

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 SITOUKUKSET

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

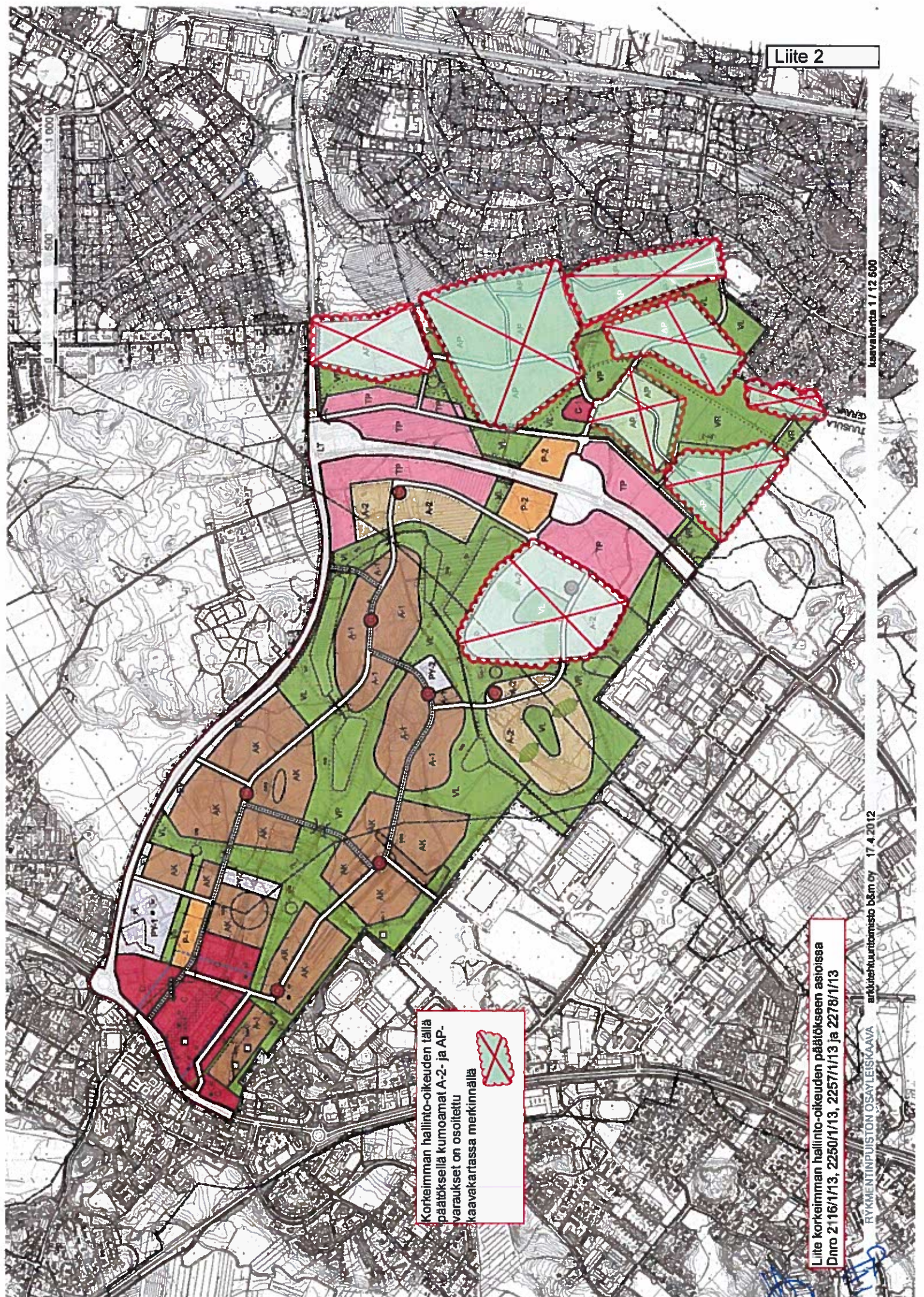
Tuusulassa 11 . 6 .2011

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus


Hannu Joensivu
kunnanjohtaja


Tuula Hyttinen
kunnansihteeri





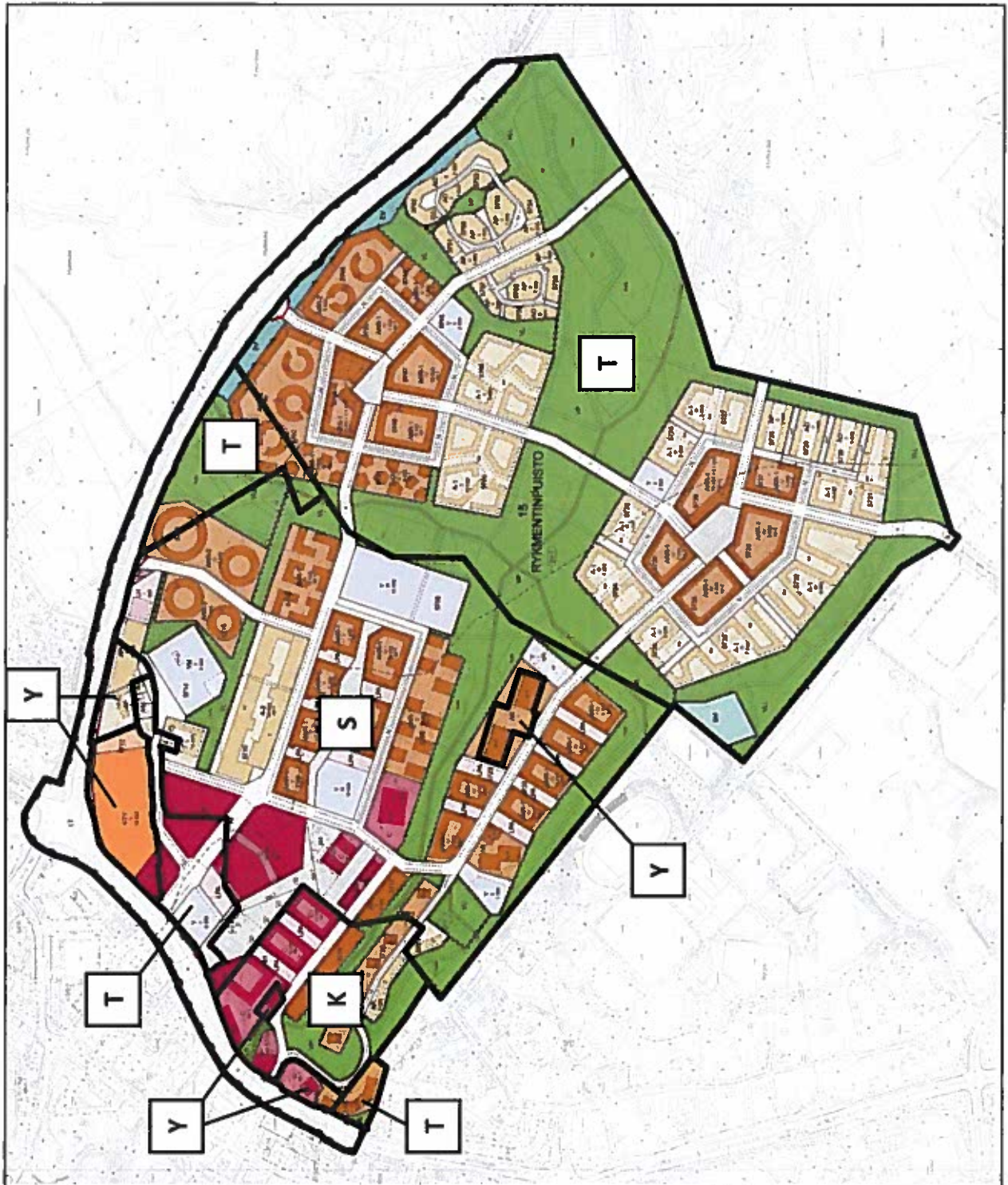
Korkeimman hallinto-oikeuden tällä päätöksellä kumoamat A-2- ja AP- varaukset on osoitettu kaavakartassa mekinällä



Liite korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen asioissa
Dnro 216/1/13, 2250/1/13, 2257/1/13 ja 2278/1/13

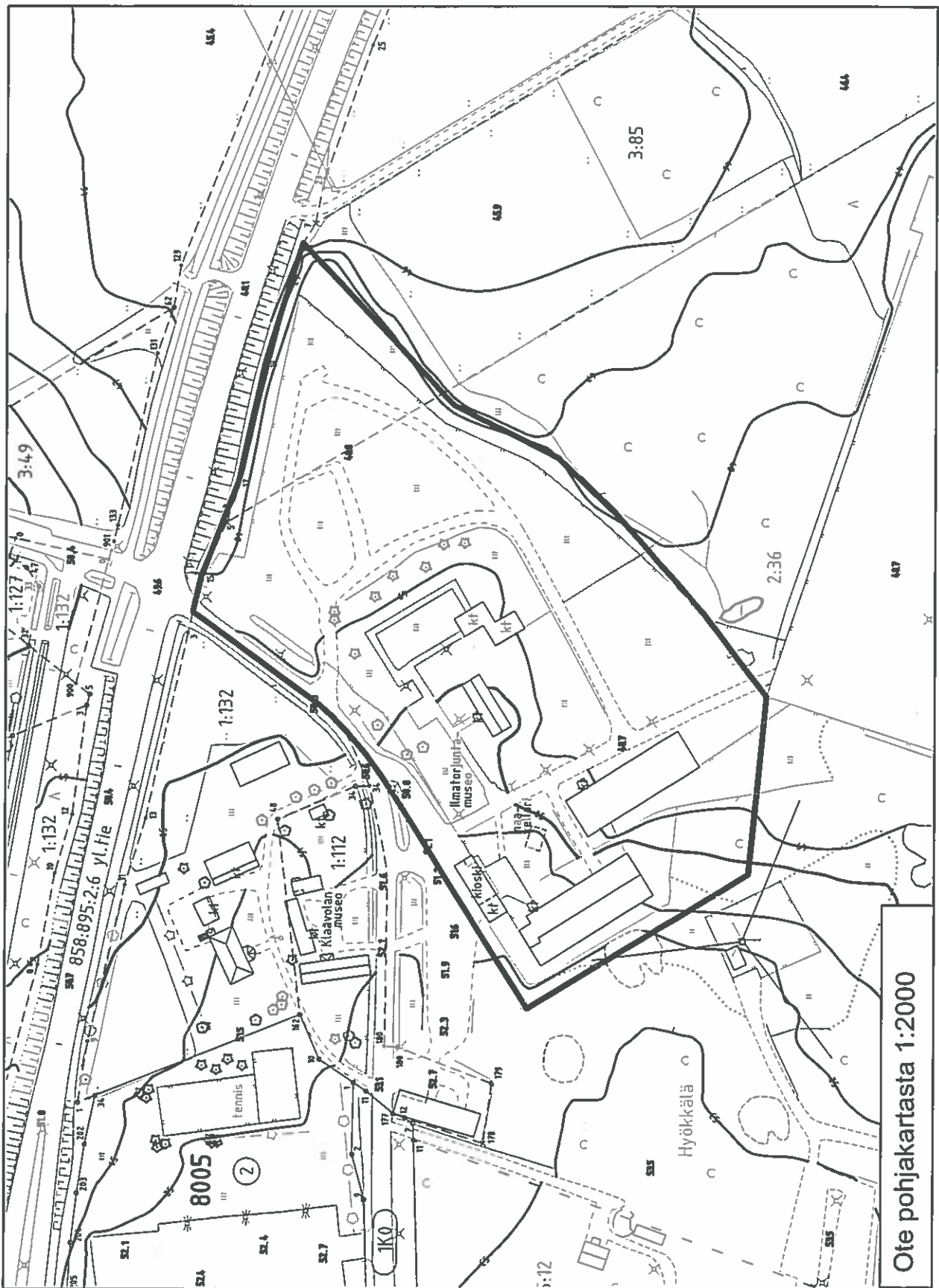
Asemakaava-alue liite

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



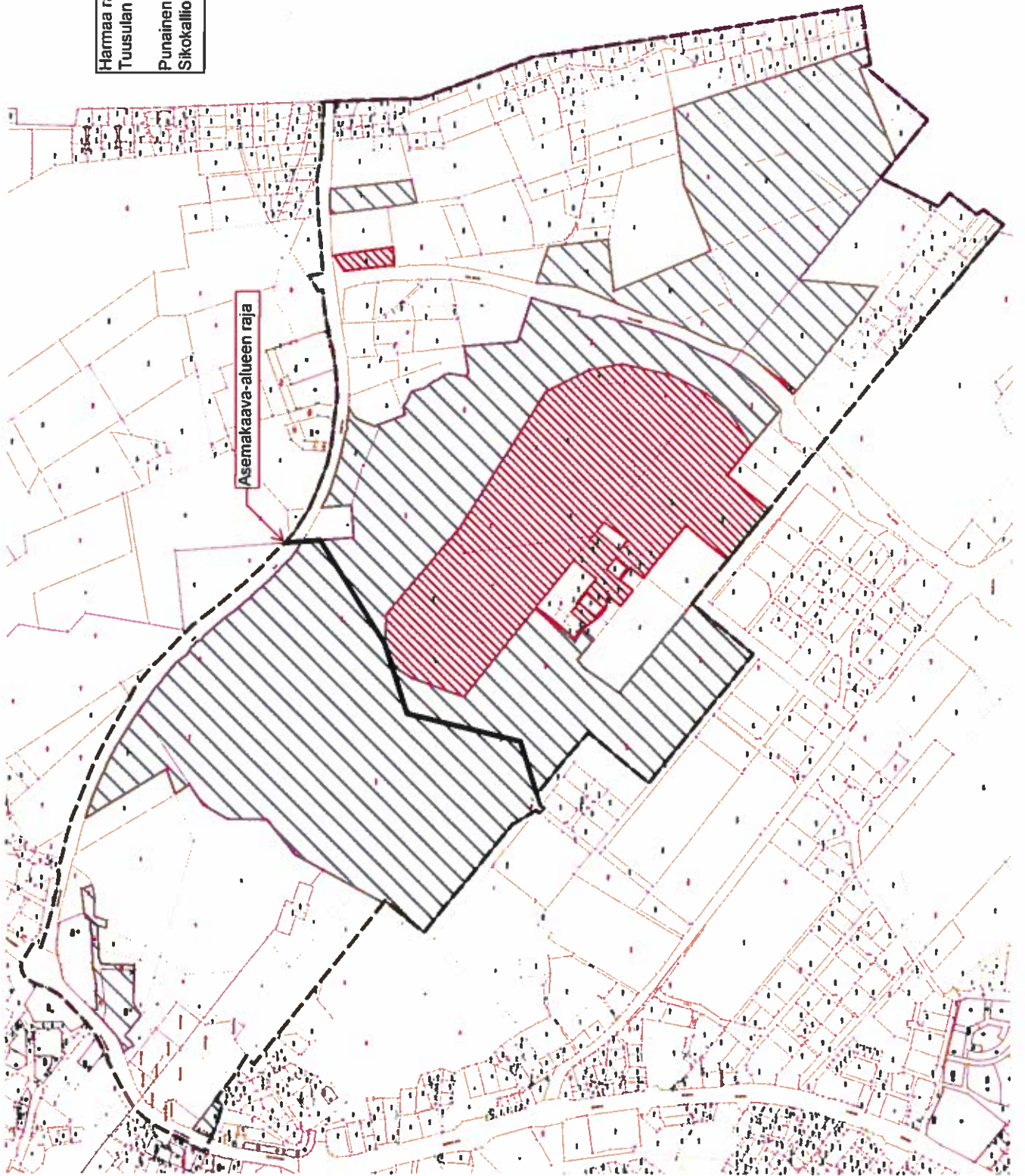
Handwritten blue marks: a circle with a diagonal line and the letters 'VE1'.

It-museon alue



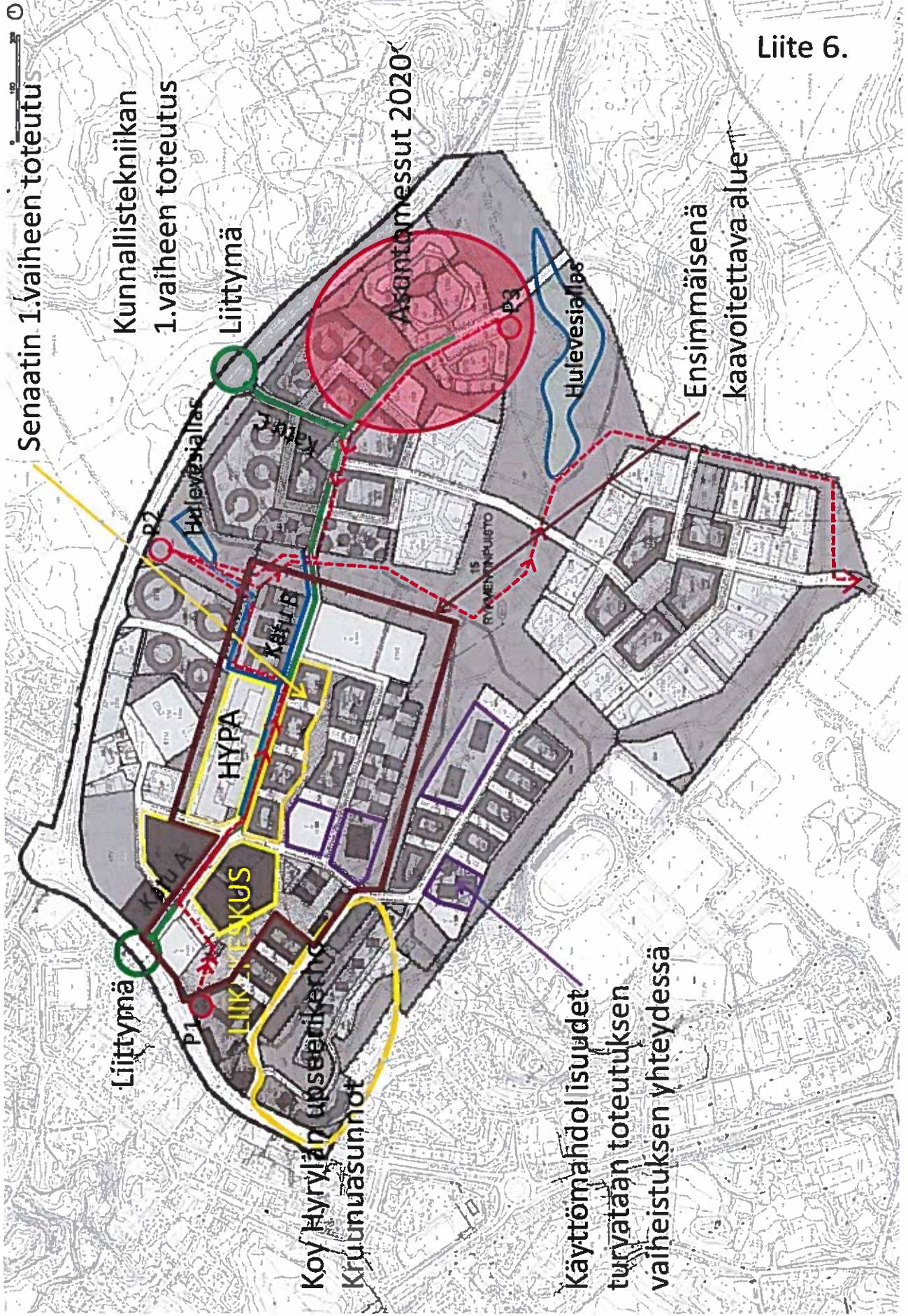
[Handwritten blue marks]

Hamaa rasterointi
Tuusulan kunta
Punainen rasterointi
Sikokallio / Senaatti



Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature.

Rykmentinpuiston toteutusjärjestys

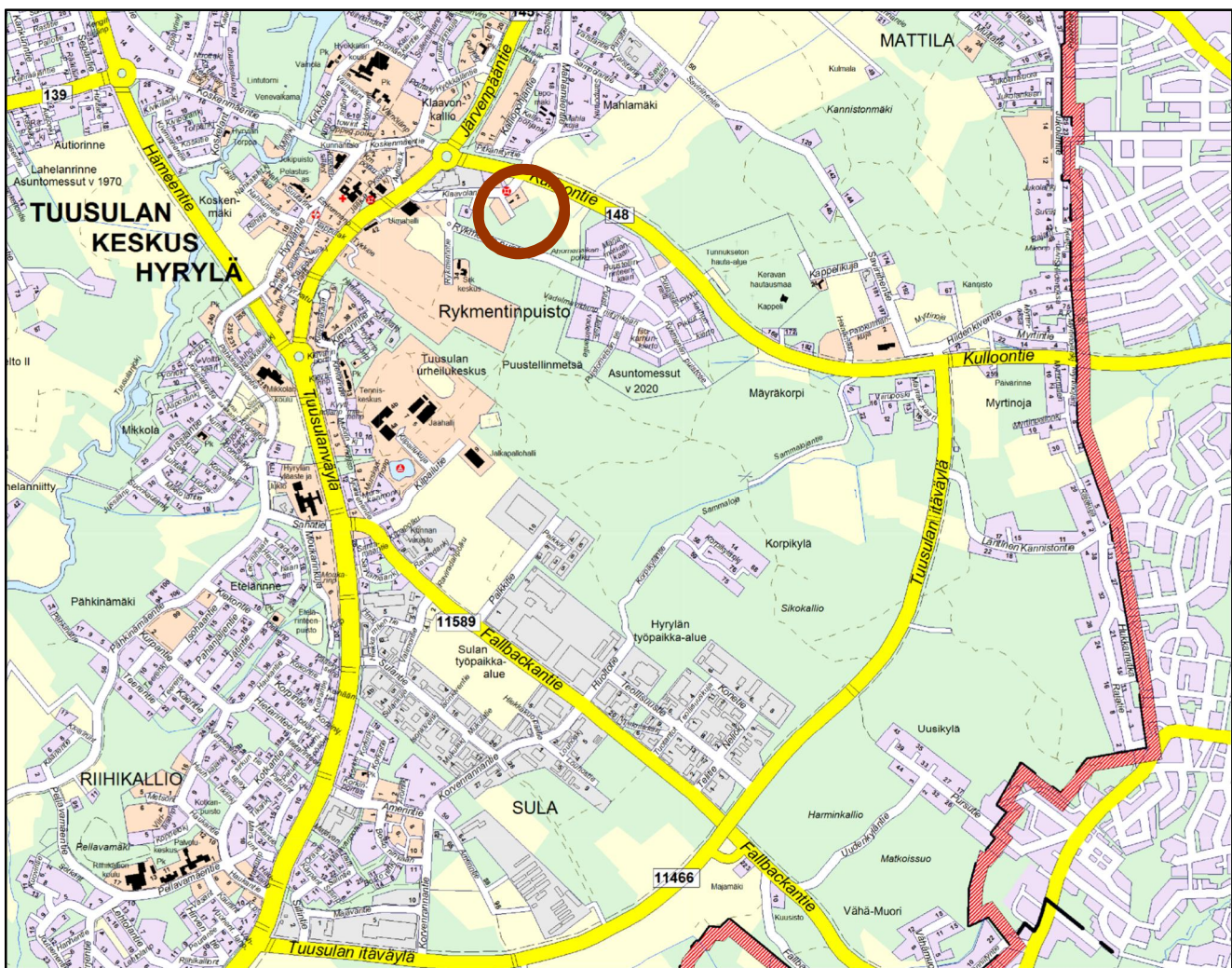


(Handwritten signatures)

Liite 6.

Liite: Ilmatorjuntamuseo 19.12.2016

Senaatti-kiinteistöt/ Tuusulan kunta/
Ilmatorjuntasäätiö/ Sotamuseo (PV)



SOPIMUS ILMATORJUNTAMUSEON KÄYTÖSTÄ JA YLLÄPIDOSTA

1. Osapuolet

- 1.1 Tuusulan kunta/kasvatus- ja sivistystoimi (jäljempänä kunta)
- 1.2 Ilmatorjuntasäätiö (jäljempänä säätiö)

2. Yhteyshenkilöt

2.1. Kunta

vt. Kasvatus- ja sivistystoimenjohtaja Jari Wäre
p. 040 314 3330
[jari.ware\(a\)tuusula.fi](mailto:jari.ware(a)tuusula.fi)

2.2 Säätiö

Museonjohtaja Esa Kelloniemi
p. 040 586 2580
[esa.kelloniemi\(a\)ilmatorjuntamuseo.fi](mailto:esa.kelloniemi(a)ilmatorjuntamuseo.fi)

3. Sopimuksen tavoite

Sopimuksen tavoitteena on toteuttaa järjestely, jolla valtakunnallisesti merkittävä sotilas- ja kulttuuriperintö saadaan säilymään Tuusulassa. Osapuolten tavoitteena on yhteistyössä yhdistää Klaavolan kotiseutumuseon ja Ilmatorjuntamuseon alue yhtenäiseksi museokampusalueeksi (jäljempänä museoalue). Museoalue mahdollistaa molempien museoiden kehittämisen toisiaan tukeviksi.

4. Taustaa

Ilmatorjuntamuseo on toiminut alueella vuodesta 1968 lähtien ja se avattiin yleisölle vuonna 1969. Puolustusvoimat ja säätiö ovat solmineet museoyhteistyösopimuksen, jossa on sovittu Sotamuseon esineistöä ja niiden säilytysehdoista, näyttelytoiminnasta sekä Ilmatorjuntamuseon kiinteistökulujen korvaamisesta. Museoyhteistyösopimus on voimassa 31.12.2018 saakka. Puolustusvoimat on ilmaissut tahtonsa jatkaa yhteistyötä museomateriaalin osalta edellä mainitun sopimuksen päättämispäivän jälkeen, mikäli Ilmatorjuntamuseon toimintaedellytykset täyttyvät.

Osapuolet toteavat, että säätiö on rakentanut osittain talkootyönä ja lahjoitusvaroin näyttelyhallit ja kahvilarakennuksen sekä ylläpitänyt edellä mainittuja tiloja.

5. Sopimuksen kohde

Säätiö sitoutuu ylläpitämään kunnan omistamia alueita osoitteessa Klaavolantie 2, 04300 Tuusula.

Sopimusalue on n.3,4 ha:n suuruinen Ilmatorjuntamuseon ja sen pysäköintialueen muodostama kokonaisuus, jossa sijaitsee seuraavat rakennukset ja rakennelmat:

- Tuusula - halli (rak 91) (2005) 895 m²
- Helsinki - halli (rak 29) (1996) 762 m²
- Kahvila (rak 84) (1999) 130 m²
- Puustelli (rak 52) (1721) 176 m²
- katokset, maakellari
- museoalueen ympäröivä aita

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että tämä sopimus ei koske säätiön vastuulle kuuluvia museoesineitä, koneita, kalusteita, laitteita eikä muuta irtaimistoa.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY-1) (liite 1). Rykmentinpuisto – nimisissä asemakaavaluonnoksissa (VE1 ja VE2/ 11.12.2013) alue on merkitty museorakennusten (YM, II, 3 500 k-m²) korttelialueeksi, jolla sijaitsee sr-2 -merkinnällä suojeltava ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, Kapteenin Puustelli.

Sopimusalue ilmenee tarkemmin liitteestä 2. Sopimusalueen kaavaratkaisu ja tarkempi rajaus määräytyvät laadittavan asemakaavatyön tai erillistarkastelun perusteella. Tavoitteena on, että alue on pinta-alaltaan riittävän suuri turvaamaan Ilmatorjuntamuseon toimintaedellytykset ja että kaavaratkaisussa käyttötarkoitus ja k-m² -määrä noudattavat pääperiaatteiltaan asemakaavaluonnosta. Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että asemakaavan jatkokäsittelyssä sopimusalueen rajaus tulee muuttumaan.

Sopimusalueen maaperän ympäristötekniinen tutkimus (Golder Associates Oy/ 9.11.2016) on liitteenä 3. Tutkimusten perusteella kohteen maaperää ei luokitella pilaantuneeksi, eivätkä todetut pitoisuudet aiheuta kohteessa kunnostustarvetta missään käyttömuodossa. Täyttömaassa todetut rakennusmateriaalit eivät rajoita kohteen nykykäyttöä (museo).

6. Käyttöoikeus

Säätiö käyttää tämän sopimuksen perusteella sopimusaluetta museotoimintaan.

Tämän lisäksi säätiö saa käyttää sopimusaluetta museotoimintaa tukevaan toimintaan. Museotoimintaa tukevana toimintana voidaan pitää erilaisia varainhankintatapahtumia, ilmatorjunnan perinnetilaisuuksia, yhdistysten kokouksia, museon talkootoimintaan osallistuvien järjestöjen kokoontumisia, sekä yleisölle tarkoitettuja kulttuuripalveluita kuten konsertteja ja tanssitapahtumia sekä erilaisia teematapahtumia (mm. Tuusula-päivä, Laskiaistapahtuma).

7. Osapuolten velvoitteet

Osapuolet sitoutuvat tämän sopimuksen voimassaoloaikana:

- tiedottamaan toisilleen viipymättä tietoonsa saamistaan sopimusalueen kannalta olennaisista asioista
- neuvottelemaan keskenään hyvässä yhteisymmärryksessä asioiden ratkaisemiseksi, mikäli sopimuksen voimassaoloaikana ilmenee ennalta arvaamattomia seikkoja

Lisäksi osapuolet sitoutuvat seuraaviin velvoitteisiin:

- osapuolten hoito- ja ylläpitovastuut määräytyvät alla olevan ylläpidon vastuunjakoluettelon mukaisesti ja tässä sopimuksessa tai sen liitteissä mainittujen velvoitteiden mukaisesti.

Vastuunjakoluettelo

Säätiö

- ylläpitää Ilmatorjuntamuseon toimintaa ja tuottaa museopalveluita
- vastaa sopimusalueen hoidosta- ja ylläpidosta, joka käsittää pienimuotoiset, jatkuvan kunnostuksen piiriin liittyvät ylläpitokorjaukset
- vastaa sopimusalueen vartioinnista, turvajärjestelyistä ja lukitusjärjestelmästä sekä niiden aiheuttamista kustannuksista
- vastaa sopimusalueen lämmityksestä, sähköstä, vedestä, valaistuksesta, jätehuollosta ja puhtaanapidosta sekä niiden aiheuttamista kustannuksista
- vastaa sopimusalueen paloturvallisuuden ylläpidosta sekä mahdollisista uusista paloturvallisuuteen liittyvistä viranomaismääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista
- vastaa ulkoalueiden hoidosta sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan, nurmikon leikkuun, kasvityöt sekä tiestön kunnossapidon
- vastaa muusta kuin kiinteistölle kohdistuvasta ilkvallasta aiheutuneista kuluista
- vastaa museoesineidensä, koneidensa, kalusteidensa ja laitteidensa sekä muun irtaimistonsa ylläpidosta ja huollosta siten, etteivät sopimusalueelle sijoittamansa laitteet ja varusteet vahingoita sopimusaluetta

Säätiö huolehtii kustannuksellaan vastuunjakoluettelon mukaiset säätiölle kuuluvat vastuut ja velvoitteet. Säätiölle kuuluvista yllä mainituista velvoitteista aiheutuvat kustannukset sisältyvät tämän sopimuksen kohdassa 8. mainittuun ylläpitokorvaukseen.

Kunta

- vastaa sopimusalueen peruskorjauksesta sekä perusparantamisesta (korjausinvestoinnit), joista tehtävistä toimista sovitaan osapuolten kesken erikseen tämän sopimuksen kohdassa 8. tarkemmin määritellyllä tavalla

- vastaa kiinteistölle kohdistuvasta vahingosta ja ilkivallasta aiheutuneista kuluista ottaen kuitenkin huomioon mitä kohdassa 9. todetaan
- vastaa pysäköintialueen ja museon sisäisten päätteiden lumenaurauksesta, kunnes säätöön käyttöön on taloussuunnitelman mukaisesti hankittu tarvittava kalusto
- maksaa vuosittain säätiölle tämän sopimuksen kohdassa 8. tarkemmin määritellyn ylläpitokorvauksen

Tässä sopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan suhteellisen suurta ja erillistä hanketta, jossa korjataan tai uusitaan kunnan omistukseen kuuluvan sopimusalueen olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja laitteita.

Tässä sopimuksessa perusparantamisella tarkoitetaan kunnan omistukseen kuuluvan sopimusalueen laatutason muuttamista olennaisesti alkuperäistä tasoa paremmaksi. Perusparantaminen voi kohdistua olemassa oleviin korjauskohteisiin tai perusparantamishankkeen myötä sopimusalueelle liitetään tai rakennetaan jotain uutta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa mainitut velvoitteet koskevat sopimuksen kohteena olevia sisä- ja ulkotiloja.

8. Kunnan maksamat korvaukset

Kunta korvaa säätiölle tämän sopimuksen kohdassa 7. mainittujen säätiölle kuuluvien vastuiden ja velvoitteiden hoitamisesta aiheutuvat ylläpitokustannukset (ylläpitokorvaus). Ylläpitokorvauksen perusteena oleva arviolaskelma on esitetty liitteenä 4 olevassa taloussuunnitelmassa. Ylläpitokorvauksen kokonaismäärä voi olla korkeintaan 49 200 (alv 0 %) euroa vuodessa.

Säätiö sitoutuu seuraamaan tämän sopimuksen toteuttamisesta säätiölle aiheutuvia ja ylläpitokorvauksella katettavia todellisia ylläpitokustannuksia, jotka säätiö sitoutuu raportoimaan vuosittain kunnalle.

Kunta maksaa ylläpitokorvauksen säätiölle vuosittain tammikuun loppuun mennessä.

Kunta sitoutuu taloussuunnitelmassa (liite 4) tarkemmin kuvatulla tavalla sopimuksen kohteen korjausinvestointeihin (peruskorjaukset ja perusparantaminen).

9. Muut sopimusehdot

Säätiön tulee pitää sopimusalue siistissä kunnossa ja huolehtia siitä, että sopimusalue ei roskaannu tai pilaannu. Mikäli sopimusalue tai osa siitä on

sopimuksen voimassaoloaikana pilaantunut tai roskaantunut, säätiön on välittömästi ilmoitettava tästä kunnalle ja toimivaltaiselle viranomaiselle. Lisäksi säätiö on velvollinen kustannuksellaan hakemaan puhdistamisessa tarvittavat luvat sekä puhdistamaan kustannuksellaan alueen ympäristöviranomaisen edellyttämään tasoon.

Säätiö on velvollinen hoitamaan sopimusaluetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että sopimusalueen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Osapuolet suorittavat vuosittain katselmuksen sopimusalueella, jonka tavoitteena on seurata sopimuksen toteutumista.

Kunnalla on edellä mainitun lisäksi oikeus suorittaa katselmuksia sopimusalueella ja tehdä sopimusalueen ylläpitoon ja hoitoon liittyen tarkastuksia. Edellä mainituissa tilanteissa tarkastetaan, onko sopimusalue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko tämän sopimuksen mukaisia ehtoja noudatettu. Jos tarkastus aiheuttaa muistutuksia, tulee säätiön korjata puutteellisuudet kunnan erikseen määräämässä kohtuullisessa ajassa.

Sopimusalueella sijaitseva kahvilarakennus on museoalueen yhteiskäytössä erikseen sovittavalla tavalla.

Kunnalla on oikeus sopimusalueen käyttöön erikseen sovittavalla tavalla.

10. Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden johdosta

Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen osapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Säätiöllä on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

11. Vakuutukset

Säätiö vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä sopimuskohteessa olevan oman omaisuutensa vakuuttamisesta. Säätiö vakuuttaa henkilöstönsä.

Kunta vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

12. Vahingonkorvaus

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta.

13. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan 1.1.2019 alkaen, mikäli:

- se on allekirjoitettu,
- osapuolet ovat sen lainvoimaisesti hyväksyneet,
- kunta on saanut sopimusalueen omistukseensa ja hallintaansa ja
- Puolustusvoimien ja säätiön välinen Museoyhteistyösopimus museomateriaalien osalta jatkuen 1.1.2019 alkaen on allekirjoitettu

Mikäli kunta ei ole saanut sopimusaluetta omistukseensa ja hallintaansa viimeistään 1.1.2019, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan erikseen sopimuksen voimaantulosta.

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Elleivät Osapuolet toisin sovi, sopimus päättyy kun Puolustusvoimien ja säätiön välinen Museoyhteistyösopimus päättyy. Säätiön on hyvissä ajoin ilmoitettava kunnalle Museoyhteistyösopimuksen päättymisestä, kuitenkin viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Museoyhteistyösopimuksen päättymistä.

Osapuolilla on oikeus purkaa sopimus, jos toinen osapuoli olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen velvoitteita eikä kohtuullisessa ajassa (yksi kuukausi) korjaa laiminlyöntiään kirjallisesta huomautuksesta huolimatta.

14. Sopimuksen siirtäminen

Säätiöllä ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta taikka siitä johtuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan kolmannelle ilman kunnan etukäteen kirjallisesti antamaa suostumusta.

15. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää ainoastaan osapuolten välisellä kirjallisella ja allekirjoitetulla muutosasiakirjalla. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin, mutta mikäli tällaiset neuvottelut eivät tuota tulosta, erimielisyydet ratkaistaan Tuusulan käräjäoikeudessa.

17. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän sopimukseen liitteinä kuuluvat lisäksi seuraavat sopimusasiakirjat:

1. Rykmentinpuiston osayleiskaava (ote)
2. Sopimusalue
3. Ympäristötekkinen tutkimus
4. Taloussuunnitelma

Tämän sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteiden sopimusasiakirjoissa sovittua. Jos tämän sopimuksen ja siinä mainittujen liitteiden sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä edellä mainitussa järjestyksessä.

18. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Tuusulassa 19.12.2016

Tuusulan kunta

Hannu Joensivu, kunnanjohtaja

Jari Wäre, vt. kasvatus- ja sivistystoimen johtaja

Ilmatorjuntasäätiö

Hannu Herranen, hallituksen puheenjohtaja

Esa Kelloniemi, museonjohtaja

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia esisopimuksen kohteena olevan alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten ja laitteiden ym. kiinteistökaupan edellytyksistä, ehdoista ja ajankohdasta seuraavasti:

SOPIJAPUOLET

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

Ostaja Tuusulan kunta (y-tunnus: 0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula
(jäljempänä "Ostaja")

1. TAUSTAA

Tuusulan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 12.12.2011 hyväksynyt pöytäkirjan, jossa edellytetään Ilmatorjuntamuseon alueen hankkimista kunnan omistukseen. Hankinnalla turvattaisiin Ilmatorjuntamuseon pysyminen Tuusulassa nykyisellä paikallaan Rykmentinpuistossa. Museo on toiminut alueella vuodesta 1968 lähtien.

Sopijapuolet ovat 29.4.2015 allekirjoittaneet aiesopimuksen, jonka mukaan ne valmistelevat Ilmatorjuntamuseon alueesta kiinteistökaupan. Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella ja sen pohjalta myöhemmin tehtävällä kiinteistökaupalla toteutetaan em. aiesopimusta (liite 1).

2. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHDE

Esisopimuksen ja Kaupan kohteena (jäljempänä "Kaupan kohde") on yhteispinta-alaltaan n. 3,4 ha:n suuruinen alue, joka muodostuu kiinteistöjen 858 - 402-2-36 ja 858 - 402-3-85 määräaloista. Alueen rakennukset, rakenteet ja laitteet sekä ympäröivä aita ja puusto sisältyvät kauppaan.

Kaupan kohde on rajattu liitteenä olevalle kartalle (liite 2).

Tuusulan kunnanvaltuuston 7.5.2012 hyväksymässä Rykmentinpuiston osayleiskaavassa Kaupan kohteen alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY-1). Alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, Kapteenin Puustelli, on osoitettu sr -merkinnällä. Alueen osalta KHO on ratkaisullaan 13.10.2014 (taltionro 3080) pysyttänyt kunnanvaltuuston päätöksen.

Rykmentinpuisto – nimisissä asemakaavaluonnoksissa (VE1 ja VE2/ 11.12.2013) Kaupan kohteen aluetta on merkitty museorakennusten (YM, II, 3 500 k-m²) korttelialueeksi, jolla sijaitsee suojeltava rakennus (sr-2, Kapteenin Puustelli).

Kaupan kohteen kaavaratkaisu ja tarkempi raja- ja määräykset laadittavan asemakaavatyön tai erillistarkastelun perusteella. Sopijapuolet toteavat, että tavoitteena on, että Kaupan kohde on pinta-alaltaan riittävän suuri turvaamaan Ilmatorjuntamuseon toimintaedellytykset ja että kaavaratkaisussa käyttötarkoitus ja k-m² -määrä noudattavat pääperiaatteiltaan asemakaavaluonnosta.

3. LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN EDELLYTYKSET

Sopijapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään kesäkuun 2018 loppuun mennessä, mikäli:

- kirjallinen ilmoitus Puolustusvoimien ja Ilmatorjuntasäätiön välisen museomateriaalia koskevan museoyhteistyösopimuksen jatkumisesta 1.1.2019 alkaen ja pääperiaatteiltaan nykyisin ehdoin on saatu
- Kaupan kohteen kaavaratkaisusta on sopijapuolten kesken saavutettu sellainen neuvottelutulos, jonka pohjalta kunta voi valmistella kaavan vietäväksi ehdotuskäsittelyyn. Neuvottelutuloksesta laaditaan pöytäkirja.

Neuvottelutuloksena syntyvä kaavaratkaisu liitetään kiinteistökaupan kauppakirjaan.

4. LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN PÄÄEHDOT

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään seuraavilla pääehdoilla:

Kauppahinta

Kauppahinta on 420 000 euroa ja sen määräytymisperusteena on maapohjan/ rakennusoikeuden arvo aiesopimuksen mukaisesti.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle 1.1.2019 lukien, edellyttäen, että kiinteistökauppa on tullut voimaan kohdan 3. mukaisesti ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Kaupan kohde luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista eikä siihen kohdistu vuokra- tai käyttöoikeuksia.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa Kaupan kohteen julkisoikeudellisista ja kaikista muista maksuista, joiden peruste kohdistuu omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja. Selvytyksen vuoksi todetaan, että vuoden 2019 kiinteistöverosta vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa Kaupan kohteelle aiheutuvista vahingoista omistusoikeuden siirtymiseen asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Myyjä vastaa Kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista, joiden peruste kohdistuu omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa määräalojen lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannuksista.

Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki tiedossaan olevat kauppaan vaikuttavat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa Kaupan kohteeseen ja sitä koskeviin kaava- ja kiinteistörekisteritietoihin sekä ISS Proko Oy:n laatimiin kuntoarvioraporttiin (12/2013) ja kuntotutkimukseen (30.12.2013).

Maaperän pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut. Myyjän tiedossa ei myöskään ole, että Kaupan kohteessa olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat voineet pilata maaperän tai pohjaveden.

Kaupan kohteen koillis- ja eteläosassa sijaitsevat Ilmatorjuntamuseon ulkonäyttelyalueet. Niiden kantavuutta on rakentamisen yhteydessä parannettu nostamalla maanpintaa maatäytöillä. Maatäytöt ovat pääosin hiekkaa ensimmäisen metrin osalta, jonka alapuolella on, osilla alueista, käytetty pohjatäyttöissä betonikappaleita pohjanvahvistukseksi. Betonin mukana pohjanvahvistukseen on mennyt myös pieniä määriä styroxin paloja sekä raudoitusrautaa.

Tutkimusten perusteella kohteen maaperää ei luokitella pilaantuneeksi, eivätkä todetut pitoisuudet aiheuta kohteessa kunnostustarvetta missään käyttömuodossa. Täyttömaassa todetut rakennusmateriaalit eivät rajoita kohteen nykykäyttöä (museo). Kohteen alueella mahdollisesti myöhemmin tehtävien kaivutöiden yhteydessä tulee kuitenkin huomioida kohteen tutkimuksesta laaditun ympäristötekniikan tutkimusraportin tulokset.

Tarkemmat havainnot kohteessa olevista täytöistä on esitetty ympäristötekniikassa tutkimusraportissa (Golder Associates Oy, Senaatti-kiinteistöt, Ympäristötekniikan tutkimus, Rykmentinpuisto, 9.11.2016). Tämä raportti liitetään kauppakirjaan.

Mikäli Kaupan kohde myöhemmin osoittautuu pilaantuneeksi tai roskaantuneeksi siinä määrin, että viranomaisen määrää alueen kunnostettavaksi, vastaa kunnostamisesta ensisijaisesti pilaaja ja toissijaisesti Myyjä kustannuksellaan, kuten lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä sovitaan.

Kirjausta maaperän pilaantumisesta tarkennetaan lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä.

Irtaimisto

Tämän Kiinteistökaupan yhteydessä ei myydä irtainta omaisuutta.

Muut ehdot

Muista ehdoista sovitaan lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä.

5. SOPIMUSSAKKO

Jos Ostaja kieltäytyy tekemästä lopullista kiinteistökauppaa tämän esisopimuksen voimassaoloaikana vaikka kohdassa 3. mainitut kaupan tekemisen edellytykset ovat täyttyneet, Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle sopimussakkona puolet (1/2) kohdassa 4. mainitusta kauppahinnasta.

Jos Myyjä kieltäytyy tekemästä lopullista kiinteistökauppaa tämän esisopimuksen voimassaoloaikana vaikka kohdassa 3. mainitut kaupan tekemisen edellytykset ovat täyttyneet, Myyjä sitoutuu maksamaan Ostajalle sopimussakkona puolet (1/2) kohdassa 4. mainitusta kauppahinnasta.

6. MUUT EHDOT

Tämän esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

Ostaja voi esisopimuksen voimassaoloaikana tehdä Kaupan kohteessa kustannuksellaan pienimuotoisia hoito- ja kunnostustöitä saatuaan Myyjältä erillisen kirjallisen valtuutuksen.

7. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PURKUEHDOT

Tämä esisopimus tulee voimaan kun se on allekirjoitettu ja sopijapuolet ovat sen lainvoimaisesti hyväksyneet. Esisopimus päättyy, kun lopullinen kiinteistökauppa on tehty, kuitenkin viimeistään 30.6.2018.

Tämä esisopimus purkautuu ennen 30.6.2018, jos sopijapuolet yhteisesti kirjallisesti päättävät että lopullista kiinteistökauppaa ei kohdassa 3. todettuun määräaikaan mennessä tehdä.

Mikäli esisopimus yhteisestä sopimuksesta puretaan, sopijapuolet eivät tule esittämään toisiaan kohtaan mitään korvauksia ja kumpikin sopijapuoli vastaa syntyneistä omista sekä ulkopuolisille maksamistaan kustannuksista.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Kaikki tästä esisopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään sopimaan sopijapuolten kesken neuvotellen.

Jos erimielisyyttä ei pystytä sopimaan neuvottelemalla, ratkaistaan riitakysymys Tuusulan käräjäoikeudessa.

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

LIITTEET 1. Aiesopimus 29.4.2015
2. Kartta Kaupan kohteesta

ALLEKIRJOITUKSET

Tuusulassa 19. päivänä joulukuuta 2016

Myyjä

Ostaja

Suomen valtio/
Senaatti - Kiinteistöt

Tuusulan kunta

Antti Ropponen
kiinteistökehityspäällikkö

Hannu Joensivu
kunnanjohtaja

Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

valtakirjalla

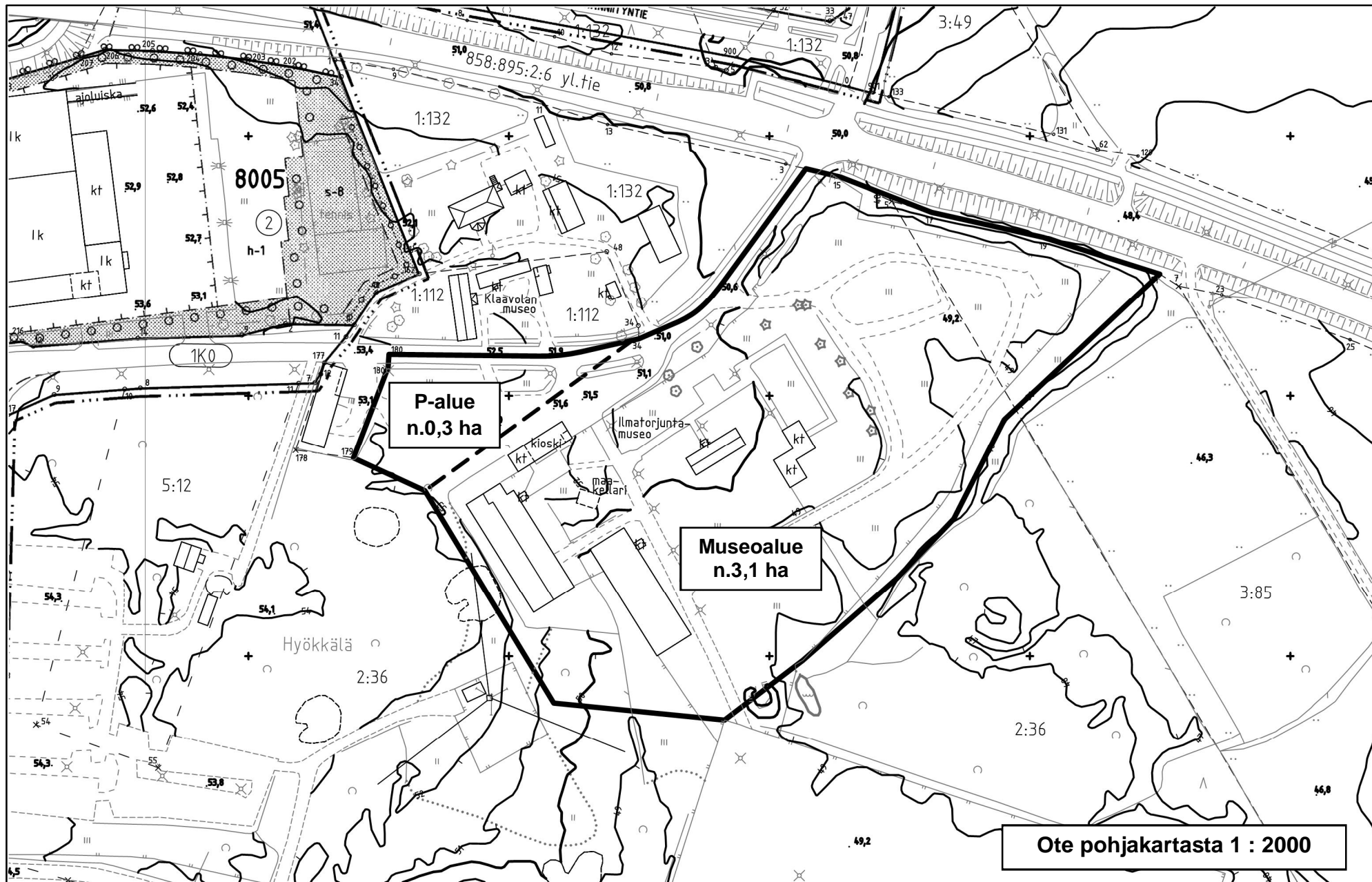
Kaupanhahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistökehityspäällikkö Antti Ropponen valtakirjalla Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen puolesta Myyjänä sekä kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja kunnansihteeri Tuula Hyttinen Tuusulan kunnan puolesta Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sitä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu

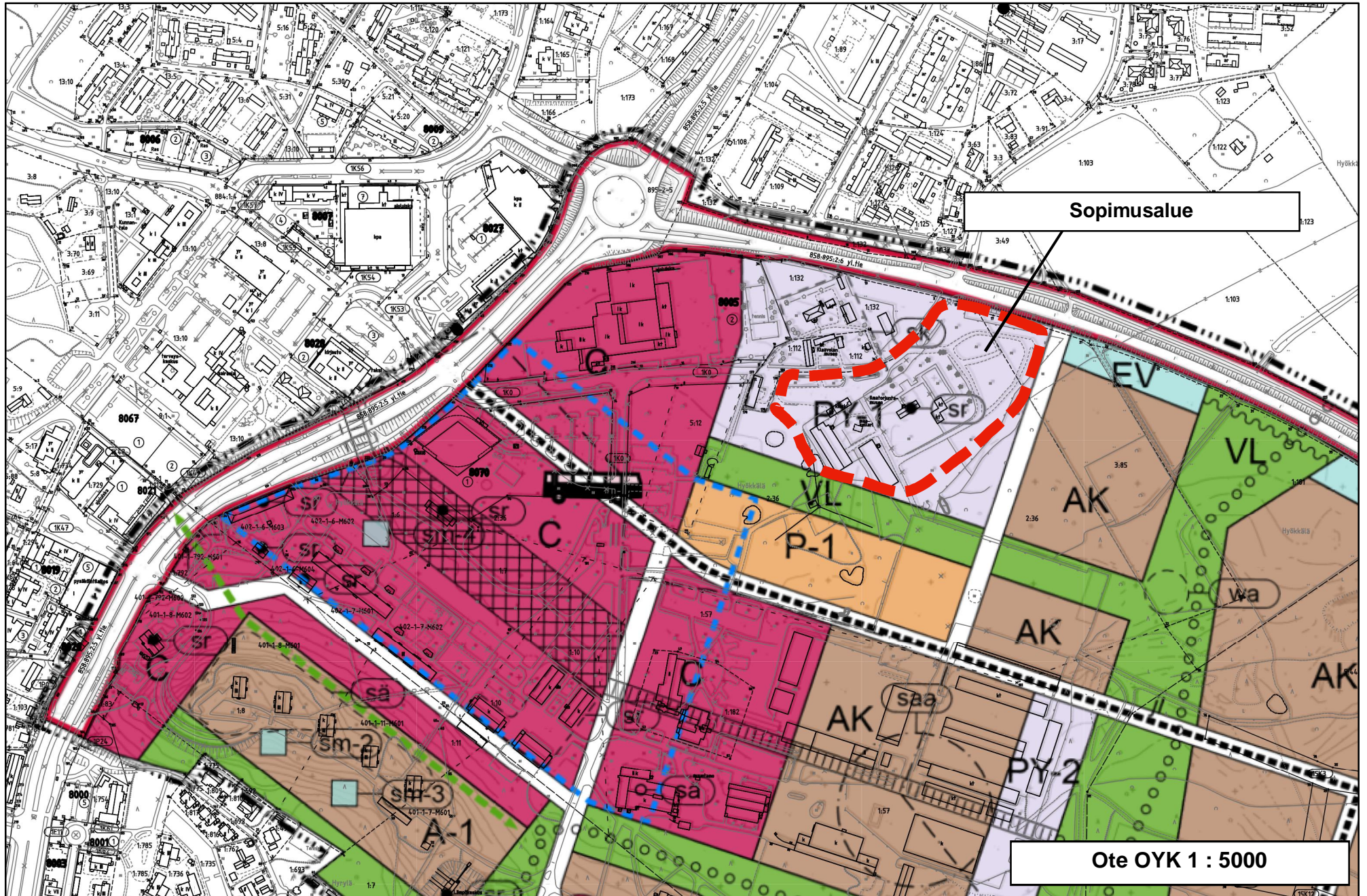
Sari Tennijärvi
maanmittauslaitoksen määräämä
julkinen kaupanvahvistaja, tunnus 402713/136

Kiinteistökaupan esisopimus

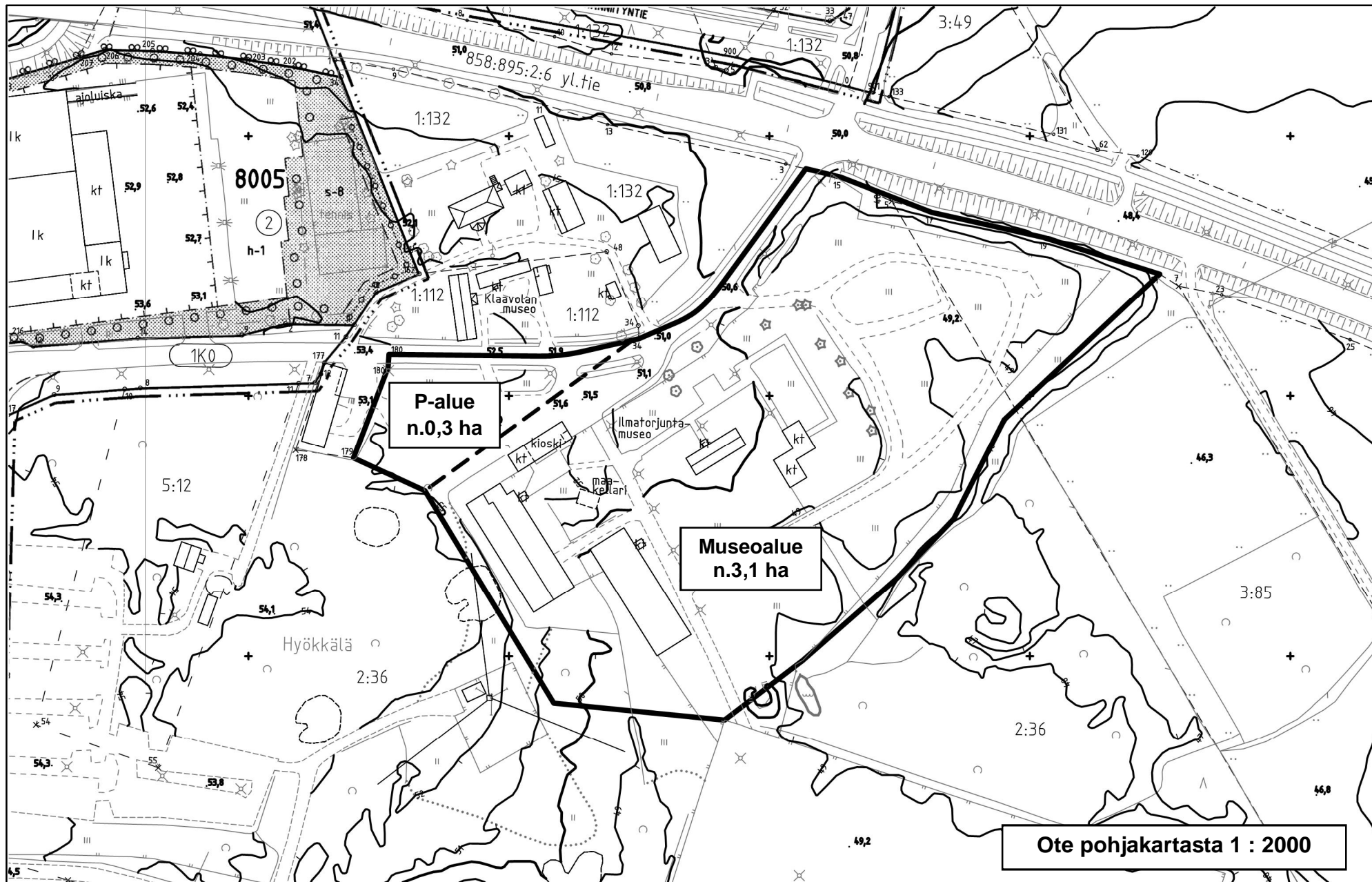


Esisopimuksen / kaupan kohde n.3,4 ha

Käyttö- ja ylläpitösopimus



Käyttö- ja ylläpitösopimus



 Sopimusalue n.3,4 ha

Taloussuunnitelma

Käyttötalous

Ylläpitokorvaus

Ylläpitokorvauksen peruste/ arviolaskelma (ylläpitokulujen yläraja/ vuosi)

Ulkoalueiden hoitokulut	3 000 €
Pienkorjaustarvikkeet ym.	3 000 €
Siivous	800 € (tarvikkeet+konevuokra)
Sähkö	41 000 € (lämmitys/valaistus ym.)
Jätehuolto	1 200 €
Vesi	200 €
Yhteensä	49 200 €

Ylläpitokorvauksen kokonaismäärä voi olla korkeintaan 49 200 €vuodessa (+ indeksitarkistukset/ kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi). Kokonaismäärän sisällä yksittäinen kustannuserä voi poiketa esitetystä.

Museohenkilökunnan omana työnä/ talkootyönä	
- päivittäinen kiinteistönhoito	0 €
- pienet vikakorjaukset	0 e
- talvikunnossapito, kulkutiet	0 €
- nurmikon hoito	0 €
- istutusten hoito	0 €
- siivous	0 €
yht	0 €

Investoinnit

Korjausinvestoinnit (peruskorjaukset ja perusparantaminen)

Korjaussuunnitelma:

2019	
- uudet sähköliittymät + varautuminen aurinkosähköön	
- turvallisuusjärjestelmien (sis. paloilmoitusjärjestelmän) parantaminen	
- kunnostus asuntomessujen ”sivukohteeksi”	yht. 90 000 €

2020 – 2024

- Helsinki -hallin katon korjaus
- työkoneiden hankinta
- investoinnit aikajaksolla keskimäärin arviolta 25 000 €/ v

2025 – 2029

- Puustellin peruskorjaus, mm lattian uusinta/entisöinti
 - Klaavolantien entisöinti
 - katoksen ja huoltotilan rakentaminen (hallin siirto varuskunta-alueelta)
 - muut korjaukset rakennusten ja rakenteiden kunnon ylläpitämiseksi
- investoinnit aikajaksolla keskimäärin arviolta 25 000 € v

2030 – 2034

- energiajärjestelmien saneeraus (aurinko- ja ilmalämpö) käyttökustannusten alentamiseksi
- muut korjaukset rakennusten ja rakenteiden kunnon ylläpitämiseksi, mm Tuusulahallin ja kahvion katteen uusinta

investoinnit aikajaksolla keskimäärin arviolta 25 000 € v

2035 alkaen ja käyttö- ja ylläpitosopimuksen voimassaoloajan

- korjaukset rakennusten ja rakenteiden kunnon ylläpitämiseksi
- investoinnit keskimäärin arviolta 25 000 € v

Huomioitavia tekijöitä em. kustannusarvioihin:

- Puustellin lämmitysjärjestelmän muutos v. 2017 sähköpuhaltimista ilmalämpöpumppu- ja säteilijä järjestelmään pienentää Puustellin sähkökuluja, arviolta 30% (nyt 28 MWh/vuosi =>20MWh)
- Helsinki-hallin katon lämpövuotojen korjaus katon peruskorjauksen yhteydessä pienentää hallin sähkönkulutusta noin 30% (nyt 230 MWh/vuosi=> 150 MWh)
- * em. toimenpiteillä sähköenergiakulut (410 MWh/vuosi) pienenisivät 41 000€=> n. 33 000€/vuosi (hinta-arvio 10c/KWh, sis. siirron ja sähkön)
- tulevaisuudessa suunniteltujen aurinkovoima- ja ilmalämpöpumppujärjestelmien hyödyntäminen mahdollistaa huomattavan energiankulutuksen pienentämisen.