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 kyläs-sä 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

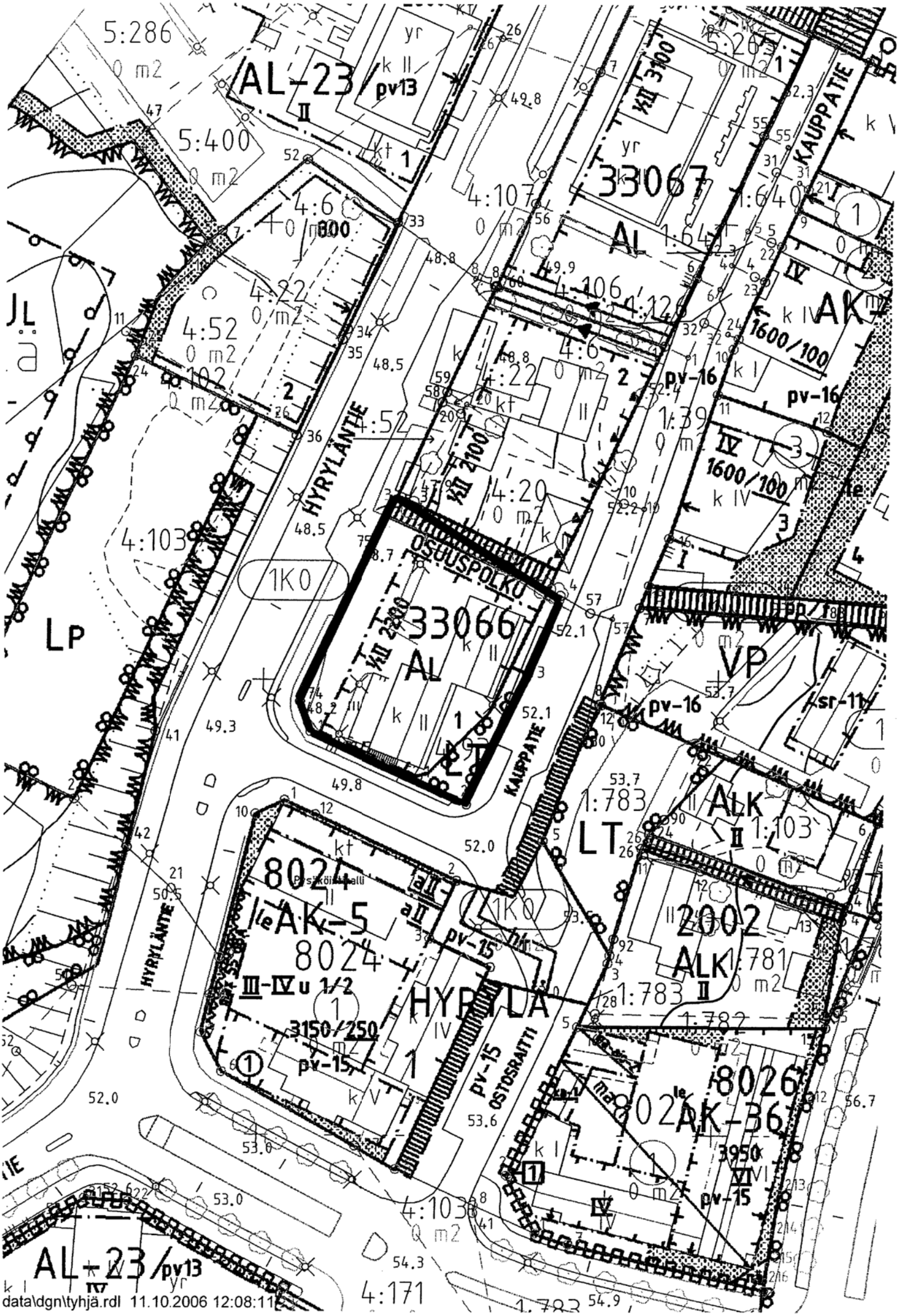
Hannu Joensivu
kunnanjohtaja

Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2

Esko Karhunen

Tapio Korhonen



AL-23/pv13
5:286
5:400
4:6
4:22
4:52
4:103
4:107
33067
AL
KAUPPATIE
1600/100
pv-16
HYRYLÄNTIE
OSUUSPOLKU
33066
AL
LP
VP
sr-11
1:783
LT
ALK
2002
ALK
8024
AK-5
8024
III-IV u 1/2
3150/250
pv-15
HYRYLÄ
OSTOSRAITTI
8026
AK-36
3950
pv-15
AL-23/pv13
4:171
data\dgn\tyhjä.rdl 11.10.2006 12:08:11

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 käynnistämisestä 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 m².

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 maankäyttösopimuksen 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 rauetessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Maanomistaja kuitenkin vastaa asemakaavan muutoksen ja kaavoitusselvitysten 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

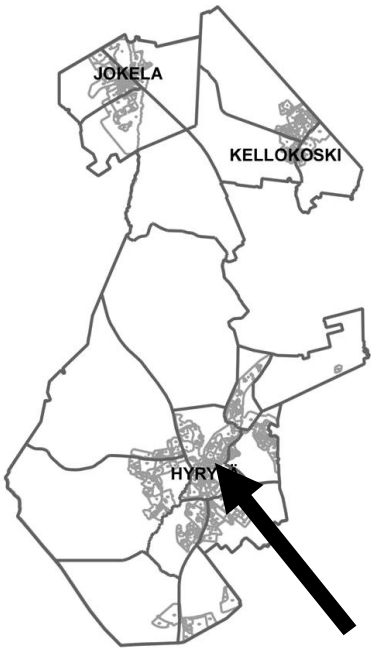
RIISULA-RAKENNUS OY

Aarno Sjöblom

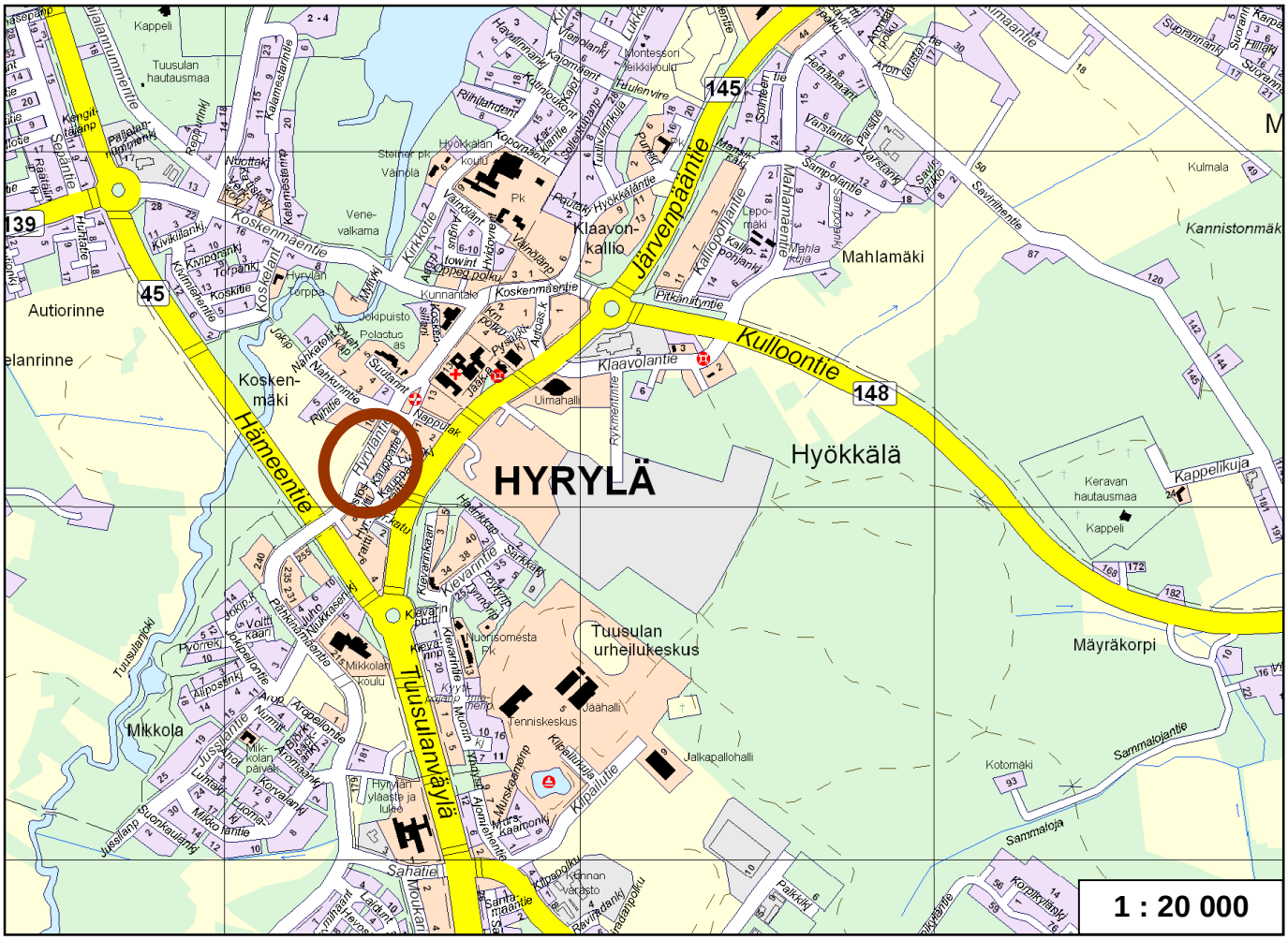
Sijaintikartta

Liite sopimukseen xx.xx.2013

858 – 401 – 4 – 6 – M601
858 – 401 – 4 – 22 – M601
858 – 401 – 4 – 20
858 – 401 – 4 – 52 – M601

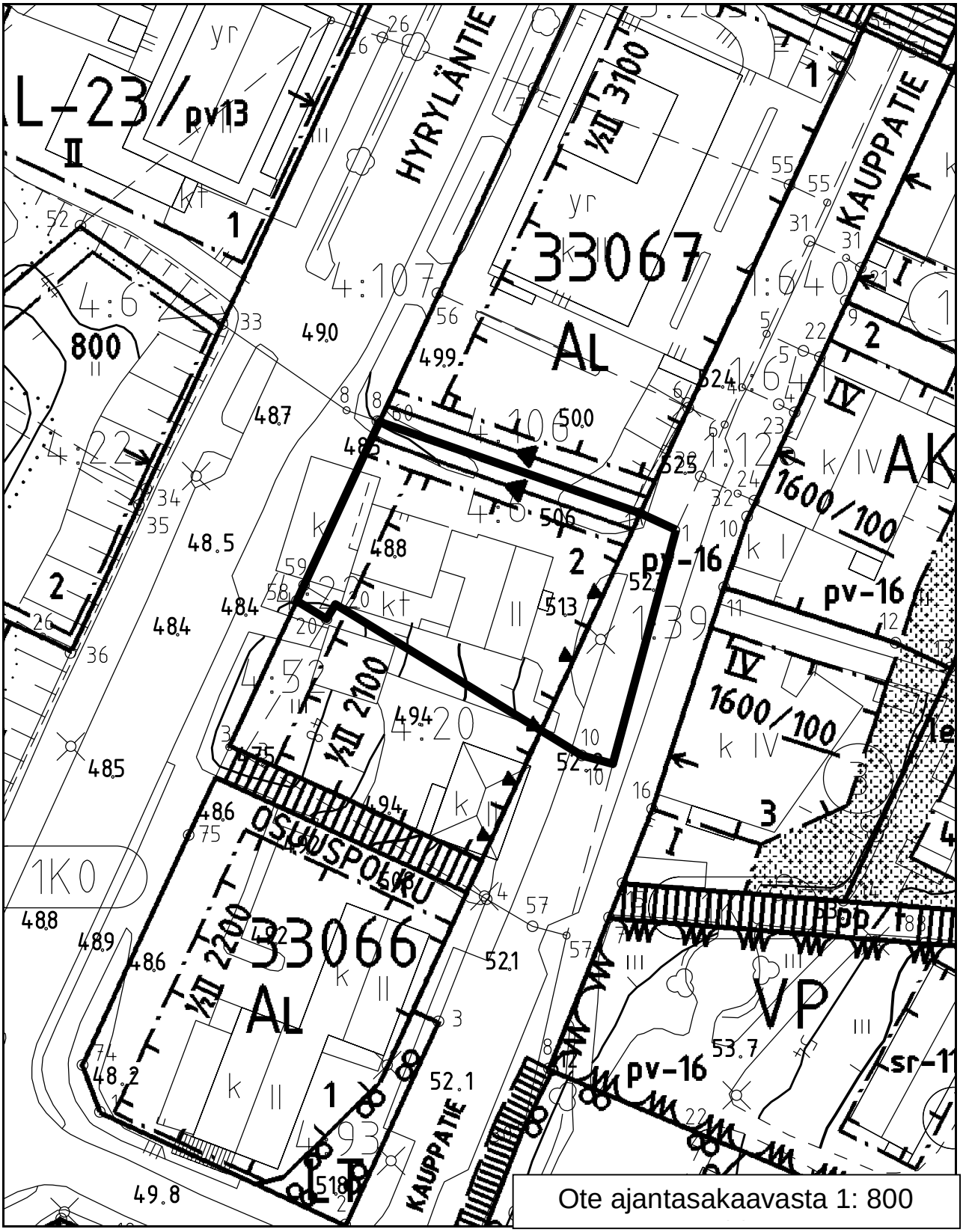


XXXXX XXXXXX /
Tuusulan kunta



1 : 20 000

Liitekartta sopimukseen xx.xx.2013 **858 – 401 – 4 – 6 – M601**
858 – 401 – 4 – 22– M601



Ote ajantasakaavasta 1: 800

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 m².

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 maankäyttösopimuksen 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 rauetessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Maanomistaja kuitenkin vastaa asemakaavan muutoksen ja kaavoitusselvitysten 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

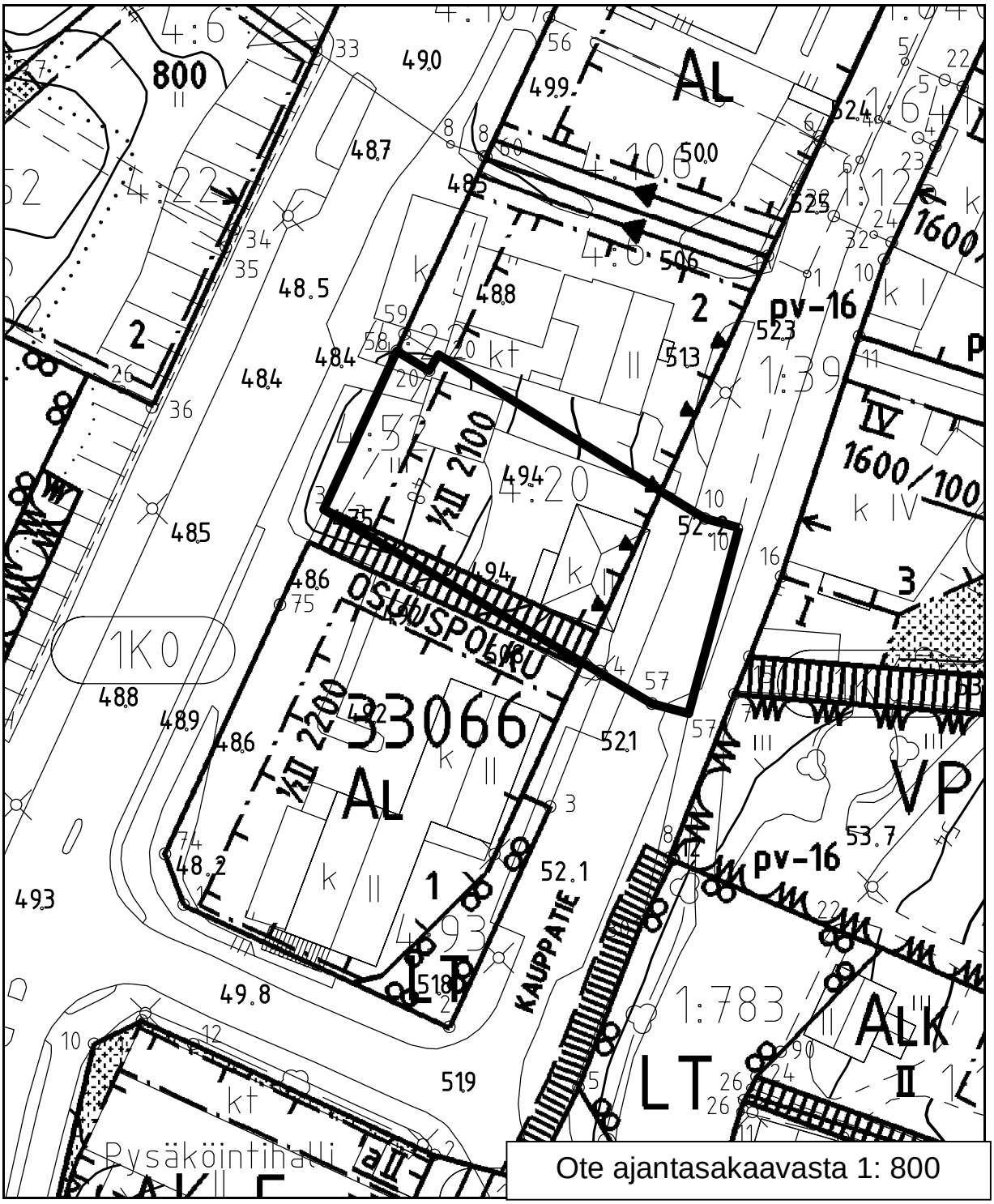
Hannu Joensivu
kunnanjohtaja

Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

KIINTEISTÖ OY TUUSULAN KAIKU

Aarno Sjöblom

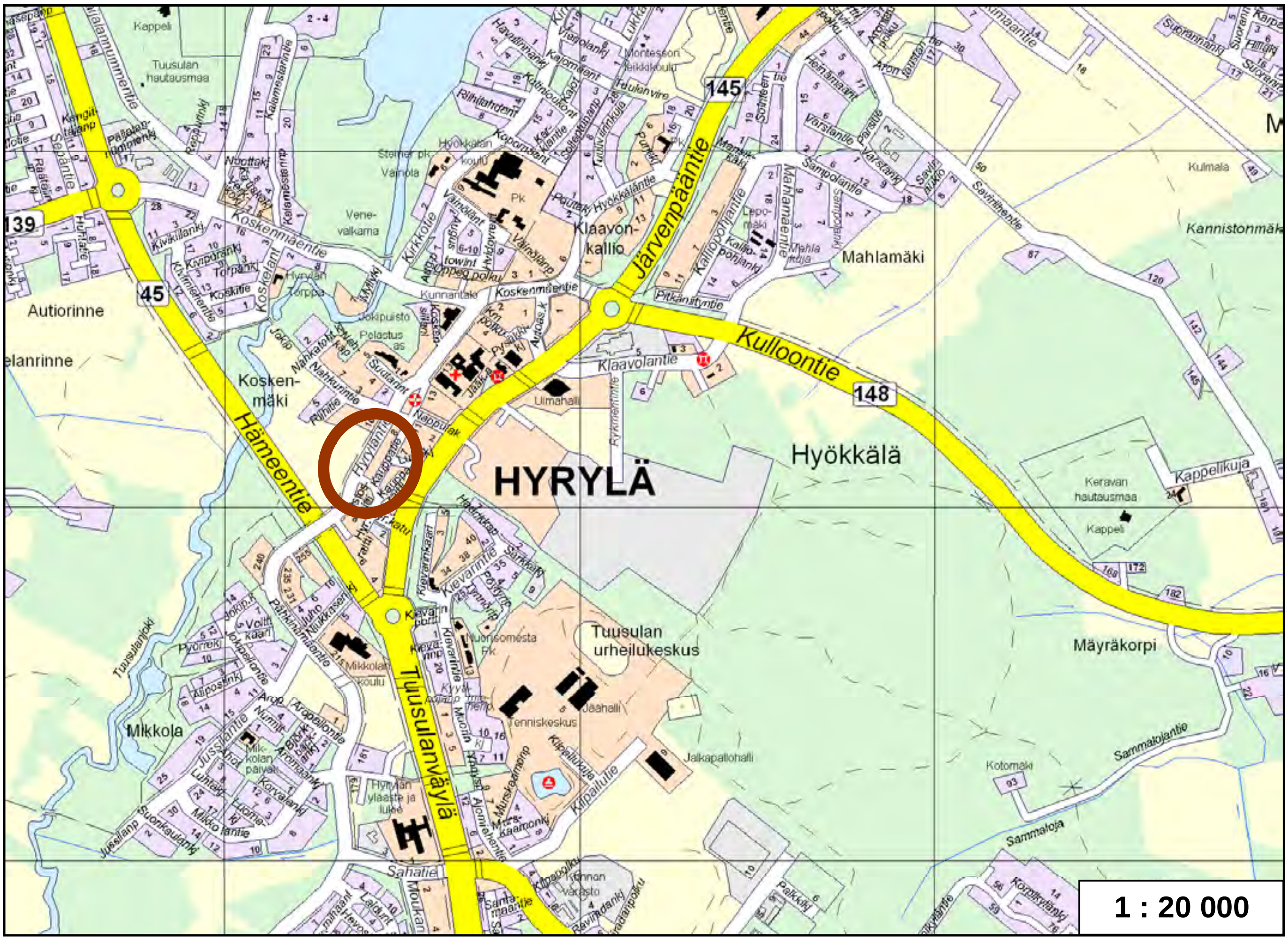
Liitekartta sopimukseen xx.xx.2013 **858 – 401 – 4 – 20**
858 – 401 – 4 – 52 – M601



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