

## SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI

**Osapuolet: Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2  
Tuusulan kunta**

**Osapuolet tekevät sopimuksen asemakaavoituksen (asemakaavan muutoksen) käynnistämisestä Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2:n omistamalla maa-alueella Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä tilalla Hyrylän Holvi RN:o 4:93. Liitekartta.**

Asemakaavoitusta ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi alueelle laaditaan lisäksi erilliset rakentamistapaohjeet. Kaavaa ja rakentamistapaohjeita laadittaessa kuullaan maanomistajia.
2. Tavoitteena alueen käyttötarkoitukseksi osoitetaan AL-korttelialue siihen liittyvine mahdollisine tie- ja viheralueineen rakennuskorkeuden ollessa 4-5 kerrosta ja tehokkuuden  $e= 1,0-1,2$ .
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavoituksesta osapuolille koituvan hyödyn ja kaavoituksen toteuttamiskustannusten jako tapahtuu Tuusulan kunnanvaltuuston 13.10.2003 hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.
5. Osapuolia sitovasta hyödyn ja kustannusten jaosta sekä asemakaavan tarkemmasta sisällöstä laaditaan eri sopimus sen jälkeen, kun alueen asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä ja palaute on kaavoituslautakunnassa käsitelty.
6. Asemakaavan luonnoksen valmistelu tämän tilan osalta käynnistetään heti, kun Tuusulan kunnanhallitus on tämän sopimuksen hyväksynyt. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kunnanhallituksen käsittelyssä 31.8.2007 mennessä ja lopullinen asemakaava on kunnanvaltuuston käsittelyssä 31.12.2007 mennessä.

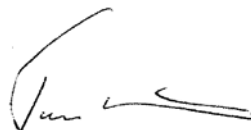
Tuusulassa 23. 10. 2006

### TUUSULAN KUNTA

Kunnanhallitus



Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja



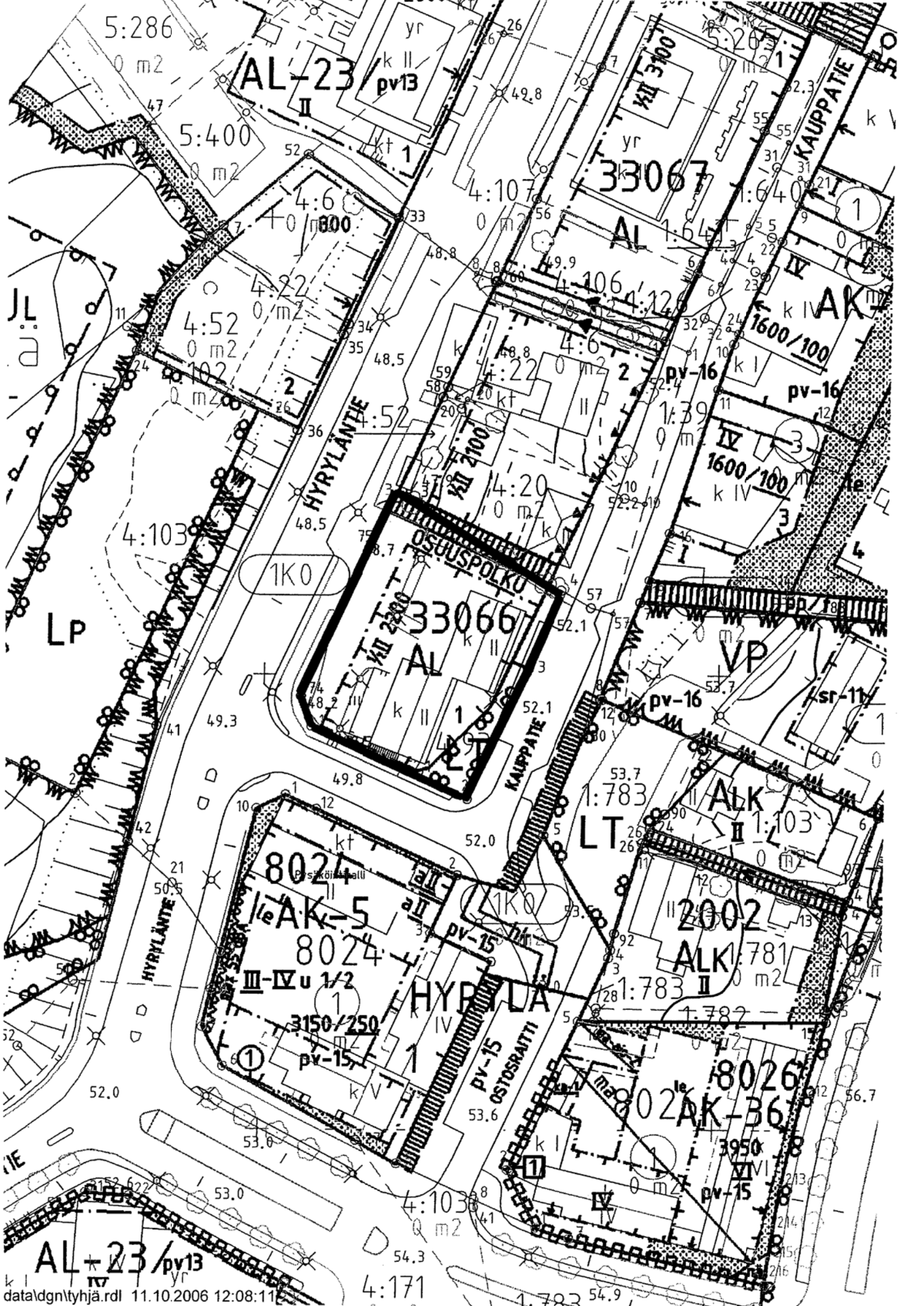
Tuula Hyttinen  
kunnansihteeri

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2



Esko Karhunen

Tapio Korhonen



AL-23

pv13

33067

AL

AK

1600/100

pv-16

1600/100

OSUUSPOLKU

33066

AL

VP

pv-16

Asr-11

8024

AK-5

8024

3150/250

pv-15

HYRYLÄ

pv-15

OSTOSRAITTI

2002

ALK

781

8026

AK-36

3950

pv-15

AL-23

**SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI****A. Sopijapuolet**

**Tuusulan kunta** y 0131661-3  
PL 60  
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

**Riisula-rakennus Oy,** y 2106018-4  
**tai sen toimesta perustettavien yhtiöiden lukuun**  
Jussilantie 15  
04300 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

**B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue**

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämiseksi Maanomistajan omistamilla määräaloilla tiloista Rasumovo 858-401-4-6 ja Elanto 858-401-4-22 Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä. Sopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu liitekartalla. Alueiden yhteispinta-ala on noin 2900 m<sup>2</sup>.

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

**C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:**

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi alueelle laaditaan lisäksi erilliset rakentamishjeet, joita laadittaessa kuullaan Maanomistajaa.
2. Asemakaavan muutoksen ja Maanomistajan pääasiallisena tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla mahdollistaa alueen rakentuminen kaupallisille toiminnoille ja asuinkerrostalorakentamiseen sekä ajanmukaistaa asemakaavaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä ratkaistaan lisäksi mahdolliset suojelukysymykset vanhan rakennuskannan osalta. Tarkempi rakennusoikeuden määrä sekä muut yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö-sopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on kuntakehityslautakunnassa käsitelty.

5. Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta sekä asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, että asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista.
6. Asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kunnanhallitus on tämän sopimuksen hyväksynyt. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointi suunnitelman laadinnan yhteydessä. Asemakaavatyö sisältyy kunnan kaavoitussuunnitelmaan. Käytännön suunnittelutyö käynnistetään vuoden 2013 aikana.

#### **D. Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

#### **E. Sopimuksen raukeaminen ja siitä johtuvat toimenpiteet**

Mikäli asemakaavoitus etenee sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, kuin tässä sopimuksessa on edellä sovittu, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa viiden vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoituksista, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Maanomistaja kuitenkin vastaa asemakaavan muutoksen ja kaavoitus selvitysten toteutuneista laatimis- ja käsittelykustannuksista, mikäli asemakaavan muutoksen laadinta ei sopimuksen B-kohdassa todetun mukaisesti johtaisikaan asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai voimaantuloon.

#### **Liite Sopimuksen kohteena oleva alue**

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

Tuusulassa . . . 2013

**TUUSULAN KUNTA**  
Kunnanhallitus

Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja

Tuula Hyttinen  
kunnansihteeri

**RIISULA-RAKENNUS OY**

Aarno Sjöblom

# Sijaintikartta

Liite sopimukseen xx.xx.2013

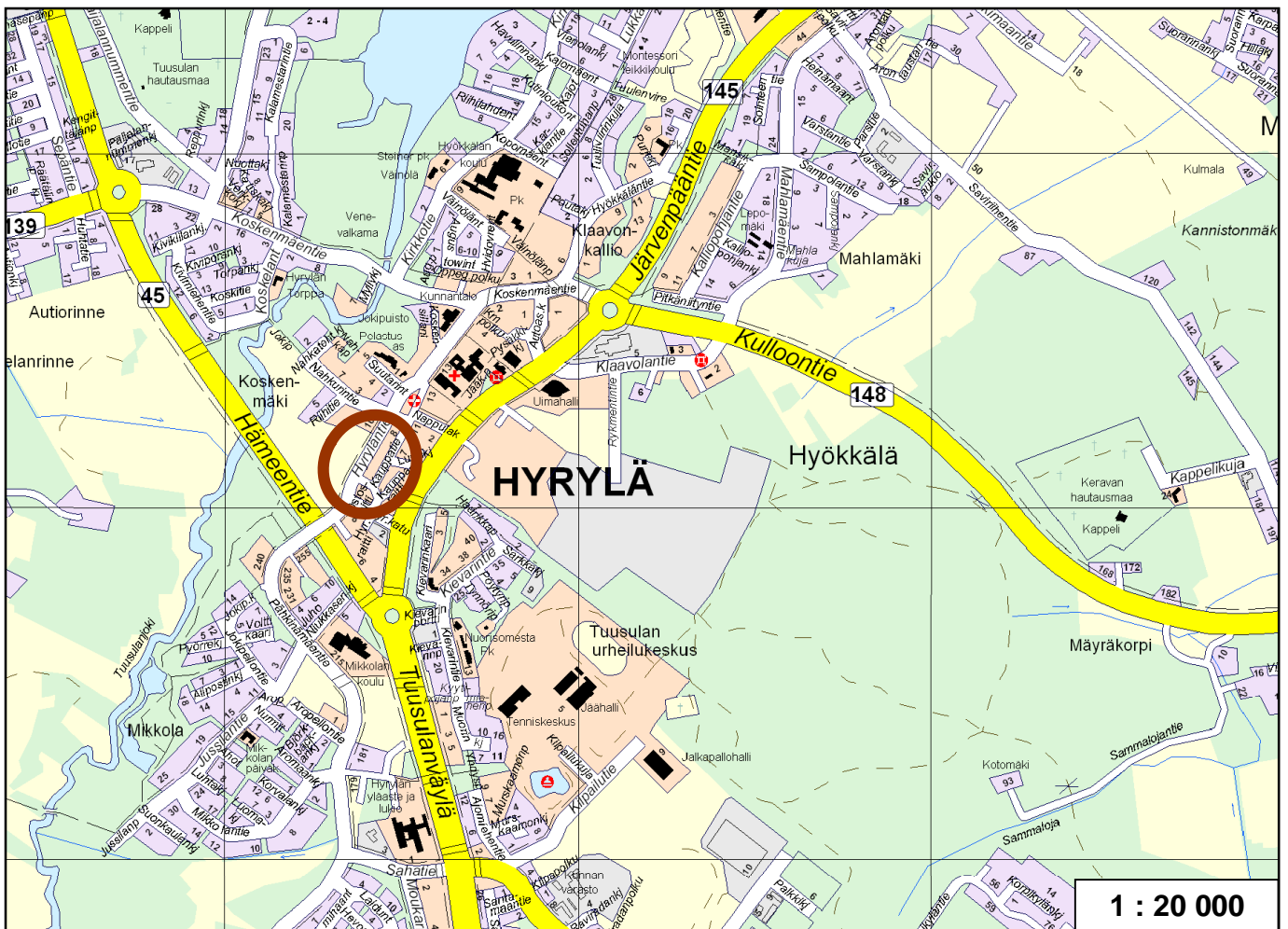
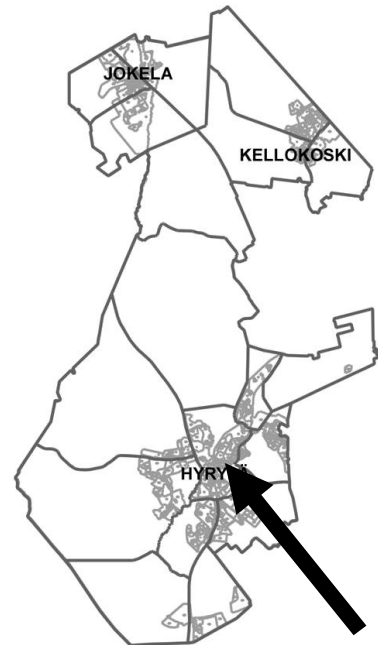
858 - 401 - 4 - 6 - M601

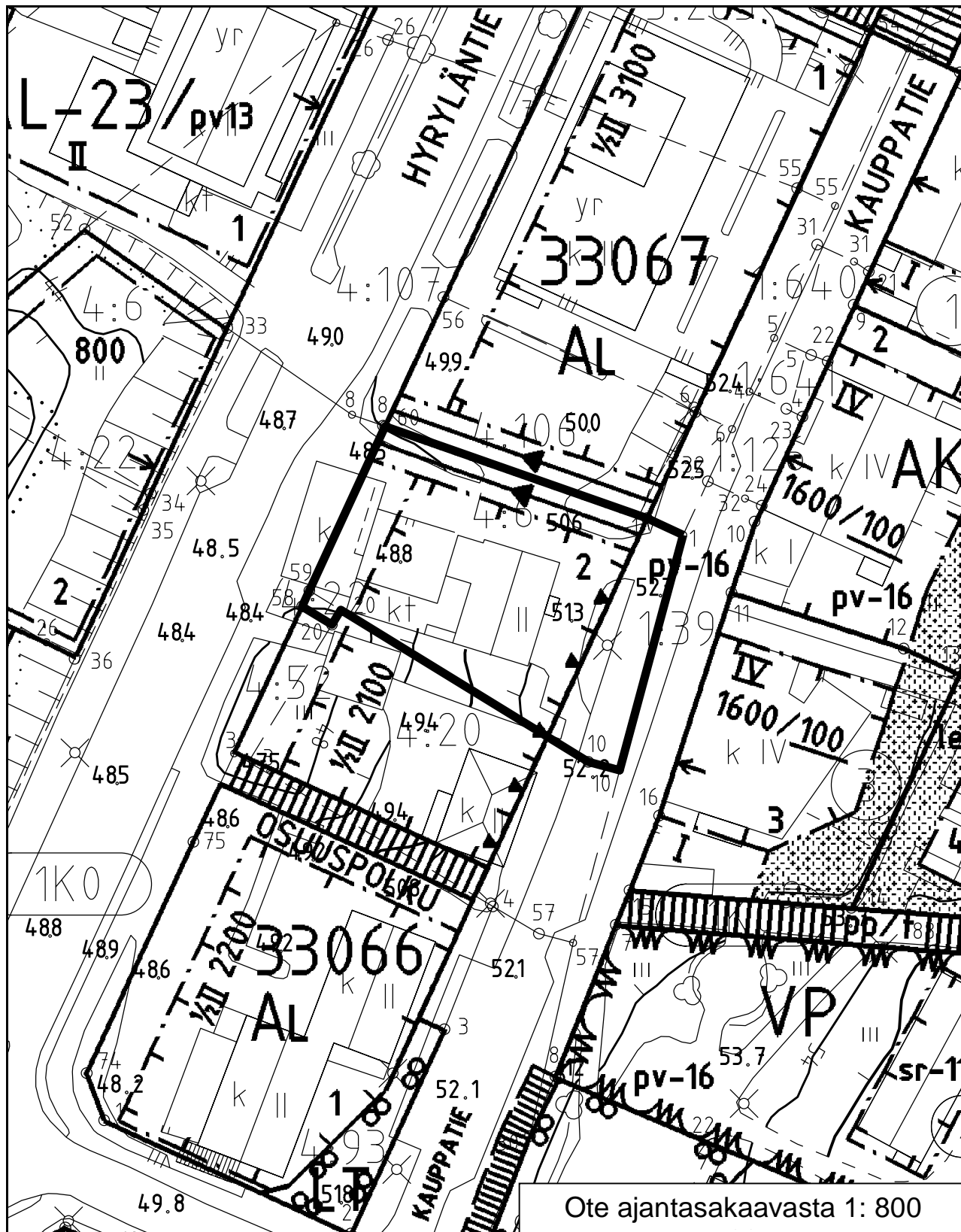
858 - 401 - 4 - 22 - M601

858 - 401 - 4 - 20

858 - 401 - 4 - 52 - M601

XXXXX XXXXXX /  
Tuusulan kunta





**SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI****A. Sopijapuolet**

**Tuusulan kunta** y 0131661-3  
PL 60  
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

**Kiinteistö Oy Tuusulan Kaiku** y 2456347-3  
Kauppatie 4  
04300 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

**B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue**

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä Maanomistajan omistamalla tilalla Päivänpuoli 858-401-4-20 ja määräalalla tilasta Päivänpuoli 2, 858-401-4-52 Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä. Sopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu liitekartalla. Alueen pinta-ala on noin 1275 m<sup>2</sup>.

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

**C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:**

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi alueelle laaditaan lisäksi erilliset rakentamisohjeet, joita laadittaessa kuullaan Maanomistajaa.
2. Asemakaavan muutoksen ja Maanomistajan pääasiallisena tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla mahdollistaa alueen rakentuminen kaupallisille toiminnoille ja asuinkerrostalorakentamiseen sekä ajanmukaistaa asemakaavaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä ratkaistaan lisäksi mahdolliset suojelukysymykset vanhan rakennuskannan osalta. Tarkempi rakennusoikeuden määrä sekä muut yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö-sopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on kuntakehityslautakunnassa käsitelty.

5. Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta sekä asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, että asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista.
6. Asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kunnanhallitus on tämän sopimuksen hyväksynyt. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointi suunnitelman laadinnan yhteydessä. Asemakaavatyö sisältyy kunnan kaavoitussuunnitelmaan. Käytännön suunnittelutyö käynnistetään vuoden 2013 aikana.

#### **D. Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

#### **E. Sopimuksen raukeaminen ja siitä johtuvat toimenpiteet**

Mikäli asemakaavoitus etenee sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, kuin tässä sopimuksessa on edellä sovittu, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa viiden vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoituksista, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Maanomistaja kuitenkin vastaa asemakaavan muutoksen ja kaavoitus selvitysten toteutuneista laatimis- ja käsittelykustannuksista, mikäli asemakaavan muutoksen laadinta ei sopimuksen B-kohdassa todetun mukaisesti johtaisikaan asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai voimaantuloon.

#### **Liite Sopimuksen kohteena oleva alue**

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

Tuusulassa . . . 2013

**TUUSULAN KUNTA**  
Kunnanhallitus

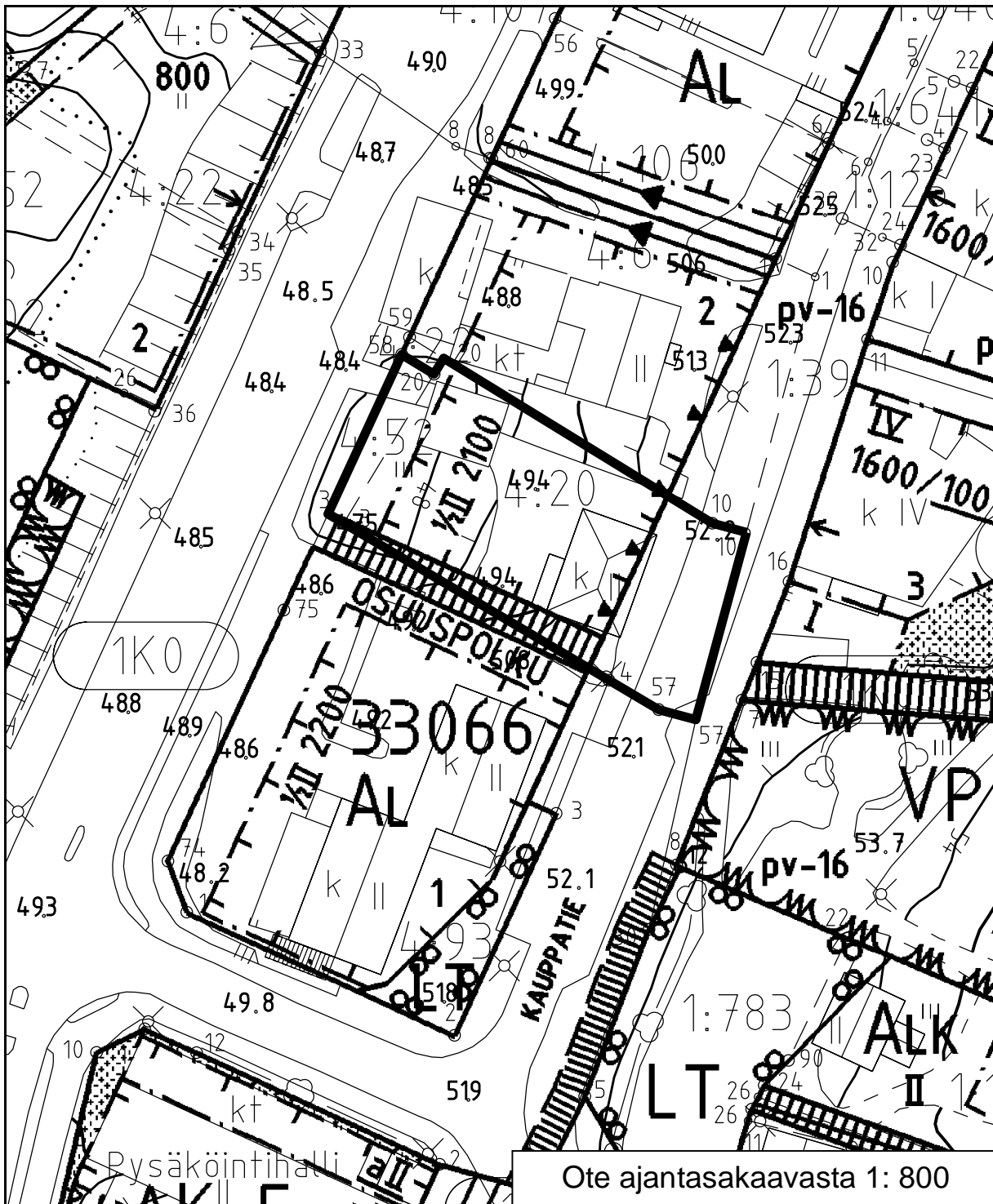
Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja

Tuula Hyttinen  
kunnansihteeri

**KIINTEISTÖ OY TUUSULAN KAIKU**

Aarno Sjöblom





Ote ajantasakaavasta 1: 800

# Sijaintikartta

Liite sopimukseen xx.xx.2013

858 - 401 - 4 - 6 - M601

858 - 401 - 4 - 22 - M601

858 - 401 - 4 - 20

858 - 401 - 4 - 52 - M601

XXXXX XXXXXX /  
Tuusulan kunta

