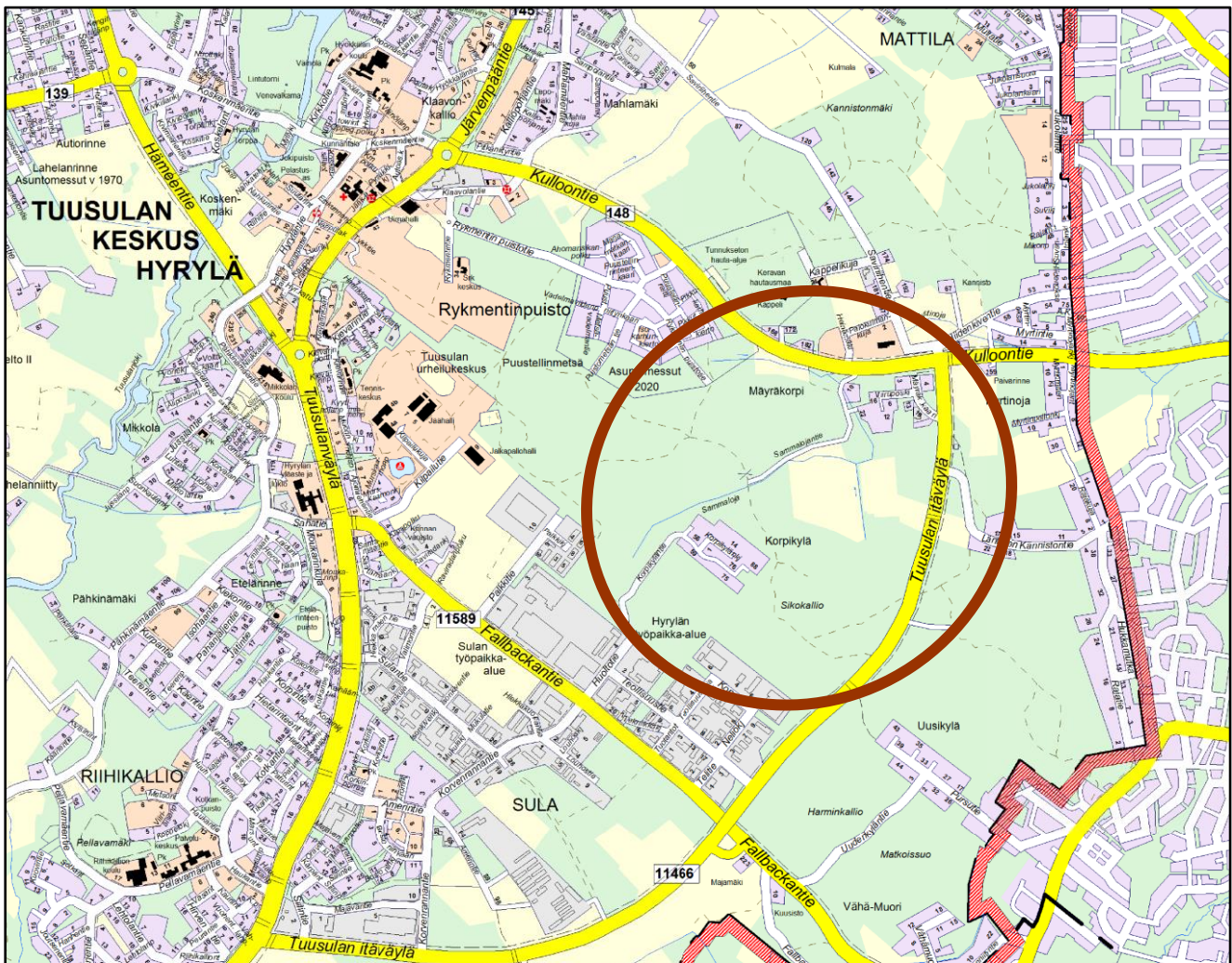
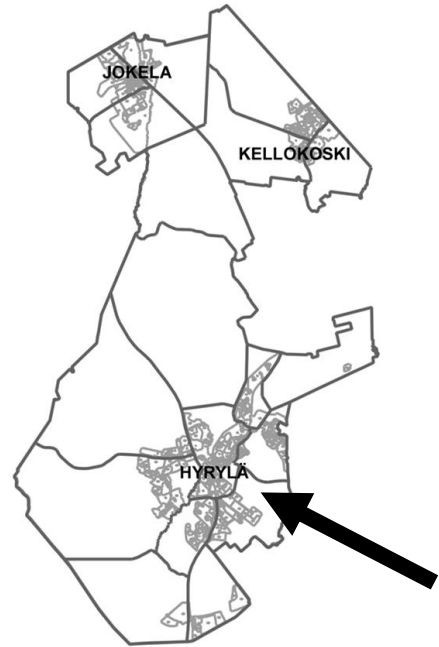


Liite kauppakirjaan xx.xx.2016

xxxxx xxxxxxxx /
Tuusulan kunta



K A U P P A K I R J A

Myyjä Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (y 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A,
PL 237, 00531 Helsinki
hallituksen päätös: 24.11.2016 § 273

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

Kaupan kohde Noin 57,84 hehtaarin suuruinen kokonaisuus, joka muodostuu seuraavista kiinteistöistä ja määräaloista:

858-401-5-46	Suonpää	
858-401-5-150	Ainola	
858-401-5-152	Lyckobo	
858-401-5-153	Metsäpirtti	
858-401-5-154	Soisalo	
858-401-5-155	Suotorppa	
858-401-5-169	Unhola	
858-401-5-194	Päivölä	
858-401-5-252	Kalliola	
858-401-5-290	Salomaa	
858-401-5-292	Lyckobo I	
858-401-5-402	Kivipelto	
858-402-6-0	Kotomäki	
858-405-26-2	Kotomäki	
858-405-26-5	Kinnula	
858-405-31-1	Mäyrä	
858-402-1-57	Puolustustarkoituksiin	n. 36169 m ² määräala
858-402-2-36	Saksa	n. 63587 m ² määräala

Kiinteistöjen ja määräalojen sijainti ja ulottuvuus on merkitty kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan.

Kauppahinta Kauppahinta on kolmemiljoonaa kaksitoistatuhatta kuusisataaviisikymmentäviisi euroa (3 012 655 €).

Kaavatilanne Kaupan kohde sijaitsee lainvoimaisen Rykmentinpuiston osayleiskaavan alueella, jossa siihen kohdistuu useita eri pääkäyttötarkoituksia. Kaupan kohde sijoittuu lisäksi vuosien 2016–2020 kaavoitussuunnitelmassa Rykmentinpuisto II-, ja pieneltä osin myös Rykmentinpuisto III-suunnittelualueille, joita toteutetaan osissa Rykmentinpuiston osayleiskaavan mukaisesti.

Kauppan kohteeseen ei kohdistu lainvoimaista asemakaavaa.

Muut myyntiehdot Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tuusula - Sikokallio

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta 1. erä 602 531 euroa (20 % kauppahinnasta) maksetaan myyjäntilille 14 päivän kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun sopijapuolten toimivaltaisten päätöksentekijöiden tätä kauppaa koskevat hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman.

Loppukauppahinta 2 410 124 euroa maksetaan 5 vuoden korottomalla maksuajalla siten, että

2. erä 10 % kauppahinnasta eli 301 266 euroa maksetaan 31.12.2017 mennessä

3. erä 10 % kauppahinnasta eli 301 265 euroa maksetaan 31.12.2018 mennessä

4. erä 10 % kauppahinnasta eli 301 266 euroa maksetaan 31.12.2019 mennessä

5. erä 10 % kauppahinnasta eli 301 265 euroa maksetaan 31.12.2020 mennessä

ja 40 %:n loppukauppahinta eli 1 205 062 euroa maksetaan 31.12.2021 mennessä.

Kauppahintaerät maksetaan myyjän OP:n tilille FI26 5000 0120 2175 82. Kauppahintaerien maksun yhteydessä tulee käyttää viitettä KM0527.

Mikäli kauppahinnan maksaminen em. päivämäärästä viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun sopijaosapuolien toimivaltaisten päätöksentekijöiden tätä kauppaa koskevat hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman sekä kun 20 % osuus kauppahinnasta on maksettu, mutta kuitenkin aikaisintaan 1.1.2017.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Kaupan kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

4. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Kiinteistöön 858-401-5-290 kohdistuu Caruna Oy:n johtoalueen käyttöoikeussopimus 11.1.2016.

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteisiin kohdistu mitään muita kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu vuokrasopimuksia.

Alueen mahdollisesta harjoituskäytöstä kunta laatii Puolustusvoimien Panssariprikaatin kanssa erillisen sopimuksen.

Kaupan kohteena olevilla alueilla sijaitsee Puolustusvoimien vanhoja johtoja, joilla ei tällä hetkellä ole käyttöä. Ostajalle on toimitettu kartta, jossa johtojen likimääräinen sijainti ilmenee. Tarkemman sijainnin näyttämisen kaivuutöitä aloittaessaan ostajan on pyydettävä Johtotieto Oy:ltä, jonka kautta Puolustusvoimien johtojen ja verkostojen näytöt pyydetään.

Em. johdot ja verkostot pyritään huomioimaan alueen maankäytön suunnitelmissa, mutta ostaja voi joutua siirtämään yksittäisiä johto-osuuksia

esim. asemakaavan toteutuksen yhteydessä.

Ostaja vastaa asemakaavan toteutuksen vaatimien tavanomaista tasoa olevien vanhojen putkireittien poistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä kuitenkin vastaa vanhojen putkireittien mahdollisesta poistamisesta aiheutuvista normaalista oleellisesti poikkeavista kustannuksista.

5. Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kaikki kokonaisina luovutettavat kiinteistöt pitävät mahdolliset osuudet yhteisiin alueisiin itsellään, mutta luovutettavat määräalat eivät saa osuuksia yhteisiin.

6. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Vuoden 2017 kiinteistöverosta vastaa kunta.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän kaupanvahvistusmaksun.

Ostaja vastaa saantonsa lainhuudatuskuluista.

Ostaja vastaa saantonsa lohkomiskustannuksista.

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen mukana.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä ja määräaloilla. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kiinteistöt ja määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin otteet
2. Rasiustodistukset
3. Kiinteistörekisterin otteet
4. Kaavakartat ja määräykset
5. Rykmentinpuiston aiesopimus 29.4.2015
6. Puolustusvoimien ilmoitus 7.9.2010 käyttötarpeen päättymisestä
7. Johtoalueen käyttöoikeussopimus Caruna Oy 11.1.2016

9. Rakennukset ja puusto

Kaupan kohteena olevilla alueilla on vain purkukuntoisia rakennuksia ja rakenteita ja mm. aitarakennelmia. Alueella oleva puusto ja rakennelmat sisältyvät kauppaan.

10. Irtaimisto Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

11. Sähköliittymät Kauppaan sisältyvät kiinteistöihin mahdollisesti kuuluvat siirtokelpoiset sähköliittymät.

12. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut puolustusvoimien harjoituskäytössä.

Myyjän tiedossa on, että kaupan kohteena olevaa aluetta on käytetty toiminnassa, josta on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Aluetta ei ole tutkittu tai puhdistettu.

Kiinteistöillä 858-401-5-169, 858-401-5-252, 858-401-5-150, 858-401-5-152 ja 858-401-5-290 / 2 on aikanaan sijainnut rakennuksia, jotka on sittemmin purettu.

Myyjä vastaa kustannuksellaan valtion toiminnasta aiheutuneesta pilaantuneen ja roskaantuneen maaperän tutkimisesta, puhdistamisesta ja luvittamisesta sekä mahdollisesta jälkivalvonnasta tulevan asemakaavan käyttötarkoituksen ja ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Puhdistaminen hoidetaan rakentamisen yhteydessä tai muuten kaupan osapuolten erikseen sopimalla tavalla. Myyjällä on oikeus suorittaa puhdistaminen itse ostajan kanssa sovittavassa aikataulussa. Mikäli myyjä ja ostaja myöhemmin sopivat, että puhdistustoimenpiteet suoritetaan ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli, pidättää myyjä oikeuden valvoa ja osallistua ympäristölupaprosessiin ja puhdistamisen valvontaan. Myyjällä on oikeus tarvittaessa keskeyttää puhdistustoimenpiteet, mikäli luvan ehtojen täyttämiseksi tai puhdistamiseksi on myyjän kannalta olemassa olennaisesti edullisempi toteuttamiskelpoinen vaihtoehto. Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei saa aloittaa alueen tutkimiseen, luvittamiseen tai puhdistamiseen liittyviä töitä ennen kuin tästä on sovittu myyjän kanssa ja suoritettavat toimenpiteet on hyväksyttävä etukäteen myyjällä.

Myyjä vapautuu tähän kiinteistökauppaan liittyvistä kaikista maaperän pilaantumista koskevista vastuistaan kun koko myytävä kohde on asemakaavoitettu ja pilaantunut maaperä on kunnostettu asemakaavan käyttötarkoituksen ja toimivaltaisen ympäristöviranomaisen edellyttämään tasoon saakka toimivaltaisen ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla tai kaupan osapuolet ovat asemakaavoituksen jälkeen yhdessä todenneet, että asemakaavoitettavat alueet eivät tarvitse puhdistustoimenpiteitä. Rakennusten tai rakenteiden rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin kaupan osapuolet ovat yhdessä todenneet myyjän suorittaneen puhdistusvelvollisuutensa tai että rakennettavat alueet eivät vaadi puhdistustoimenpiteitä myyjän osalta. Myyjä vapautuu kaikista maaperän pilaantumisesta koskevista vastuistaan kuitenkin viimeistään 31.12.2037. Tämän jälkeen tarpeellisista toimenpiteistä ja kustannuksista vastaa kaikilta osiltaan ostaja.

Mikäli kaupan kohteena olevan alueen pohjaveden todetaan kaavoituksen tai rakentamisen yhteydessä olevan pilaantunut ja pilaantumine on aiheutunut Suomen valtion toiminnasta, pohjaveden tutkimisesta ja puhdistamisesta siihen tilaan ettei siitä voi aiheutua terveyshaittaa eikä haittaa tai vaaraa ympäristölle vastaa Myyjä kustannuksellaan. Vastuu tarpeellisista toimenpiteistä ja kustannuksista siirtyy kaikilta osiltaan ostajalle kun myytävä kohde on asemakaavoitettu ja pilaantunut pohjavesi on kunnostettu toimivaltaisen ympäristöviranomaisen edellyttämään tasoon saakka toimivaltaisen ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla, kuitenkin viimeistään 31.12.2037.

Myyjä ei vastaa viivytyksistä tai muista kustannuksista, joita ostajan tai kolmannen osapuolen rakennushankkeille tms. aiheutuu maaperän tai

Tuusula - Sikokallio

pohjaveden puhdistamiseen liittyvien toimien suorittamisen johdosta.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristösuojelulain (527/2014) mukaisesti.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

13. Kaupan voimaantulo

Tämä kiinteistökauppa tulee voimaan kun se on allekirjoitettu ja sopijaosa-puolien toimivaltaiset päätöksentekijät ovat kaupan lainvoimaisesti hyväksyneet. Elleivät toimivaltaiset päätöksentekijät kauppa hyväksy ja kauppa purkautuu, eivät osapuolet tule vaatimaan toisiltaan purkautumisesta korvauksia ja kaupasta tehdään erillinen purkusopimus.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) ostajalle, yksi (1) myyjälle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle

Tuusulassa 28. päivänä marraskuuta 2016

Myyjä

Suomen valtion puolesta
Senaatti-kiinteistöt



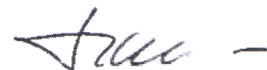
Antti Ropponen
kiinteistökehityspäällikkö
valtakirjalla Senaatti kiinteistöjen puolesta

Ostaja

Tuusulan kunta
Kunnanhallitus



Hannu Joensivu
kunnanjohtaja



Harri Lipasti
henkilöstöjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

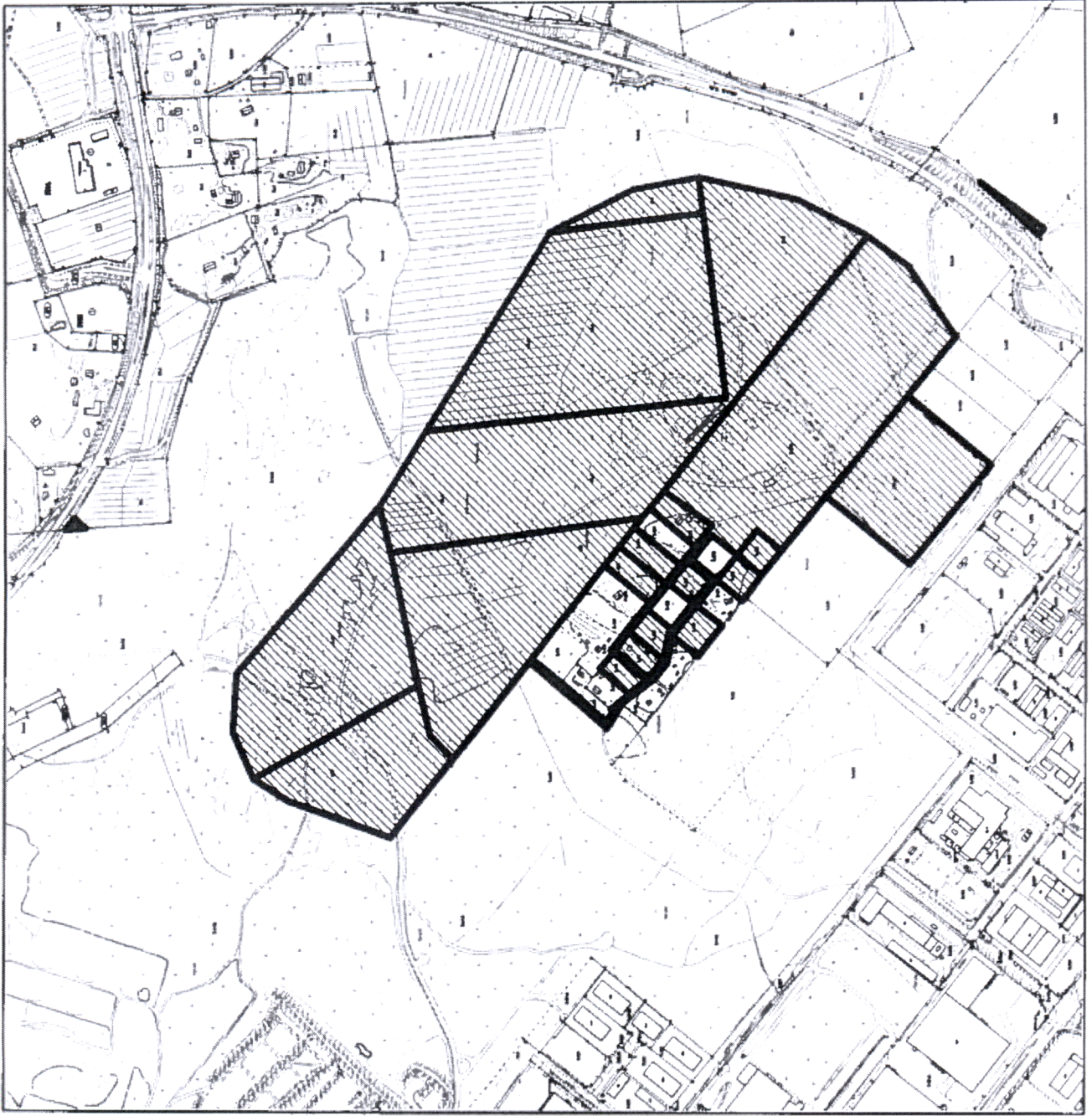
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistökehityspäällikkö Antti Ropponen valtakirjalla Senaatti-kiinteistöjen puolesta myyjänä ja kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja henkilöstöjohtaja Harri Lipasti Tuusulan kunnan puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Antti Reljonen
toimitusinsinööri
kaupanvahvistaja, tunnus 8581/2

Handwritten notes and a symbol at the top of the page. The notes include the number "41" and a signature. To the right is a simple line drawing of a vertical oval shape with a horizontal line through its center.



Liitekartta 28.11.2016
Sikokallion alue

Liitekarta 28.11.2016

Sikokallion alue



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 ylittävistä 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



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 muualle 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

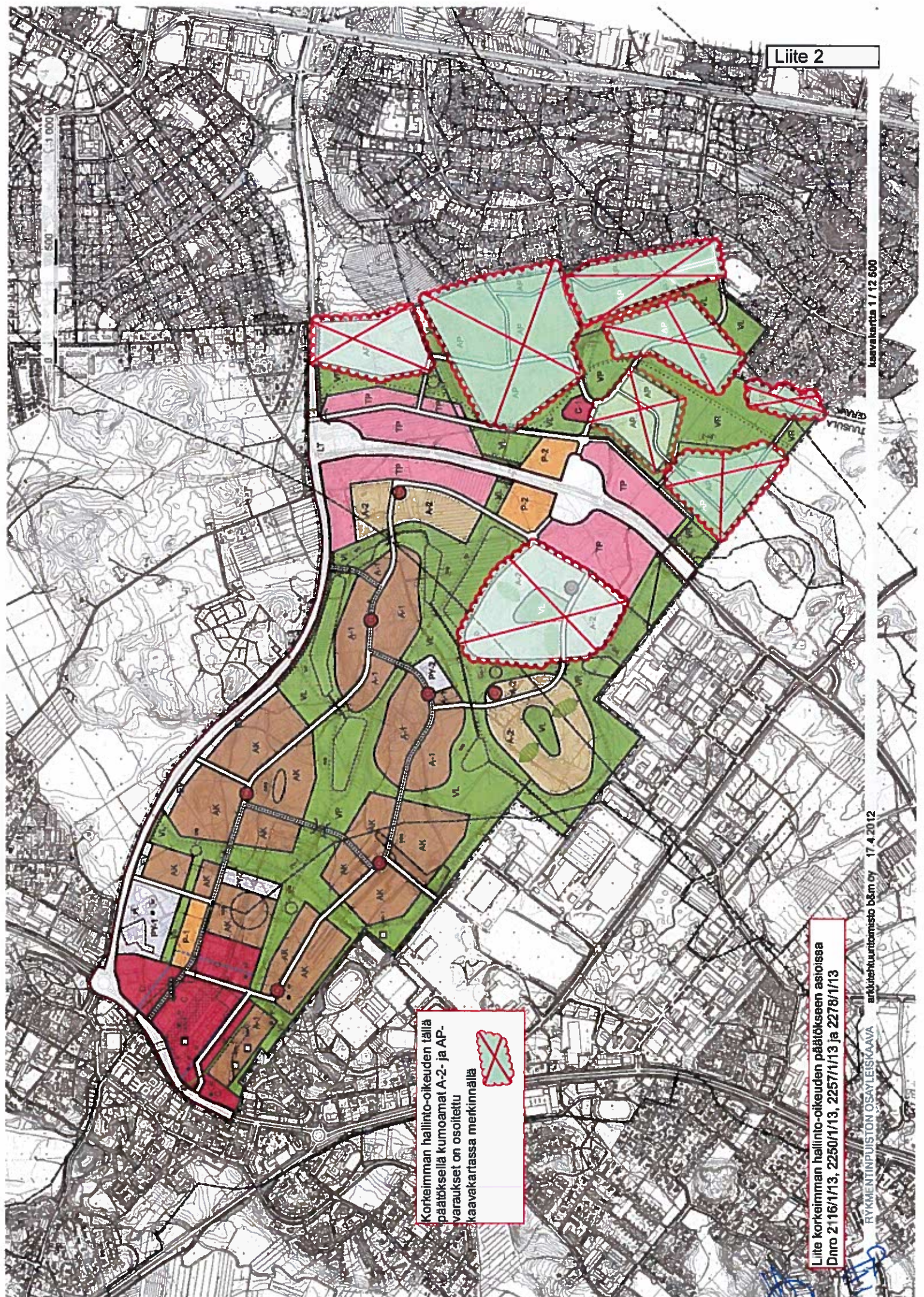
Tuusulassa 11 . 6 .2011

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus


Hannu Joensivu
kunnanjohtaja


Tuula Hyttinen
kunnansihteeri





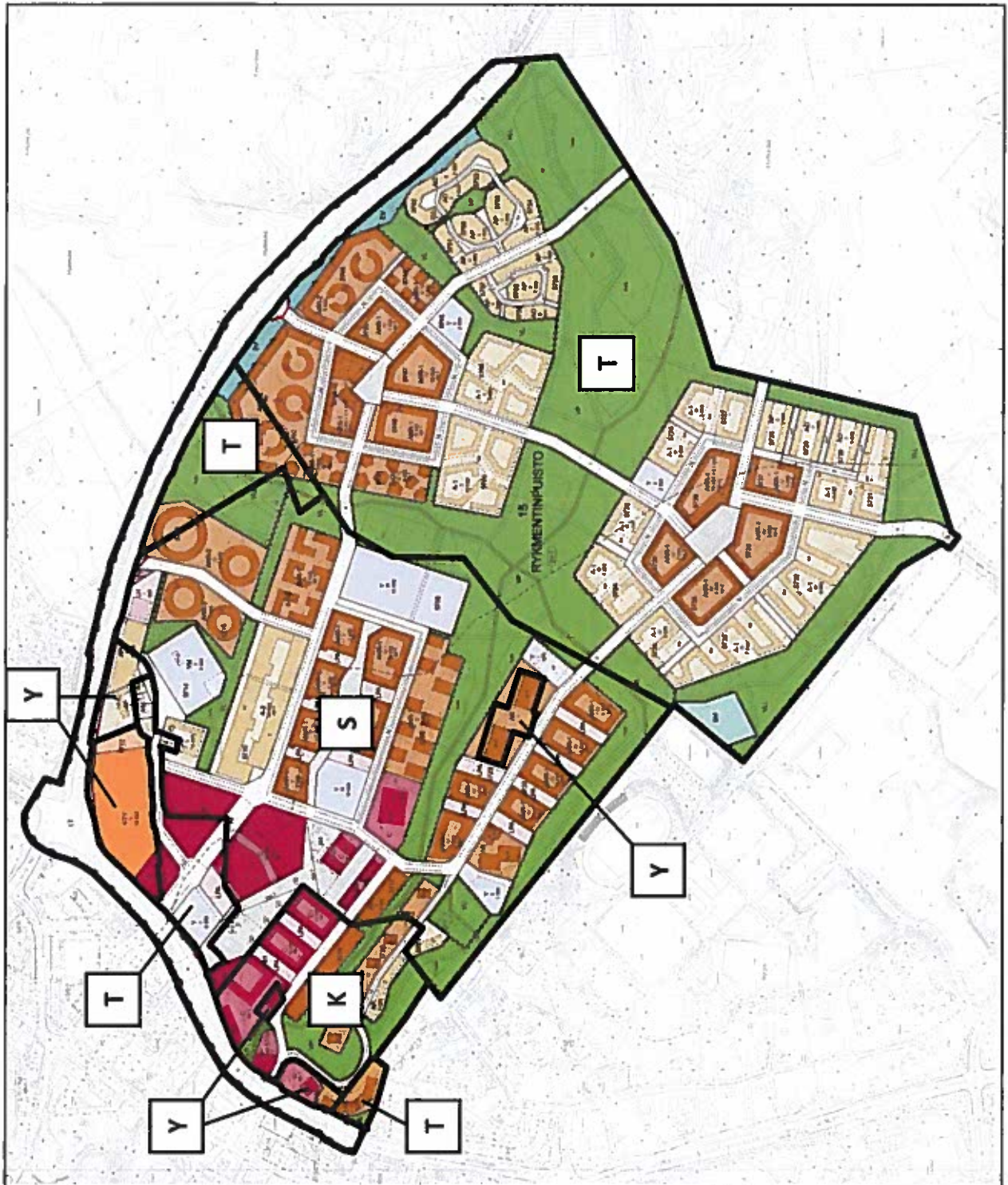
Korkeimman hallinto-oikeuden tällä päätöksellä kumoamat A-2- ja AP- varaukset on osoitettu kaavakartassa mekinällä



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

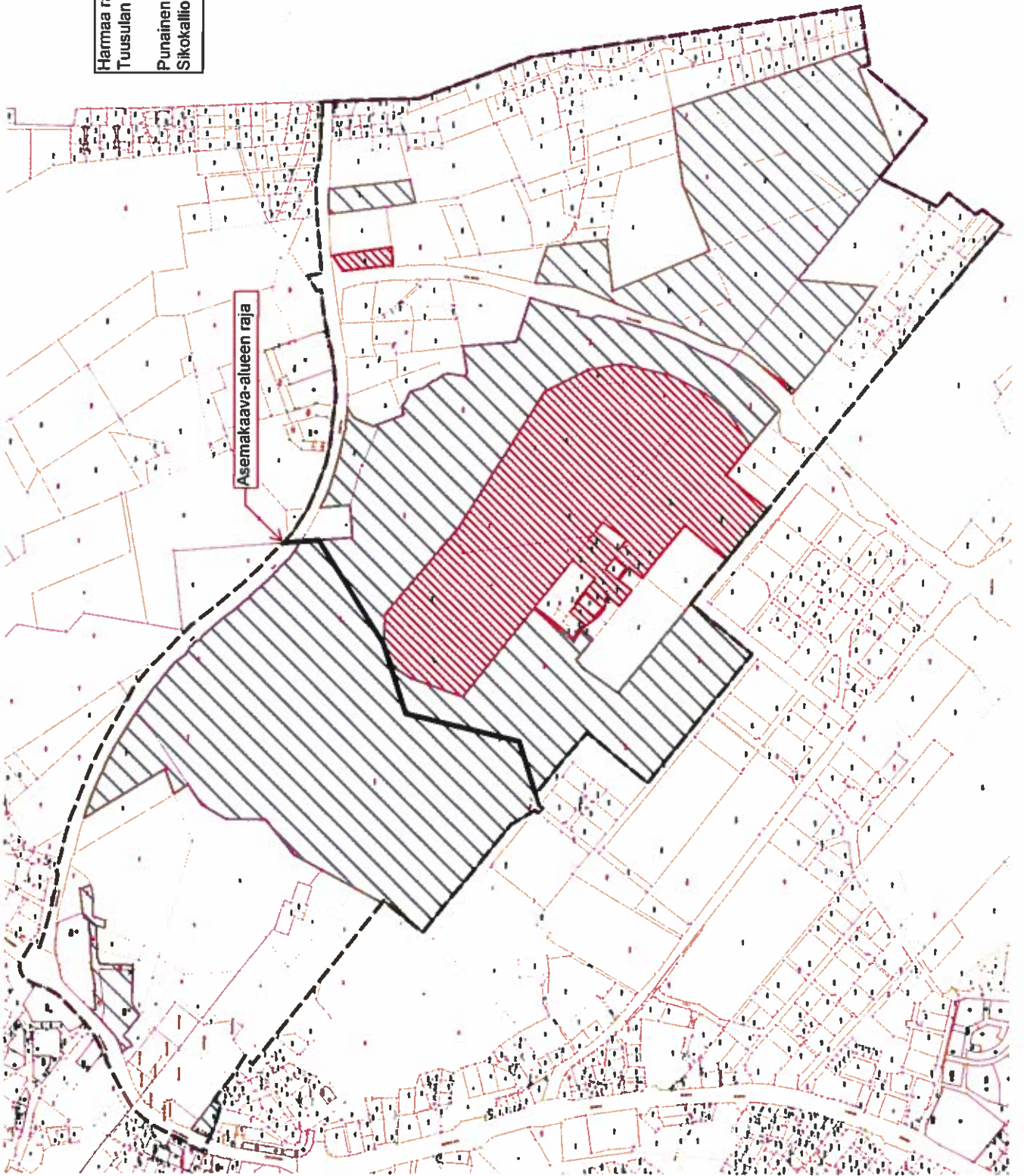
Asemakaava-alue liite

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



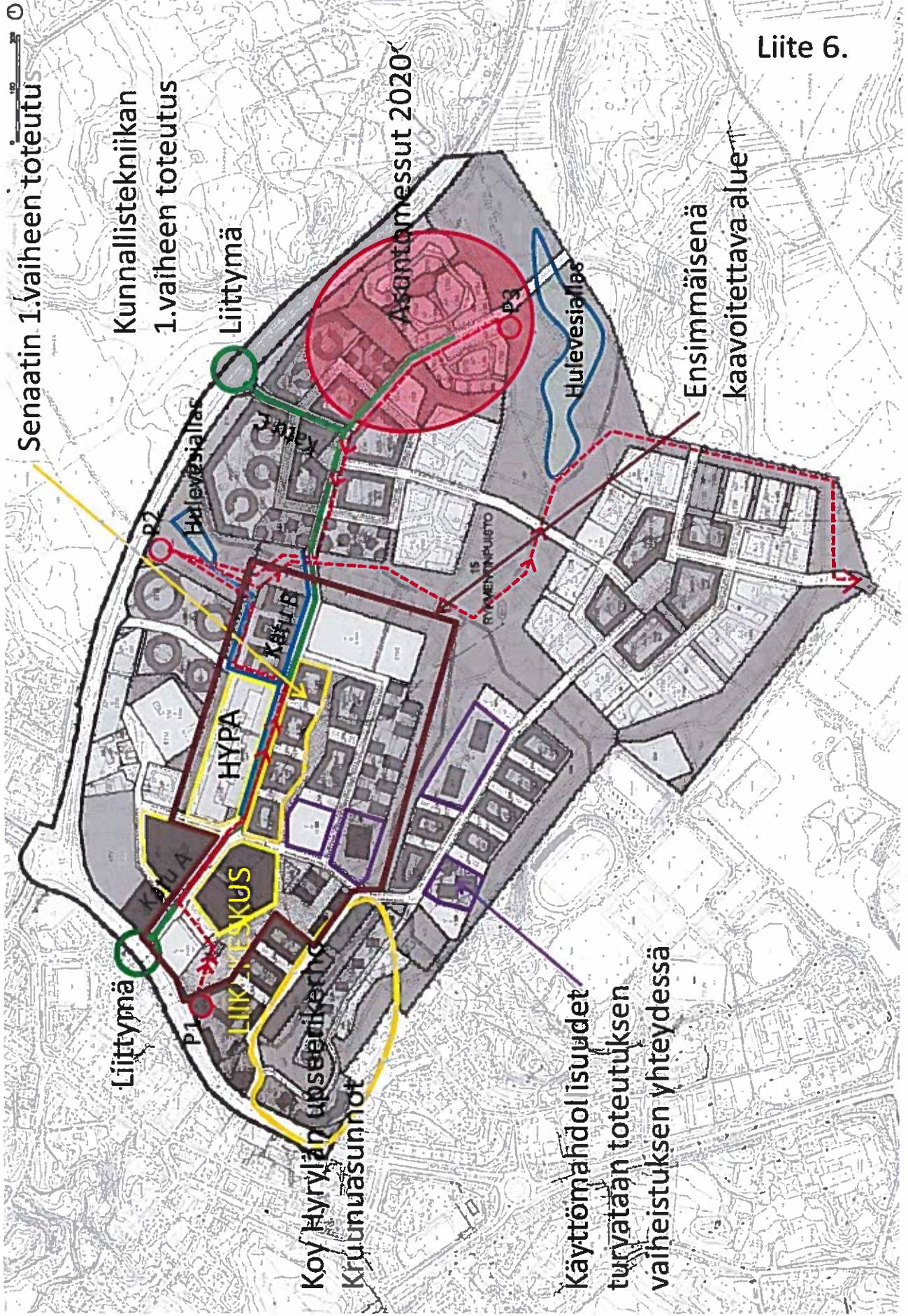
Handwritten blue marks, possibly initials or a signature.

Hamaa rasterointi
Tuusulan kunta
Punainen rasterointi
Sikokallio / Senaatti



Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located at the bottom right of the page.

Rykmentinpuiston toteutusjärjestys



Liite 6.