päätöksen mukaisen osayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 480 ha, tavoitteellinen mitoitus n.15 000 uutta asukasta ja kokonaiskerrosala vaihtelee välillä 820 000 k-m² – 1 060 000 k-m².

Lentomelun vuoksi KHO on päätöksellään 13.10.2014 kumonnut kaavan itäosasta eräät A-2- ja AP – varaukset. Muilta osin KHO pysytti osayleiskaavan kunnanvaltuuston päätöksen mukaisena. KHO:n päätöksen kartta on liitteenä 2.

Alueen ensimmäisen asemakaavaluonnoksen (Rykmentinpuisto) on kuntakehityslautakunta päättänyt tammikuussa 2014 asettaa MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville. Luonnoksessa kokonaiskerrosala on 560 500 k-m². Asemakaavakartta (luonnos VE1/ 11.12.2013) ja alueen maanomistus on esitetty liitteessä 3.

Maankäyttösopimusalueelle on asemakaavaluonnoksessa (VE1/ 11.12.2013) osoitettu rakennusoikeutta yhteensä n. 259 400 k-m².

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Tällä aiesopimuksella Osapuolet sopivat yhteistyösopimuksen 2007 kohdassa 1. mainitun nykyisen toteutetun k-m² -määrän ja kohdan 4. "Maankäyttösopimusten periaatteet" täsmentämisestä sekä periaatteista, joilla Rykmentinpuiston suunnittelu-, sopimus- ja toteutusvalmistelua jatketaan.

3. RYKMENTINPUISTON JATKOTYÖVAIHEET

3.1 Maankäytön suunnittelu

Osapuolet jatkavat yhteistyössä maankäyttösopimusalueen asemakaavaluonnosten jatkokehittämistä siten, että Rykmentinpuistolle asetetut tavoitteet toteutuvat. Suunnitelmien jatkokehittämiseen voivat osallistua myös tulevien hankkeiden toteuttajat (Hypa, Kauppakeskus, asuntorakentajat ja –rakennuttajat) omien kortteleidensa osalta.

Keskeisiä tavoitteita ovat:

- laadukas ja viihtyisä asuinalue, jossa on hyvät kaupalliset ja julkiset palvelut
- kaava- ja suunnitteluratkaisut mahdollistavat monipuoliset asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot. Normaalilla ARA – rahoituksella tuotettavan vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osuus on yhteensä 20 %
- hyvää kaupunkikuvaa muodostavat ja toteutuskustannuksiltaan kohtuulliset pysäköintiratkaisut
- kysyntää vastaavat hankekoot

Yksityiskohtaisemmin asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodoista sekä ARA – osuuden sijoittamisesta sovitaan Osapuolten kesken myöhemmin tehtävissä maankäyttösopimuksissa.

3.2 Rakennusoikeuden osittelu ja maankäyttösopimuskorvaus

Vuonna 2007 allekirjoitetun yhteistyösopimuksen kohdan 4. mukaan Senaatti - Kiinteistöt luovuttaa maankäyttösopimuskorvauksena Kunnalle puolet saamastaan uudesta lisärakennusoikeudesta. Mikäli uusi lisärakennusoikeus on yli 100 000 k-m², saa Kunta ylittävää osasta 60 % ja Senaatti - Kiinteistöt 40 %.

Yhteistyösopimuksen 2007 kohdassa 1. on arvioitu, että nykyinen toteutettu rakennusoikeus on n. 50 000 k-m², Osapuolet toteavat, että nykytilanteessa tämä rakennusoikeus on 35 700 k-m², kun myydyt, puretut ja kunnalle IT -museon ostolla siirtyvät rakennukset (vrt. kohta 3.3) on vähennyksenä otettu huomioon.

3.2.1. Senaatti-kiinteistöille osoitettavat tontit

Nykyisestä toteutetusta rakennusoikeudesta on tehtyjen tarkistusten ja kiinteistökauppojen jälkeen kohdistamatta 35 700 k-m² (vrt. kohta 3.2).

Tästä rakennusoikeudesta kohdistetaan Senaatti-kiinteistöjen omistukseen jääville tonteille:

- vanhat tiiliset toimistorakennukset ja varasto (sr-2)	2 766 k-m ²
- Olympiakasarmi (sr-3)	4 735 k-m ²
- ruokala (sr-3)	3 097 k-m ²
- Fincent	3 762 k-m ²
Yhteensä	14 360 k-m²

Kaavassa em. rakennuksille erotetaan oma tontti, joka mahdollistaa myös nykyisenkaltaisen toiminnan jatkumisen.

Osapuolet etsivät yhdessä ratkaisuja Olympiakasarmen ja muiden säilytettäväksi määrättyjen rakennusten uusiokäytölle ja myötävaikuttavat hankkeiden eteenpäin viemisessä.

Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta kehittää torialueen sisälle sijoittuvien vanhojen tiilisten toimistorakennusten ja niiden lähiympäristön käyttöä esim. käsityöläisten työ- ja myyntitiloina.

Torialueella uimahallin läheisyydessä sijaitsevan varastorakennus jää Senaatti-kiinteistöjen omistukseen. Rakennuksen käytöstä sovitaan myöhemmin erikseen.

Hyvityskorvaus

Nykyisestä rakennusoikeudesta jää Senaatti-kiinteistöille osoitettujen tonttien jälkeen laskennallisesti kohdistamatta vielä 21 340 k-m². Tämä rakennusoikeus hyvitetään Senaatti-kiinteistöille rahasummana (= hyvityskorvaus), jonka arvo on 3,58 M€ (hyvittämisestä on sovittu kohdassa 3.2.2).

Mikäli kaavoituksen myötä Senaatti-kiinteistöjen omistukseen jääville em. tonteille osoitetaan uutta lisärakennusoikeutta, vähenee hyvityskorvaus lisärakennusoikeuden suhteellisen osuuden verran. Lisärakennusoikeuden tarpeesta sovitaan yhteisesti.

3.2.2 Maankäytösopimuskorvaus

Siltä osin kun maankäytösopimusalueelle asemakaavoitettava rakennusoikeus ylittää Senaatti-kiinteistöille osoitettavien tonttien nykyisen toteutetun rakennusoikeuden, hyvityskorvaukseen käytetyn rakennusoikeuden ja Kunnalle IT –museon ostolla tulevan rakennusoikeuden (vrt. kohta 3.3), jaetaan ”uusi lisärakennusoikeus” sopijapuolten kesken seuraavasti:

Uuden lisärakennusoikeuden määrä 100 000 k-m² asti:

Senaatti-kiinteistöt saa hyvityskorvauksen (kohta 3.2.1) sopimusalueen tonttimyyntitulosta. Hyvityskorvauksen vähennyksen jälkeen Tuusulan kunta saa maankäytösopimuskorvauksena puolet uusien lisärakennusoikeustonttien

jäljelle jäävästä tonttimyyntitulosta, kun koko tonttimyyntitulosta on ensin vähennetty tonttiin kohdistuneet mahdolliset nykyisten rakennusten purkukulut, myyntikulut ym. myytyyn tonttiin suoraan kohdistuneet kustannukset. Senaattikiinteistöjen ja Kunnan oman organisaation kuluja ei huomioida tilityslaskelmissa.

Tähän 100 000 k-m² -määrään asti laskettavaan rakennusoikeusoikeuteen luetaan esim. liikekeskuskortteli, HYPÄ – kortteli ja yhtenäiskoulun toimintoihin varattu Y-tontti sekä lisäksi AK-rakentamista ns. aloituskortteleissa.

Uuden lisärakennusoikeuden määrä 100 000 k-m² ylittävältä osalta:

Tuusulan kunta saa maankäyttösopimuskorvauksena 60% uusien lisärakennusoikeustonttien em. tavalla määritellystä tonttimyyntitulosta.

Maankäyttösopimusalueen kaavoittaminen etenee vaiheittain. Jokaiseen asemakaavavaiheeseen liitetään uuden lisärakennusoikeuden ja maksetun sopimuskorvauksen päivityslaskelma.

3.2.3 Yhteisesti kilpailutettavat tontit

Osapuolten kesken tehtävissä maankäyttösopimuksissa määritellään ne asunto- tai liikerakentamiseen osoitetut tontit, joiden osalta Senaatti-kiinteistöt luovuttaa Kunnalle maankäyttösopimuskorvauksena ½ määräosan omistuksen. Tällaiset tontit myydään osapuolten yhteiseen lukuun, jolloin maapohjan osaomistus purkautuu. Kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten omistusoikeus säilyy Senaatti-kiinteistöillä siihen saakka, kunnes tontti myydään tai sillä oleva rakennus puretaan.

Edellä kuvattua määräosan omistusoikeuden luovutusta ei sovelleta Senaatti-kiinteistöille osoitettavien tonttien (kohta 3.2.1.), Y-tonttien/ yleisten alueiden (kohta 3.2.4) eikä Kunnalle kiinteistökaupalla siirtyvän IT –museon alueen (kohta 3.3.) osalta.

Osapuolet voivat yhteisesti myös sopia, että osa tai kaikki tontit jaetaan siten, että kumpikin osapuoli saa omistukseensa omat tontit. Jako suoritetaan tonttien käypiä arvoja käyttäen siten, että omistusten arvot vastaavat em. jakoperusteita. Tonttien mahdollisesta jakamisesta voidaan sopia maankäyttösopimusten yhteydessä, jolloin asemakaavan sisältö on tiedossa.

Hinnoittelu, luovutusehtoja

Vapaarahoitteiseen rakentamiseen tarkoitetut tontit myydään kilpailuttamalla markkinahintaan.

Tuleviin luovutuskirjoihin (kauppakirja, vuokrasopimus) otettavista ja kolmatta osapuolta koskevista oikeuksista/ velvoitteista sovitaan kirjaus Osapuolten kesken myöhemmin tehtävissä maankäyttösopimuksissa. Mikäli luovutuksiin sisältyy tavanomaisesta

h
EP

poikkeavia velvoitteita tai ehtoja, sovitaan niiden huomioimisesta esim. kauppahinnan jakamisessa erikseen.

Ohjausryhmä

Alueen markkinointia ja tonttien myyntiä, em. päivityslaskelman ylläpitoa, alueen toteutusjärjestystä ohjaamaan ja rakentamisen laatutason varmistamista varten osapuolet perustavat ohjausryhmän, johon kumpikin osapuoli nimeää kaksi edustajaa.

Ohjausryhmän puheenjohtajana ja koollekutsujana toimii Tuusulan kunnan edustaja.

Ohjausryhmää voidaan tarvittaessa täydentää osapuolten niin sopiessa alueen muiden toteutuskumppaneiden edustajilla.

Ohjausryhmä voi asettaa reunaehtoja ja tavoitteita tonttien myynnille. Se myös sopii siitä, miten tonttien luovutukset valmistellaan päätöksentekoa varten. Osapuolet tekevät kumpikin omalta osaltaan kaupanteon edellyttämät päätökset.

Lopullisten kauppojen tekeminen edellyttää molempien osapuolien päättävien tahojen puoltavia päätöksiä. Senaatti-kiinteistöjen osalta luovutuksiin sovelletaan lakia oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta.

3.2.4 Kunnalle luovutettavat Y-tontit ja yleiset alueet

Y-tontit ja yhdyskuntateknisen huollon tontit/ alueet Senaatti-kiinteistöt luovuttaa Tuusulan kunnan omistukseen ja kunta korvaa Senaatti-kiinteistölle sen jako-osuuden käyväällä hinnalla. IT – museon kaupasta sovitaan kohdassa 3.3.

Yleiset alueet Senaatti-kiinteistöt luovuttaa Kunnan omistukseen korvauksetta yhteistyösopimuksen 2007 kohdassa 4. sovitun mukaisesti. Luovutukset tehdään viimeistään 6 kuukauden kuluttua asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

3.3 IT –museo ja Sikokallio

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on, että Suomen valtion/ Senaatti – Kiinteistöjen omistamista IT-museon ja Sikokallion alueista osapuolet valmistelevat erilliset kiinteistökaupat.

IT – museon alue

Tällä hetkellä museoalue on vuokrattu Maanpuolustuskorkeakoululle (MpKK). Vuokra-alue on vuokrasopimuksen liitekartan mukaan n. 22 900 m², ja sillä sijaitsee neljä (4) rakennusta yhteispinta-alaltaan n.1 963 k-m².

Tuusulan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 12.12.2011 hyväksynyt ponnin, jossa edellytetään IT –museon alueen hankkimista kunnan omistukseen. Hankinnalla turvattaisiin Ilmatorjuntamuseon pysyminen Tuusulassa nykyisellä paikallaan Rykmentinpuistossa.

Osapuolet ovat neuvotelleet alueen hankkimisesta kunnalle. Osapuolet jatkavat hankinnan valmistelua seuraavalta pohjalta:

- IT-museon sijaintia tarkastellaan suunnittelualueella, joka on laajempi, kuin lopullinen museokäyttöön varattu alue/ kaupan kohde
- museoalueen tarkempi sijainti ja laajuus määräytyvät asemakaavatyön yhteydessä tai sen viivästyessä, erillistarkasteluun perustuen. Tavoitteena on, että kaupan kohde (liite 4) vastaa kokoluokaltaan nykyistä museokäytössä olevaa aluetta pinta-alaltaan n. 3,1 ha
- ostaessaan kaupan kohteen ja kohteessa olevat rakennukset tulee niiden nykyinen toteutettu rakennusoikeus Kunnalle (samalla määrällä pienenee Senaatti –kiinteistöjen nykyinen toteutettu rakennusoikeus) (vrt. kohta 3.2.)
- museorakennusoikeus (YM) 3 500 k-m²:iin saakka tulee kaupalla Kunnalle eikä sitä lasketa yhteiseen lukuun luovutettavaan lisärakennusoikeuteen. Suunnittelualueelle tämän sopimuksen voimassaoloaikana osoitettavaa muuta lisärakennusoikeutta käsitellään samoilla periaatteilla, kuin muualla sopimusalueelle osoitettua rakennusoikeutta
- kauppahinta museoalueesta on 420 000 € jos kaupan kohteen pinta-ala ei oleellisesti muutu

Osapuolten tavoitteena on, että kiinteistökauppa tehdään viimeistään vuoden kuluessa tämän aiesopimuksen allekirjoittamisesta.

Sikokallio

Pääesikunta on kirjeellään 7.9.2010 ilmoittanut, että maavoimien tarpeet Sikokallion harjoitusalueella päättyvät viimeistään vuoden 2015 lopussa.

Sikokallion alueella Osapuolet tässä aiesopimuksessa tarkoittavat liitekarttaan 5 rajattua n. 58,8 ha:n aluetta.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa alue on merkitty osin asuin-/ työpaikka-alueeksi sekä virkistys-, retkeily- ja ulkoilualueeksi (vrt. kohta 1.2). Lentomelun vuoksi KHO on päätöksellään 13.10.2014 kumonnut alueelle sijoittuvan Rykmentinvuoren ("Sikokallion") A-2- varauksen.

Osapuolet ovat neuvotelleet alueen hankkimisesta kunnalle. Osapuolet jatkavat hankinnan valmistelua seuraavalta pohjalta:

- alue ostetaan/ myydään raakamaana kauppahinnalla 3,06 M€
- kauppahinnasta 20 % maksetaan kauppaa tehtäessä ja loppukauppahinta 5 vuoden korottomalla maksuajalla

- omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Kunnalle kaupantekohetkellä ja hallintaoikeus viimeistään, kun puolustusvoimien tarpeet alueella päättyvät

Osapuolten tavoitteena on, että kiinteistökauppa tehdään ennen osapuolten välisen ensimmäisen maankäyttösopimuksen allekirjoittamista. Kauppakirja voidaan Senaatti - Kiinteistöjen puolesta allekirjoittaa sen jälkeen, kun puolustusvoimien ilmoitus alueesta luopumisesta on saatu ja kun Senaatti - Kiinteistöjen hallitus on kaupan hyväksynyt. Mikäli Senaatti - Kiinteistöjen hallitus ei hyväksy kauppaa, tämä aiesopimus raukeaa.

3.4 Kaavoituksen, rakentamisen ja kunnallistekniikan aikataulu

Koko maankäyttösopimusalue on mukana Rykmentinpuiston asemakaavaluonnoksessa, joka oli nähtävillä 13.2. – 14.4.2014 välisenä aikana. Sopimusalueella ensimmäisenä kaavoitettava alue sisältää ainakin HYPAN, liikekeskuksen, kortteli 5707 eli "Senaatin aloituskorttelin" sekä Fincentin ja ruokalarakennuksen korttelin ja näiden itäpuoliset korttelit koulukortteli mukaan lukien. Muita osa-alueita viedään eteenpäin liikekeskuksen eteläpuolisilla alueilla, jotka ovat pääosin Kruunuasuntojen omistuksessa. Tähän kaavaan voi sisältyä myös alueita maankäyttösopimusalueelta. IT-museon alueen kaavoituksen aikataulu on esitetty tämän sopimuksen kohdassa 3.3. Sopimusalueen muiden alueiden kaavoitusta jatketaan myöhemmin.

Rykmentinpuiston rakentaminen käynnistyy alueen halki kulkevan pääkadun varrelta. Tavoitteena on, että alueen rakentaminen käynnistyisi Liikekeskus- ja Hypa hankkeilla sekä asuntorakentamisella viereisellä AKR -korttelissa.

Yhteistyösopimuksen 2007 kohdan 5 mukaisesti Kunta rakentaa maankäyttösopimusalueen kunnallistekniikan kadut, vesijohdot, viemärit ym. maankäyttösopimuksessa sovitussa aikataulussa ja lisäksi noudatetaan yhteistyösopimuksessa 2007 sovittuja ehtoja.

Osapuolten tavoitteena on, että Senaatti – Kiinteistöjen omistama nykyinen kaukolämpöverkko siirtyy Kunnan omistukseen erikseen sovittavin ehdoin.

Yksityiskohtaisemmin kunnallistekniikan rakentamisesta ja kaukolämpöverkon siirtymisestä sovitaan Osapuolten kesken myöhemmin tehtävissä maankäyttösopimuksissa.

Osapuolet täsmentävät vuosittain tulevien vuosien rakentamiskelpoisten tonttien tarpeen ja kunnallistekniikan rakentamishjelman.

Osapuolten tavoitteena on, että maankäyttösopimusalueella on jatkuvasti tarjolla rakentamiskelpoisia tontteja.

Toteutusjärjestystä kuvaava kartta on liitteenä 6.

3.5 Pysäköinti

Maankäytösopimusalueella Osapuolet selvittävät yhteistyössä erilaisia pysäköintiratkaisuja ja -malleja. Tavoitteena on, että eri osa-alueille toteutettavat pysäköintiratkaisut mahdollistavat tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon.

3.6 Rykmentinpuiston energiaratkaisu

Tuusulan kunnanhallitus on kokouksessaan 23.2.2015 hyväksynyt Tuusulan kunnan ja Keravan Energia Oy:n välillä 12.2.2015 allekirjoitetun Rykmentinpuiston energiaratkaisua koskevan aiesopimuksen.

Kunta tiedottaa Senaatti - Kiinteistölle energiaratkaisun valmistelun etenemisestä.

3.7 Taide/ veistospuistohanke

Tuusulan kunnanhallitus on kesäkuussa 16.6.2014 hyväksynyt Ympäristötaiteen säätiön kanssa tehtävän sopimuksen. Kunnanhallituksen päätöksen mukaan Kunta pyrkii rahoittamaan omistamiensa taideteosten sijoittamisen Rykmentinpuistoon sisällyttämällä "prosenttiperiaatteen" Rykmentinpuiston sopimukseen.

Osapuolet neuvottelevat maankäytösopimusten valmistelun yhteydessä "prosenttiperiaatteen" sisällyttämisestä myöhemmin tehtäviin tonttien luovutuskirjoihin.

4. OSAPUOLTEN SITOUKSET

Osapuolet sitoutuvat tämän aiesopimuksen voimassaoloaikana:

- vilpittömässä mielessä ja parhaan kykynsä mukaan yhteistyössä valmistelevaan aiesopimusta toteuttavat yksityiskohtaiset suunnitelmat ja toteuttamistoimenpiteet sekä kiinteistökaupat ja maankäytösopimukset
- tiedottamaan toisilleen viipymättä tietoonsa saamistaan jatkotyövaiheiden kannalta olennaisista asioista
- neuvottelevaan keskenään hyvässä yhteisymmärryksessä asioiden ratkaisemiseksi, mikäli jatkotyön edetessä ilmenee ennalta arvaamattomia seikkoja

5. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä aiesopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja osapuolet ovat sen lainvoimaisesti hyväksyneet.

Aiesopimus on voimassa siihen asti, kunnes Osapuolten allekirjoittamat maankäyttösopimukset on lainvoimaisesti hyväksytty ja koko maankäyttösopimusalue on asemakaavoitettu.

6. AIESOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä aiesopimusta taikka siitä johtuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan kolmannelle ilman toisen Osapuolen etukäteen kirjallisesti antamaa suostumusta.

7. MUUTOKSET

Tätä aiesopimusta voidaan muuttaa tai täydentää ainoastaan Osapuolten välisellä kirjallisella ja allekirjoitetulla muutosasiakirjalla.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä aiesopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin, mutta mikäli tällaiset neuvottelut eivät tuota tulosta, erimielisyydet ratkaistaan välimiesmenettelyssä, jossa noudatetaan Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjä.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä aiesopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Helsingissä 29.4.2015

Tuusulan kunta



Hannu Joensivu
kunnanjohtaja



Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

Suomen valtio/
Senaatti - Kiinteistöt



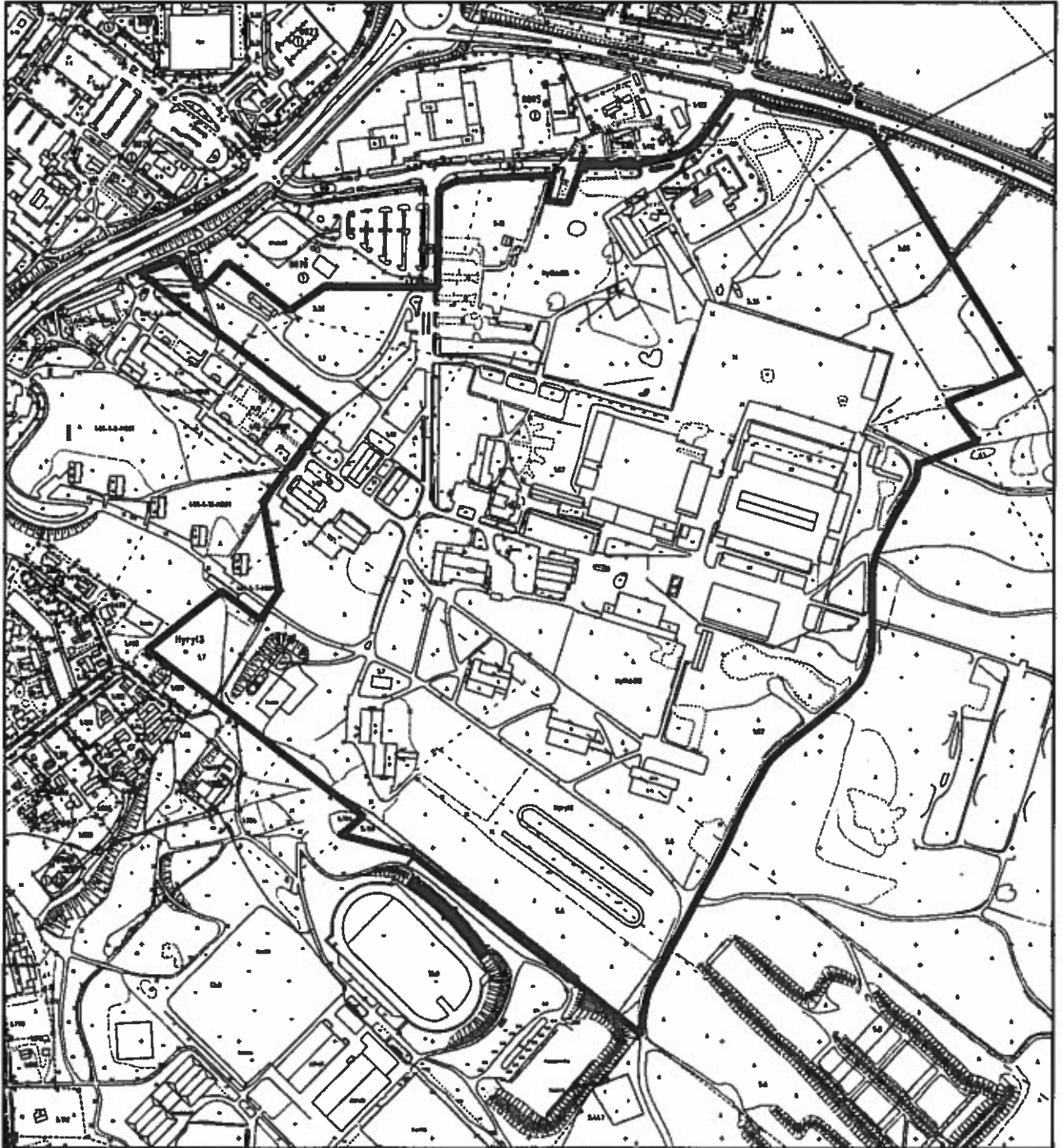
Jari Sarjo
toimitusjohtaja

LIITTEET

- Liite 1. Kartta maankäyttösopimusalueesta (Kaavoituksen käynnistämissopimus 11.11.2011)
- Liite 2. Rykmentinpuiston osayleiskaava (KHO:n päätös 13.10.2014)
- Liite 3. Asemakaavakartta (luonnos VE 1) ja alueen maanomistus
- Liite 4. Kartta IT -museon alueesta
- Liite 5. Kartta Sikokallion alueesta
- Liite 6. Toteutusjärjestystä kuvaava kartta

b EO

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI, SOPIMUSALUEEN RAJAUS



ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä . . .2011

SUOMEN VALTIO
Senaatti-kiinteistöt


Heikki Laitakari
johtaja

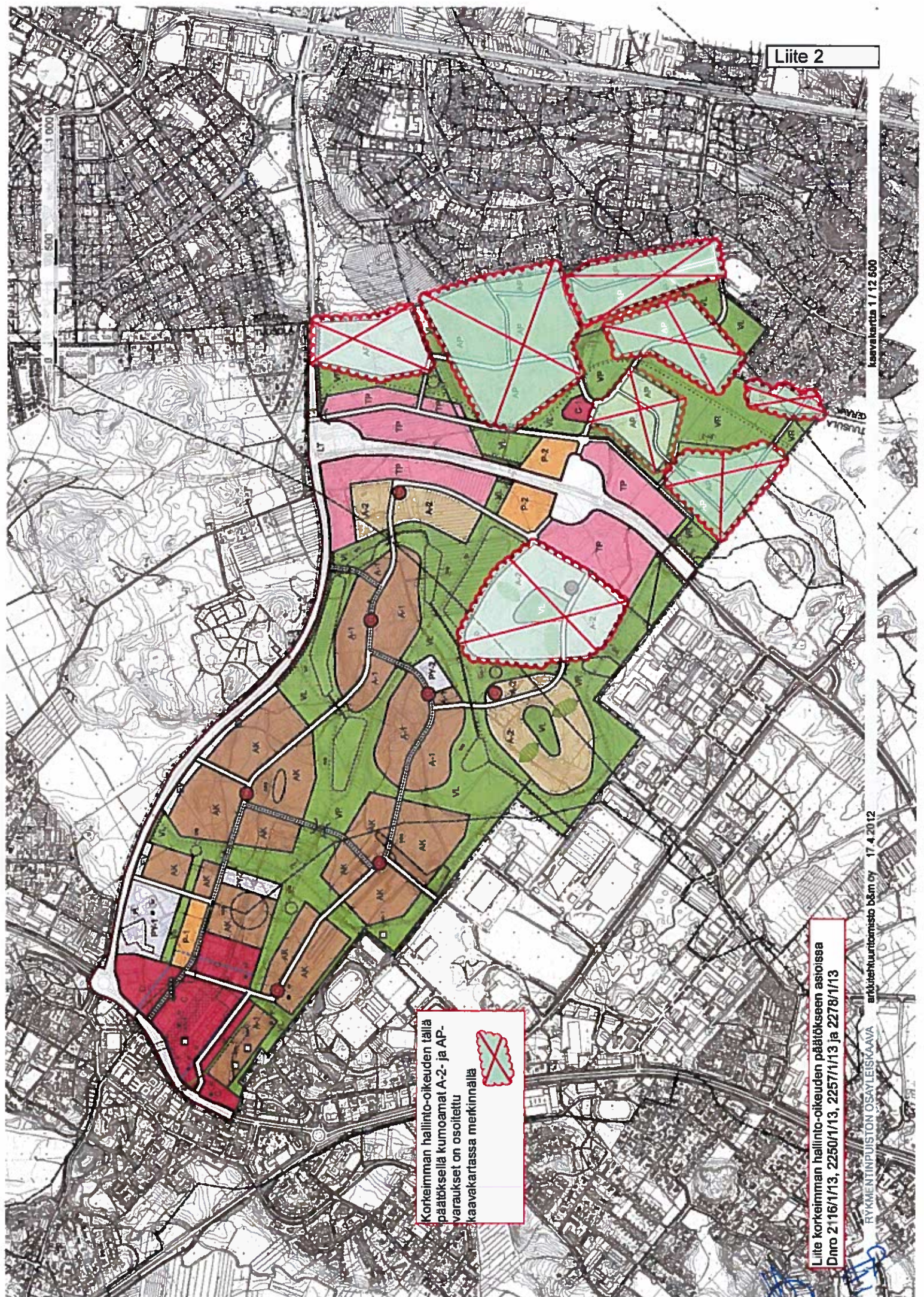
Tuusulassa 11 . 6 .2011

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus


Hannu Joensivu
kunnanjohtaja


Tuula Hyttinen
kunnansihteeri





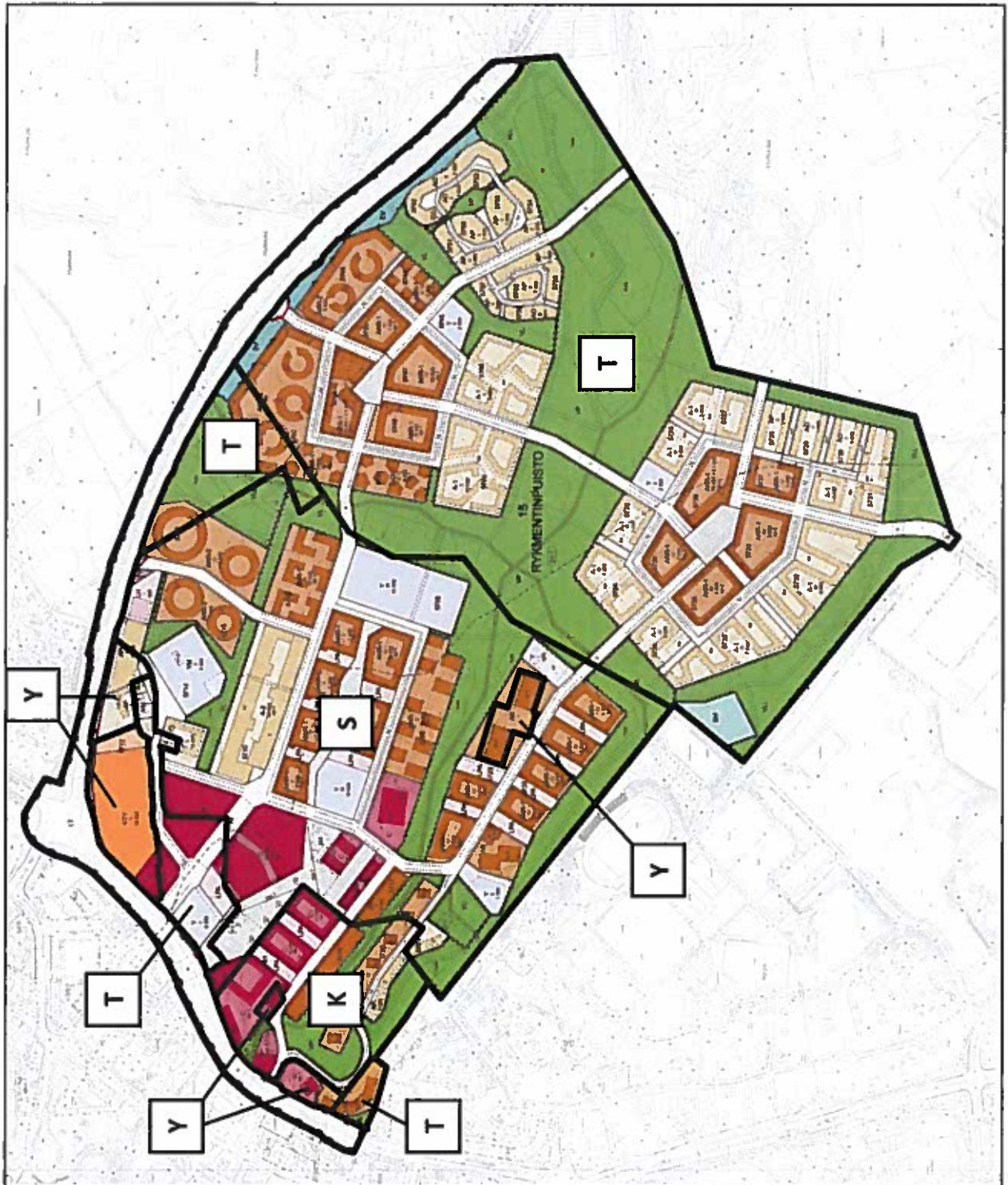
Korkeimman hallinto-oikeuden tällä päätöksellä kumoamat A-2- ja AP- varaukset on osoitettu kaavakartassa mekinällä



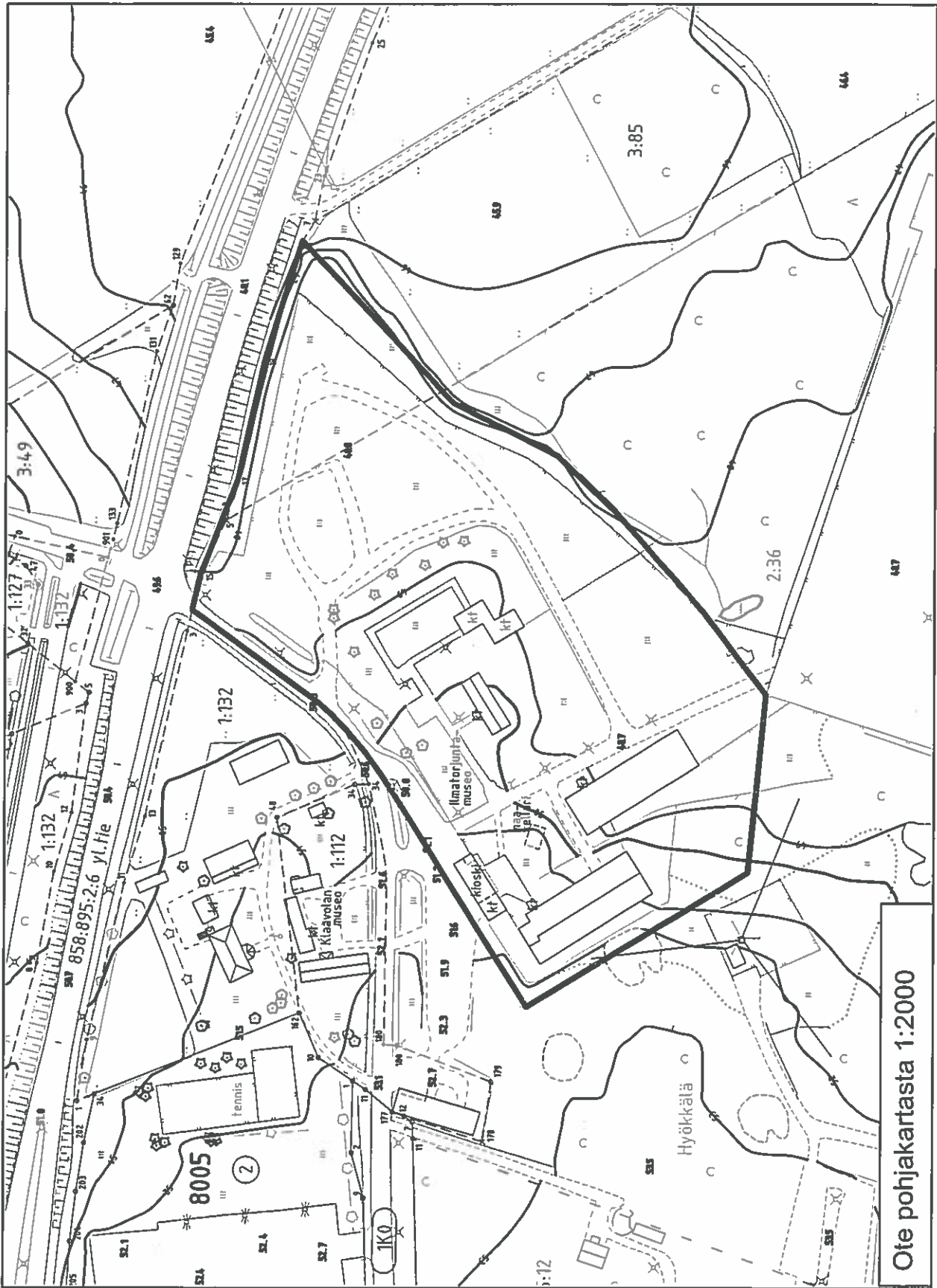
Liite korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen asioissa
Dnro 2116/1/13, 2250/1/13, 2257/1/13 ja 2278/1/13

Asemakaava-alue liite

T	Tuusulan kunta
S	Senaatti-kiinteistöt
K	Kruunuasunnot
Y	yksityinen / yhtiö

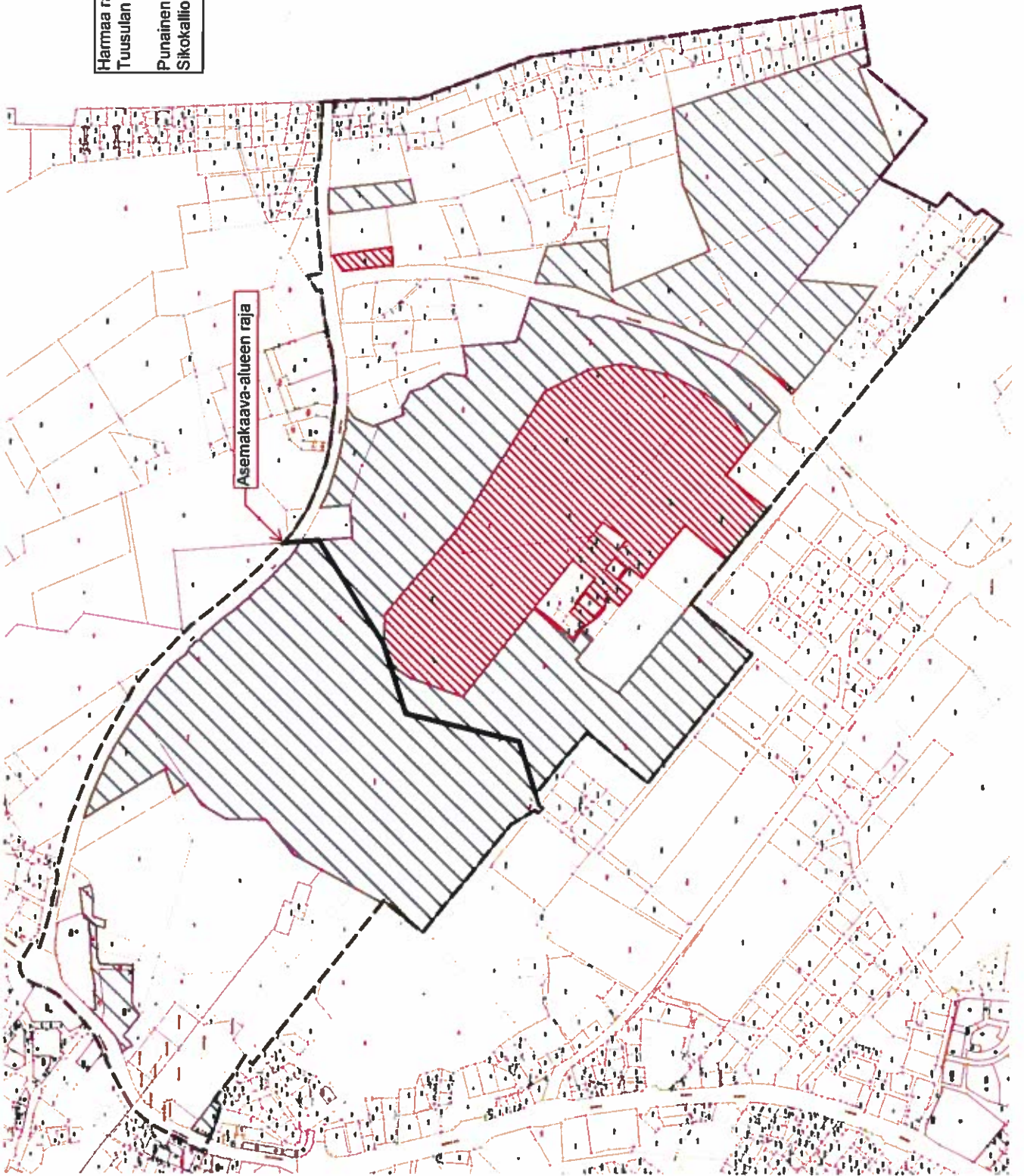


It-museon alue



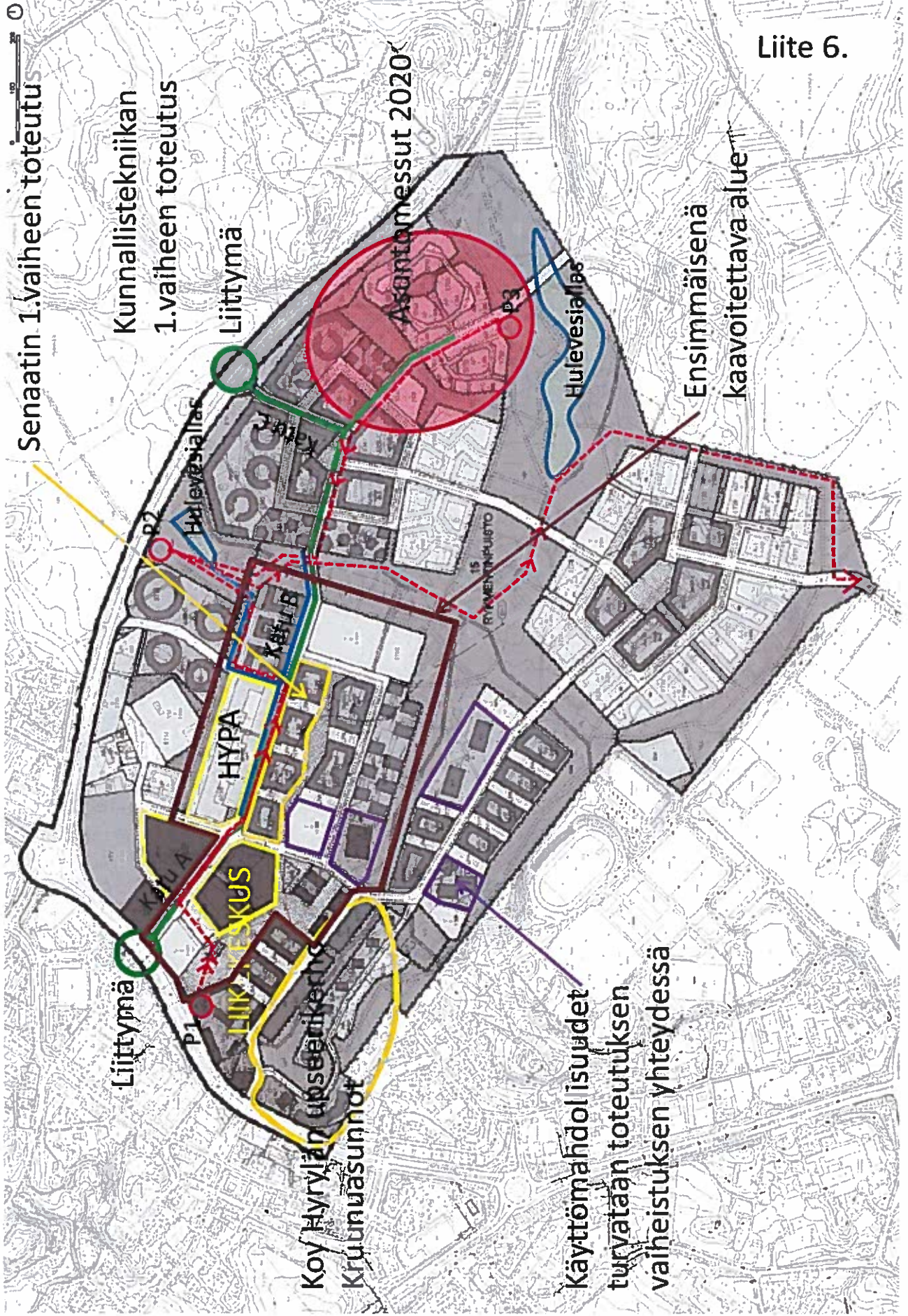
[Handwritten signature]

Hamaa rasterointi
Tuusulan kunta
Punainen rasterointi
Sikokallio / Senaatti



Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature.

Rykmentinpuiston toteutusjärjestys



(Handwritten signatures)

Liite 6.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

A. Osapuolet:

Tuusulan kunta (y 0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (y 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A,
00530 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Aiemmat sopimukset

Osapuolet ovat 12.4.2007 allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen, jolla on sovittu mm. alueiden luovutuksesta ja kaavoituksen periaatteista Hyrylän entisellä varuskunta-alueella.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Osapuolet ovat 28.11.2008 allekirjoittaneet kauppakirjan, jolla Kunta osti Rykmentinpuistosta n. 145 ha:n alueen.

Osapuolet ovat 11.11.2011 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi Rykmentinpuistossa.

Osapuolet ovat 29.4.2015 allekirjoittaneet Rykmentinpuiston aiesopimuksen, jolla on täsmennetty vuoden 2007 yhteistyösopimuksen kohdassa 1. mainittua nykyisen toteutetun k-m² määrää ja kohdassa 4. mainittuja maankäyttösopimusten periaatteita sekä sovittu periaatteista joilla suunnittelua, sopimusvalmistelua ja toteutusta on jatkettu.

Aiesopimuksen mukaisesti Osapuolet ovat 28.11.2016 allekirjoittaneet kauppakirjan, jolla kunta osti Sikokallion alueen.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, asemakaava-alueen toteuttamisesta, alueiden luovuttamisesta sekä muista tässä sopimuksessa jäljempänä sovituista oikeuksista ja velvollisuuksista.

MS

D. Kaavoitus ja maanomistajan omistama alue

Osayleiskaava

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Rykmentinpuiston osayleiskaavan kokouksessaan 7.5.2012. Valtuuston päätöksen mukaisen osayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 480 ha, tavoitteellinen mitoitus n.15 000 uutta asukasta ja kokonaiskerrosala vaihtelee välillä 820 000 k-m² – 1 060 000 k-m².

Asemakaavoitus

Asemakaavaluonnos (Rykmentinpuisto) on ollut nähtävillä 13.2–14.4.2014.

Osalle asemakaavaluonnosaluetta Kunta on laatinut Monio -nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3567) (jäljempänä tässä sopimuksessa "Monion asemakaava").

Maanomistajan omistaman alueen (maankäyttösopimusalue) pinta-ala on n. 6342 m².

Kaavaehdotuksen (jäljempänä asemakaava) asemakaavakartta ja maanomistajan omistama alue on esitetty liitteessä 1.

Rakentamisohjeet, hallinta- ja rahoitusmuodot

Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi asemakaava-alueelle laaditaan lisäksi erilliset rakentamistapaohjeet. Työssä pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.

E. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston, sekä lainvoimaisten asemakaavojen mukaiset kadut ja viheralueet.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan.

Maanomistajan omistamalla alueella olemassa olevilta rakennuksilta, joilla on siirto- ja palautuskelpoiset liittymissopimukset ei peritä liittymismaksua.

MS

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista rakennushankkeen toteuttaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa.

Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

Maanomistaja osallistuu Monion asemakaava-alueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin rykmentinpuiston aiesopimuksen, kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste ja sopimuskorvaus

Asemakaavalla maanomistajan omistamalle alueelle tuleva arvonnousu on yhteensä 2 083 090 €, josta aiesopimuksen perusteella kunnalle tuleva sopimuskorvausosuus on 60 % eli 1 249 854 €.

Sopimuskorvauksen maksaminen

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen alueluovutuksin.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle Monion toteuttamiseksi tarvittavaa asemakaavaehdotuksen mukaista Y-2 – korttelialuetta korttelista 5732 n. 1843 m² (2383 k-m²). Hintatasolla 120 €/k-m², arvoksi muodostuu 285 960 euroa.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle asemakaavaehdotuksen mukaista A-23 – korttelialuetta korttelista 5735 n. 2129 m² (3685 k-m²). Hintatasolla 290 €/k-m², arvoksi muodostuu 1 068 650 euroa.

Sovitut alueluovutukset ylittävät sopimuskorvauksen määrän. Kunta suorittaa ylimenevästä osasta rahallisen korvauksen 104 756 euroa Maanomistajalle.

Yleiset alueet n. 919 m² maanomistaja luovuttaa kunnalle ilman erillistä korvausta, osana maankäyttösopimuskorvausta.

Esisopimus alueiden luovutuksesta ja luovutuksen ehdoista on kohdassa F.

MS

F. Esisopimus kiinteistön kaupasta

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia esisopimuksen kohteena olevan alueen luovutuksen edellytyksistä, ehdoista ja ajankohdasta seuraavasti:

1. Osapuolet:

Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (y 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A,
00530 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

sekä

Tuusulan kunta (y 0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

2. Kaupan kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle n. 4891 m² alueen, joka muodostuu seuraavista määräaloista:

Noin 1075 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-401-1-11, jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu A-23 korttelialuetta yhteensä 936 m² (1620 k-m²) sekä VL-aluetta yhteensä 139 m².

Noin 1973 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-401-1-7 jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu A-23 korttelialuetta 1193 m² (2065 k-m²) sekä VL-aluetta 780 m².

Noin 1843 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-402-1-6, jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu Y-2 korttelialuetta 1843 m² (2383 k-m²).

Luovutettavat määräalat on osoitettu liitekartalla.

3. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Kunta maksaa Maanomistajalle 104 756 euroa maankäyttösopimukseen perustuvista alueluovutuksista.

Kauppahinta maksetaan 30 päivän kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoituksesta.

4. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kunnalle kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

5. Kauppakirjan allekirjoittaminen ja ehdot

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun luovutettavaa aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan.

6. Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaina kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

7. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kunta vastaa määrälästä maksettavista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan. Kunta vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

8. Purettavat rakennukset

Maanomistaja huolehtii luovutettavalla alueella olevien rakennusten purkamisesta aiesopimuksen mukaisesti. Rakennukset on purettava kaavan toteutumisen edellyttämässä ajassa. Rykmentinpuiston ohjausryhmä koordinoi aikataulutuksen sovittamista kunnallistekniikan rakentamiseen.

9. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Maanomistaja ilmoittaa, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädetyllä tavalla.

Mikäli kaupan kohteessa kuitenkin ilmenee pilaantumista, mikä edellyttää kunnostustoimenpiteitä, vastaa Maanomistaja suoraan maaperän puhdistamiseen liittyvistä ja siitä aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista sikäli kuin pilaantuminen on peräisin ennen kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtoa. Tällaisessa tilanteessa sopijapuolet pyrkivät yhdessä löytämään edullisimmat puhdistusmenetelmät ja optimaalisen toteutusajankohdan esim. muun maanrakentamisen yhteydessä. työn tekemisestä on sovittava erikseen ennen töiden käynnistämistä. Maanomistaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja

puhdistustöiden suorittamisesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa Kunnan rakennushankkeille.

Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.

Senaatti vastaa kustannuksellaan maaperän puhdistuksesta asemakaavan mukaiseen käyttöön.

G. Muut sopimusehdot

1. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

2. Taideohjelma

Maanomistaja sitoutuu osallistumaan Rykmentinpuiston taideohjelmassa määriteltyihin taiteen toteutuskustannuksiin ja sitoutuu ottamaan sopimusehdon alueen toteuttamisesta kiinteistöä tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevaan vastaiseen/vastaisiin luovutuskirjoihin (koko yhtiön osakekannan osalta).

Taideohjelman mukaisesti, vastaisen kiinteistökaupan yhteydessä, tuleva tontinomistaja luovuttaa kunnalle 3 % tontin myyntihinnasta, taiteen toteuttamista varten perustettuun Taiderahastoon, kunnan em. osuus on 1,5 %. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan tonttihinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueelle.

3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta tulevat voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja osapuolten toimivaltaiset päätöksentekijät ovat sen lainvoimaisesti hyväksyneet.

Mikäli asemakaava tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin se oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin noin +/- 500 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava ei miltään osin tule voimaan maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Tällöin kumpikin osapuoli voi kuitenkin vaatia alueluovutusten esisopimuksen purkamista.

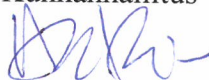
4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

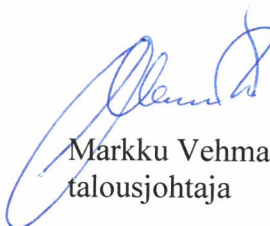
Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta ja alueiden luovuttamista koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä 20.4.2017

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus


Hannu Joensivu
kunnanjohtaja


Markku Vehmas
talousjohtaja

MAANOMISTAJA

Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt




Mauri Sahi
johtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja talousjohtaja Markku Vehmas Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana sekä johtaja Mauri Sahi Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen puolesta luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu


Matti Karppi
maanmittausinsinööri
kaupanvahvistaja, 8581/8

LIITTEET

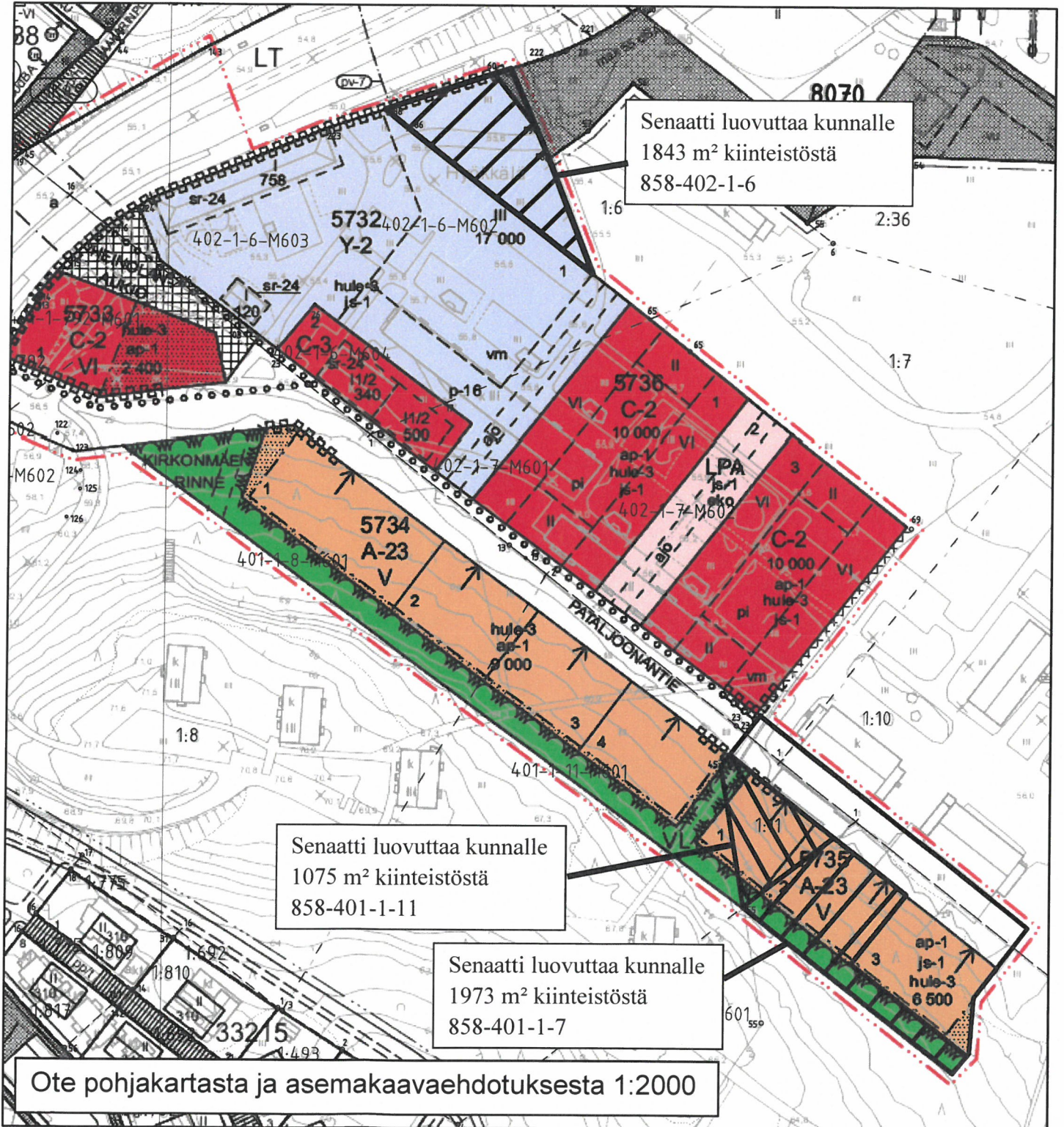
Liite 1 – maanomistajan omistama alue ja kunnalle luovutettavat alueet

Liitekartta 20.4.2017

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt / Tuusulan kunta

Senaatti-kiinteistöt

Tuusulan kunta



Liite 24.4.2017

Suomen valtio, Senaatti-kiinteistöt /
Tuusulan kunta

