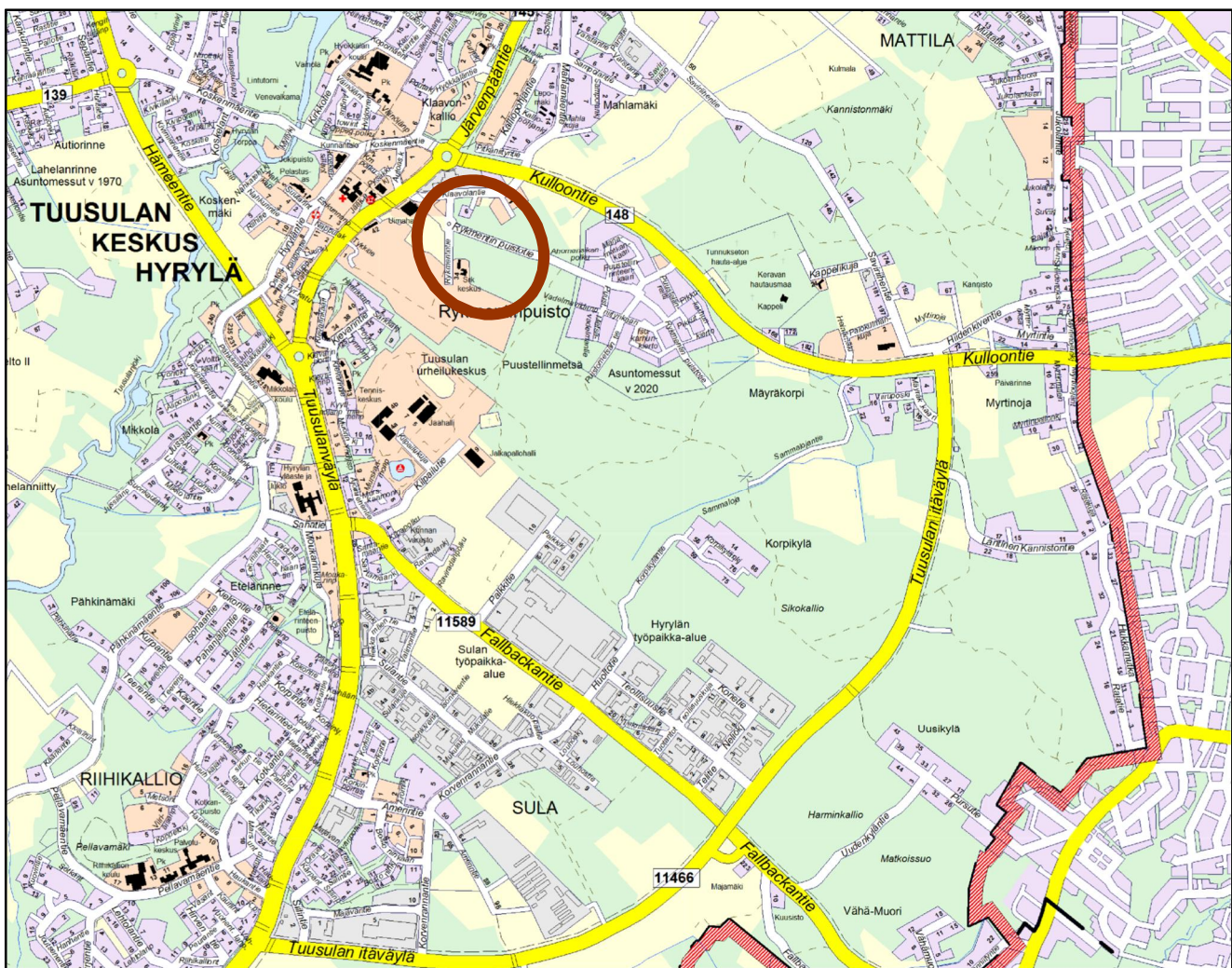


# Sijaintikartta

Liite 24.4.2017

Suomen valtio, Senaatti-kiinteistöt /  
Tuusulan kunta



Opaskartta 1:30 000

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### A. Osapuolet:

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### B. Aiemmat sopimukset

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

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

Osapuolet ovat 11.11.2011 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi Rykmentinpuistossa.

Osapuolet ovat 29.4.2015 allekirjoittaneet Rykmentinpuiston aiesopimuksen, jolla on täsmennetty vuoden 2007 yhteistyösopimuksen kohdassa 1. mainittua nykyisen toteutetun k-m<sup>2</sup> määrää ja kohdassa 4. mainittuja maankäyttösopimusten periaatteita sekä sovittu periaatteista joilla suunnittelua, sopimusvalmistelua ja toteutusta on jatkettu.

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

### C. Sopimuksen tarkoitus

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

MS

## D. Kaavoitus ja maanomistajan omistama alue

### Osayleiskaava

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Rykmentinpuiston osayleiskaavan kokouksessaan 7.5.2012. Valtuuston päätöksen mukaisen osayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 480 ha, tavoitteellinen mitoitus n.15 000 uutta asukasta ja kokonaiskerrosala vaihtelee välillä 820 000 k-m<sup>2</sup> – 1 060 000 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavoitus

Alueen kaavoituksessa on kyse rakennetun keskusta-alueen asemakaavoittamisesta.

Asemakaavaluonnos (Rykmentinpuisto) on ollut nähtävillä 13.2–14.4.2014.

Tuusulan kunnan Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava ja asemakaavanmuutos (nro 3565) on ollut ehdotuksena nähtävillä 28.10.2016 – 30.11.2016.

Maanomistajan omistaman alueen (maankäyttösopimusalue) pinta-ala on n. 21,19 ha. Kaavaehdotuksen (jäljempänä asemakaava) asemakaavakartta ja maanomistajan omistama alue on esitetty liitteessä 1.

### Rakentamisohjeet, hallinta- ja rahoitusmuodot

Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi asemakaava-alueille laaditaan lisäksi erilliset rakentamistapaohjeet. Työssä pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Keskeisiä tavoitteita ovat:

- laadukas ja viihtyisä asuinalue, jossa hyvät kaupalliset ja julkiset palvelut
- kaava- ja suunnitteluratkaisut mahdollistavat monipuoliset asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot
- hyvää kaupunkikuvaa muodostavat ja toteutuskustannuksiltaan kohtuulliset pysäköintiratkaisut.
- kysyntää vastaavat hankekoot.

Sopimusalueella on tavoitteena, että ARA – vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osuus on 20 %.

### Ohjausryhmä

Aiesopimuksen mukaisesti on perustettu ohjausryhmä, johon on nimetty kummaltakin osapuolelta kaksi edustajaa. Ohjausryhmän puheenjohtajana ja koollekutsujana toimii Tuusulan kunnan edustaja.

Ohjausryhmän tehtävät ovat mm:

- C-kortteleiden kehittäminen ja niitä koskevat mahdolliset tontinluovutuskilpailumenettelyn periaatteet ja niissä noudatettavat tarkemmat tontinluovutusehdot

- toteutus- ja tonttien myyntijärjestyksestä sopiminen
- tonttimarkkinointi ja kauppaehtojen periaatteista päättäminen. Vapaaarahoitteiset tontit myydään avoimella tarjouskilpailulla.
- ARA-rakentaminen. Tontteja voidaan osoittaa suoraan kunnan ja valtion omistamille vuokrataloyhtiöille korkotukituotantoon. Tontin hinta tällöin ARA:n hyväksymä enimmäistonttihinta.
- HYPÄ-hankkeen toteutumisen edellytysten varmistaminen
- kunnallistekniikan ja alueen toteutumisen koordinointi
  - purkutöiden kustannukset ja aikataulus, pilaantuneet maat jne.
  - pysäköintien vaiheistus, mm. väliaikaiset pysäköintialueet
- energiaverkostot
- sopimusseuranta

## **E. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin**

### **Yhdyskuntarakentaminen**

#### Kunnallistekniikan rakentaminen

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

Rykmentinpuistotie pyritään rakentamaan 18 kk kuluessa katusuunnitelman lainvoimaisuudesta.

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

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

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

#### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

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

#### Rakennettu kaukolämpöverkko

Senaatin omistuksessa oleva kaukolämpöverkko tullaan siirtämään erillisellä sopimuksella Kunnan omistukseen, jos se on Rykmentinpuiston tulevan

energiaratkaisun mukaan sopijaosapuolille tarkoituksenmukaista. Tarvittaessa ohjausryhmä sopii asiasta erikseen.

#### Sopimusalueella sijaitsevat rakennukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusalueella ja kunnalle sopimuskorvauksena siirtyvillä alueilla sijaitsevat jo rakennetut rakennukset ovat Maanomistajan hallinnassa ja kustannusvastuulla. Niille sopimistaan vuokrasopimuksista vastaa myös Maanomistaja. Maanomistajan vastuu on voimassa siihen asti kunnes niiden purkamisesta tai omistuksen siirtymisestä kunnalle (tai muulle omistajalle) on erikseen sovittu.

### **Korttelialueiden omistus ja luovuttaminen**

#### Asuinrakennusten korttelialueet

Sopimusalue jää kortteleiden 5723 - 5726, 5729 ja 5730 osalta Maanomistajan omistukseen. Maanomistaja myy sopimusalueella sijaitsevat tontit kolmannelle Kunnan ja Maanomistajan ohjausryhmän määrittelemän aikataulun mukaan. Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen sopimusalueen tonttien toteutuneiden kauppahintojen mukaisesti. Maanomistaja tilittää sopimuskorvauksen Kunnalle toteutuneiden kauppojen kauppahinnoista.

Maanomistaja ei vuokraa alueella olevia tontteja.

#### Keskustatoimintojen korttelialueet

C-1 ja C-2 korttelialueeksi kaavoitetut alueet Kunta ja Senaatti myyvät yhdessä omistusosuuksiensa mukaisesti siten, että Kunta saa ennestään omistamaltaan alueelta osuutensa mukaiset tulot ja Senaatti suorittaa omasta osuudestaan sopimuskorvauksen kunnalle.

### **Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen**

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

#### Rykmentinpuiston aiesopimuksessa sovittu hyvityskorvaus

Olemassa olleesta rakennusoikeudesta luetaan hyväksi Senaatti-kiinteistölle 3,58 M€ hyvityskorvauksena. Senaatti pidättää em. hyvityskorvauksen myytävien tonttien toteutuneista kauppahinnoista tasaerissä, á 895 000 €. Tasaerät pidätetään neljän ensimmäisen kaupan yhteydessä ennen sopimuskorvausosuuden tilittämistä kunnalle.

NS

Jos kauppahinta alittaa em. maksuerät hyvitetään vähentämättä jäänyt osuus seuraavissa tilityksissä.

#### Korvauksen peruste

Hyvityskorvauksen (3,58 M€) pidättämisen jälkeen sopimuskorvaus on 50 % loppukauppahinnoista siihen saakka, kun toteutuneiden myyntien kauppahinnat ovat yhteensä 25 420 000 €. Tämän jälkeen kunnalle maksettava sopimuskorvausosuus on 60 % jäljellä olevien tonttien toteutuneista kauppahinnoista.

#### Sopimuskorvauksen maksaminen

Sopimuskorvaus maksetaan toteutuneiden kauppahintojen perusteella, joista on aiesopimuksen mukaisesti pidätetty hyvityskorvaus ja vähennetty suoraan, myöhemmin tässä sopimuksessa kohdassa G.2. mainittavat, tontteihin kohdistuneet kustannukset.

Sopimuskorvaus maksetaan tonttien myynnin jälkeen toteutuneiden kauppahintojen mukaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ostaja on maksanut kauppahinnan Senaatille. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

25 420 000 € saakka myytävien tonttien kauppahinnat jakautuvat puoliksi ja sen jälkeen Kunta saa myyntituloista 60 % ja Maanomistaja 40 %.

#### Yleiset alueet

Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava-alueella sijaitsevat yleiset alueet n. 69858 m<sup>2</sup> luovutetaan aiesopimuksen mukaisesti kunnalle, osana maankäyttösopimuskorvausta.

#### Y-2 Tontti

Korttelissa 5722 sijaitsevat Y-2 tontin osat luovutetaan kunnalle. Luovutuksen arvo on yhteensä 1 318 080 €. Edellä mainitusta arvosta puolet siirtyy kunnalle sopimuskorvauksena ja puolet (659 040 €) kunta maksaa kauppahintana esisopimuksessa sovitun maksuaikataulun mukaan.

Esisopimus alueiden luovutuksesta ja luovutuksen ehdoista on kohdassa F.

## F. Esisopimus kiinteistön kaupasta

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

### 1. Osapuolet:

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

sekä

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

### 2. Kaupan kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle n. 94 524 m<sup>2</sup> alueen, joka muodostuu seuraavista määräaloista:

4551 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-1-6  
7432 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-1-7  
876 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-401-1-7  
8204 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-1-10  
471 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-401-1-11  
51470 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-1-57  
17842 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-2-36  
3299 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-5-12  
379 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-3-85

Luovutuksen kohde on Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos -nimisessä asemakaavaehdotuksessa merkitty kaduksi, katuaukioksi, yleiseksi pysäköintialueeksi ja lähivirkistysalueeksi (yhteensä 69 858 m<sup>2</sup>) sekä Y-2 korttelin 5722 tonttien 1 ja 2 osiksi (24 666 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta 10 984 k-m<sup>2</sup>).

Luovutettavat määräalat on osoitettu liitekartalla 1.

### 3. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Yleiset alueet luovutetaan osana maankäyttösopimuskorvausta.

Y-tontin osien arvo on 1 318 080 €, josta puolet siirtyy kunnalle sopimuskorvauksena ja puolet eli 659 040 €, kunta maksaa kauppahintana.

Kauppahinnan 1. erä 219 680 euroa maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kun sopijapuolten toimivaltaisten päätöksentekijöiden kauppaa koskevat hyväksymispäätökset ovat lainvoimaisia.

Kauppahinnan 2. erä 219 680 euroa maksetaan vuoden kuluttua ensimmäisen erän maksupäivästä.

Kauppahinnan 3. erä 219 680 euroa maksetaan vuoden kuluttua toisen erän maksupäivästä.

Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

#### **4. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus alueisiin siirtyvät lopullisen kauppakirjan allekirjoituksella ja kun molempien osapuolten kauppaa koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman. Maa-alueiden luovutukset ja niitä koskeva esisopimus, edellyttävät Senaatti-kiinteistöjen hallituksen luovutusta koskevaa hyväksymispäätöstä.

#### **5. Kauppakirjan allekirjoittaminen ja ehdot**

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

#### **6. Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet**

Alueet luovutetaan vapaina kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

#### **7. Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

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

#### **8. Purettavat rakennukset**

Senaatti huolehtii luovutettavalla alueella olevien rakennusten purkamisesta. Rakennukset on purettava kaavan toteutumisen edellyttämässä ajassa. Ohjausryhmä koordinoi aikataulutuksen sovittamista kunnallistekniikan rakentamiseen.



## 9. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Maanomistaja ilmoittaa, että heidän tiedossaan ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädetyllä tavalla. Mikäli kaupan kohteessa kuitenkin ilmenee pilaantumista, mikä edellyttää kunnostustoimenpiteitä, vastaa Maanomistaja suoraan maaperän puhdistamiseen liittyvistä ja siitä aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista sikäli kuin pilaantuminen on peräisin ennen kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtoa. Tällaisessa tilanteessa sopijapuolet pyrkivät yhdessä löytämään edullisimmat puhdistusmenetelmät ja optimaalisen toteutusajankohdan esim. muun maanrakentamisen yhteydessä. Työn tekemisestä on sovittava erikseen ennen töiden käynnistämistä. Maanomistaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja puhdistustöiden suorittamisesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa Kunnan rakennushankkeille.

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

Senaatti vastaa kustannuksellaan maaperän puhdistuksesta asemakaavan mukaiseen käyttöön.

## G. Muut sopimusehdot

### 1. Alueen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu markkinoimaan omistamiaan tontteja asemakaavan alueella Ohjausryhmässä sovitun etenemisjärjestyksen ja aikataulun mukaan. Suunniteltu järjestys on aloittaa myynti liikekeskuskortteleista ja Rykmentinpuistotien varrelta kortteleiden 5724 ja 5726 läntiseltä reunalta ja edetä Puustellinmetsää kohti.

Tonttien myynti aloitetaan aktiivisesti viimeistään heti kun alueen ensimmäiset tontit ovat toteutettavissa kunnallistekniikan puolesta.

### 2. Purkukustannukset ja johtosiirrot

Aiesopimuksessa on sovittu, että olemassa olevien rakennusten purkukustannukset, myyntikulut, mahdolliset johtosiirrot ym. asemakaava-alueen rakentamiskuntoon saattamiseksi syntyneet kustannukset huomioidaan sopimuskorvausta alentavana. Purkutarjoukset on esitettävä ohjausryhmälle, jotta ne voidaan korvausta vähentävänä ottaa huomioon. Kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen omien organisaatioiden kustannuksia ei huomioida tilityslaskelmissa.

### 3. Sopimuksen siirtäminen

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

### 4. Taideohjelma

Maanomistaja sitoutuu osallistumaan Rykmentinpuiston taideohjelmassa määriteltyihin taiteen toteutuskustannuksiin ja sitoutuu ottamaan sopimusehdon alueen toteuttamisesta kiinteistöä tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevaan vastaiseen/vastaisiin luovutusKirjoihin.

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

### 5. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

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

Mikäli asemakaava tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin se oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin noin +/- 1000 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

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

Alueen toteutumisen edetessä on sopijaosapuolilla mahdollisuus tarkistaa muuttamalla tätä sopimusta toteuttamatta olevan alueen osalta tehtyjen sopimusten periaatteita noudattaen.


### 6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

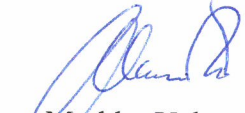
Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

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

Helsingissä 20.4.2017

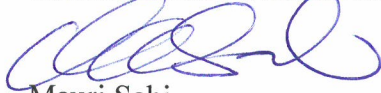
TUUSULAN KUNTA  
Kunnanhallitus

  
Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja

  
Markku Vehmas  
talousjohtaja

MAANOMISTAJA


Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt

  
Mauri Sahi  
johtaja

### **Kaupanvahvistajan todistus**

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

Aika ja paikka edellä mainittu

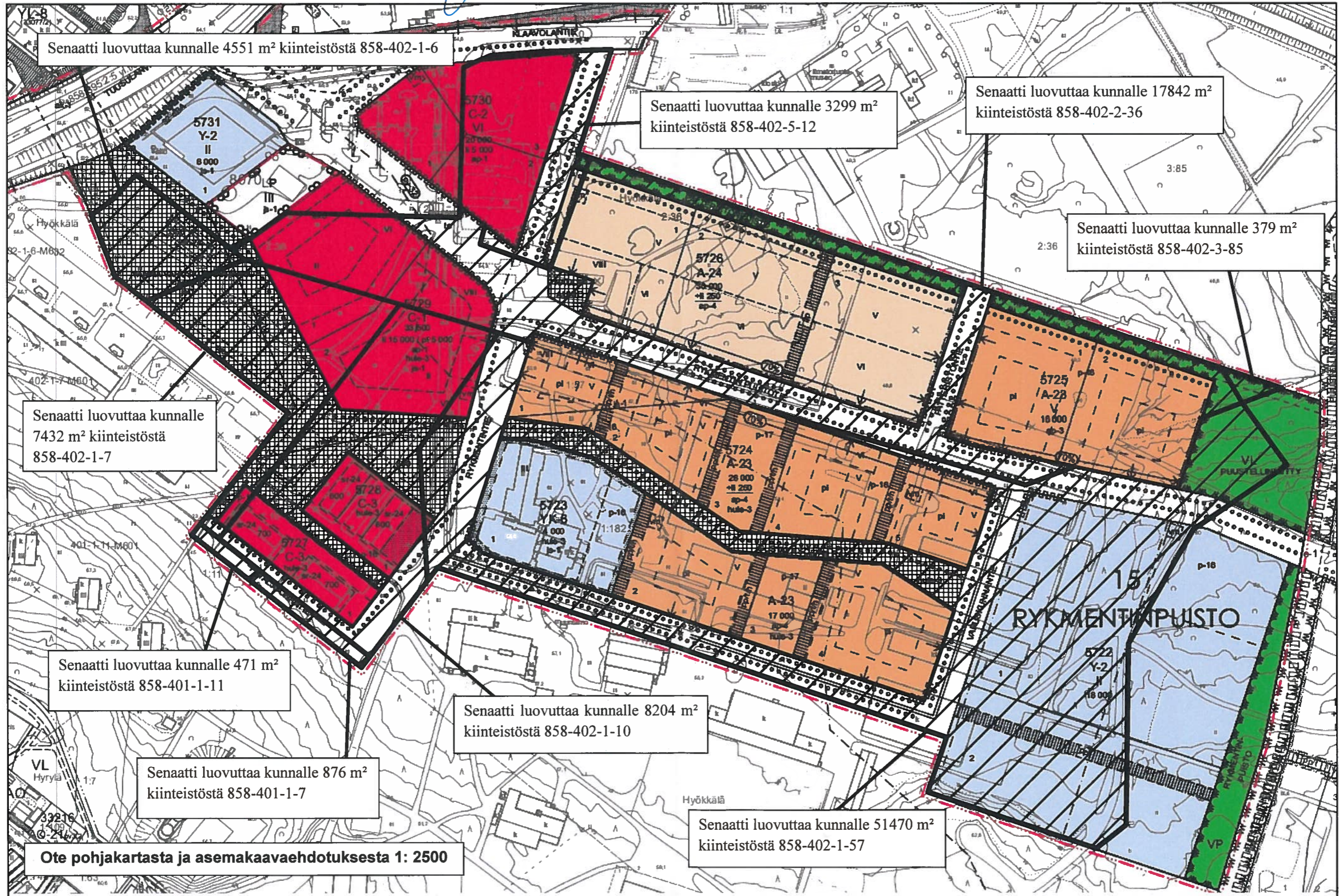
  
Matti Karppi  
maanmittausinsinööri  
kaupanvahvistaja, 8581/8

### **LIITTEET**

Liite 1 sopimuksen liitekartta

Senaatti-kiinteistöt

Tuusulan kunta



# RYKMENTINPUISTON AIESOPIMUS

## SOPIMUKSEN OSAPUOLET

<b>Tuusulan kunta</b>	(Kunta)
<b>Suomen valtio/ Senaatti – Kiinteistöt</b>	(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 €/ m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> – 1 060 000 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>.

## 2. SOPIMUKSEN KOHDE

Tällä aiesopimuksella Osapuolet sopivat yhteistyösopimuksen 2007 kohdassa 1. mainitun nykyisen toteutetun k-m<sup>2</sup> -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-m<sup>2</sup>, saa Kunta ylittävää osasta 60 % ja Senaatti - Kiinteistöt 40 %.

Yhteistyösopimuksen 2007 kohdassa 1. on arvioitu, että nykyinen toteutettu rakennusoikeus on n. 50 000 k-m<sup>2</sup>, Osapuolet toteavat, että nykytilanteessa tämä rakennusoikeus on 35 700 k-m<sup>2</sup>, 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-m<sup>2</sup> (vrt. kohta 3.2).

Tästä rakennusoikeudesta kohdistetaan Senaatti-kiinteistöjen omistukseen jääville tonteille:

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

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

Osapuolet etsivät yhdessä ratkaisuja Olympiakasarmin 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> -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-m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, ja sillä sijaitsee neljä (4) rakennusta yhteispinta-alaltaan n.1 963 k-m<sup>2</sup>.

Tuusulan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 12.12.2011 hyväksynyt pöytäkirjan, 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-m<sup>2</sup>:iin saakka tulee kaupalla Kunnalle eikä sitä lasketa yhteiseen lukuun luovutettavaan lisärakennusoikeuteen. Suunnittelualueelle tämän sopimuksen voimassaoloaikana osoitettavaa muuta lisärakennusoikeutta käsitellään samoilla periaatteilla, kuin muualla sopimusalueelle osoitettua rakennusoikeutta
- kauppahinta museoalueesta on 420 000 € jos kaupan kohteen pinta-ala ei oleellisesti muutu

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

### Sikokallio

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4 Kaavoituksen, rakentamisen ja kunnallistekniikan aikataulu

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

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

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

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

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

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

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

Toteutusjärjestystä kuvaava kartta on liitteenä 6.

### 3.5 Pysäköinti

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

### 3.6 Rykmentinpuiston energiaratkaisu

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

Kunta tiedottaa Senaatti - Kiinteistölle energiaratkaisun valmistelun etenemisestä.

### 3.7 Taide/ veistospuistohanke

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

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

## 4. OSAPUOLTEN SITOUKUKSET

Osapuolet sitoutuvat tämän aiesopimuksen voimassaoloaikana:

- vilpittömässä mielessä ja parhaan kykynsä mukaan yhteistyössä valmistelemaan aiesopimusta toteuttavat yksityiskohtaiset suunnitelmat ja toteuttamistoimenpiteet sekä kiinteistökaupat ja maankäytösopimukset
- tiedottamaan toisilleen viipymättä tietoonsa saamistaan jatkotyövaiheiden kannalta olennaisista asioista
- neuvottelemaan 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



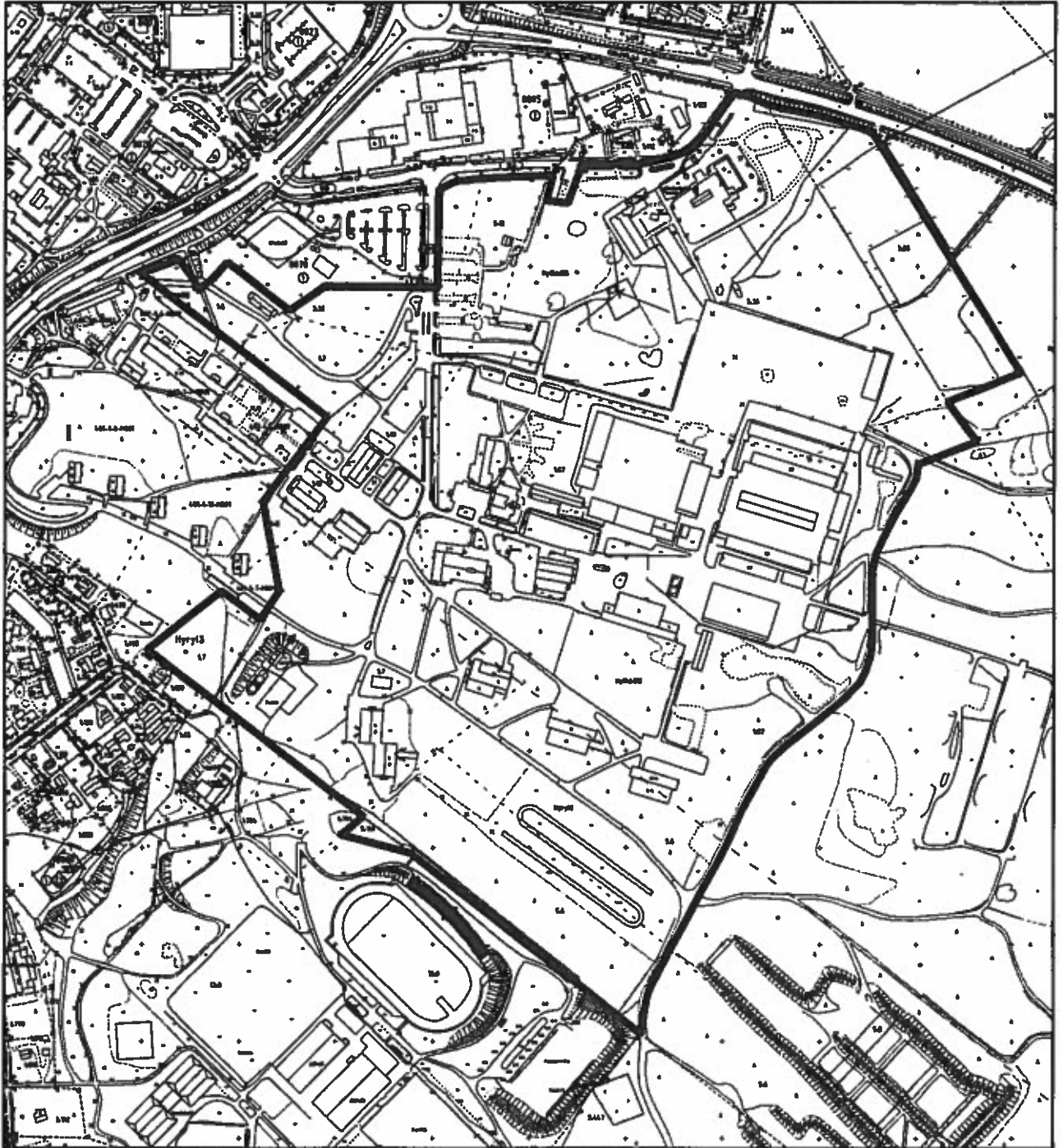
Jari Sarjo  
toimitusjohtaja

## 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

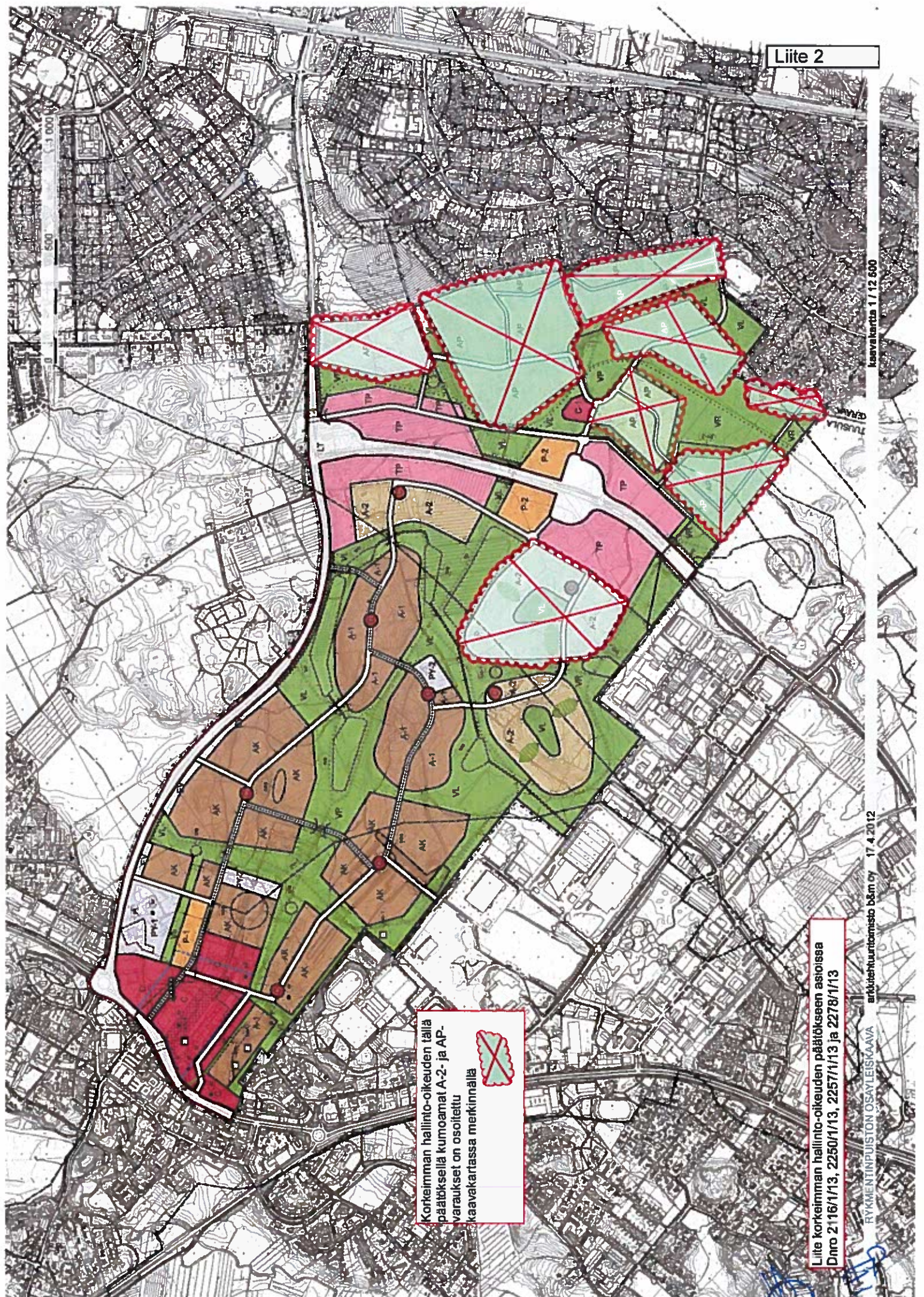
Tuusulassa 11 . 6 .2011

**TUUSULAN KUNTA**  
Kunnanhallitus

  
Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja

  
Tuula Hyttinen  
kunnansihteeri





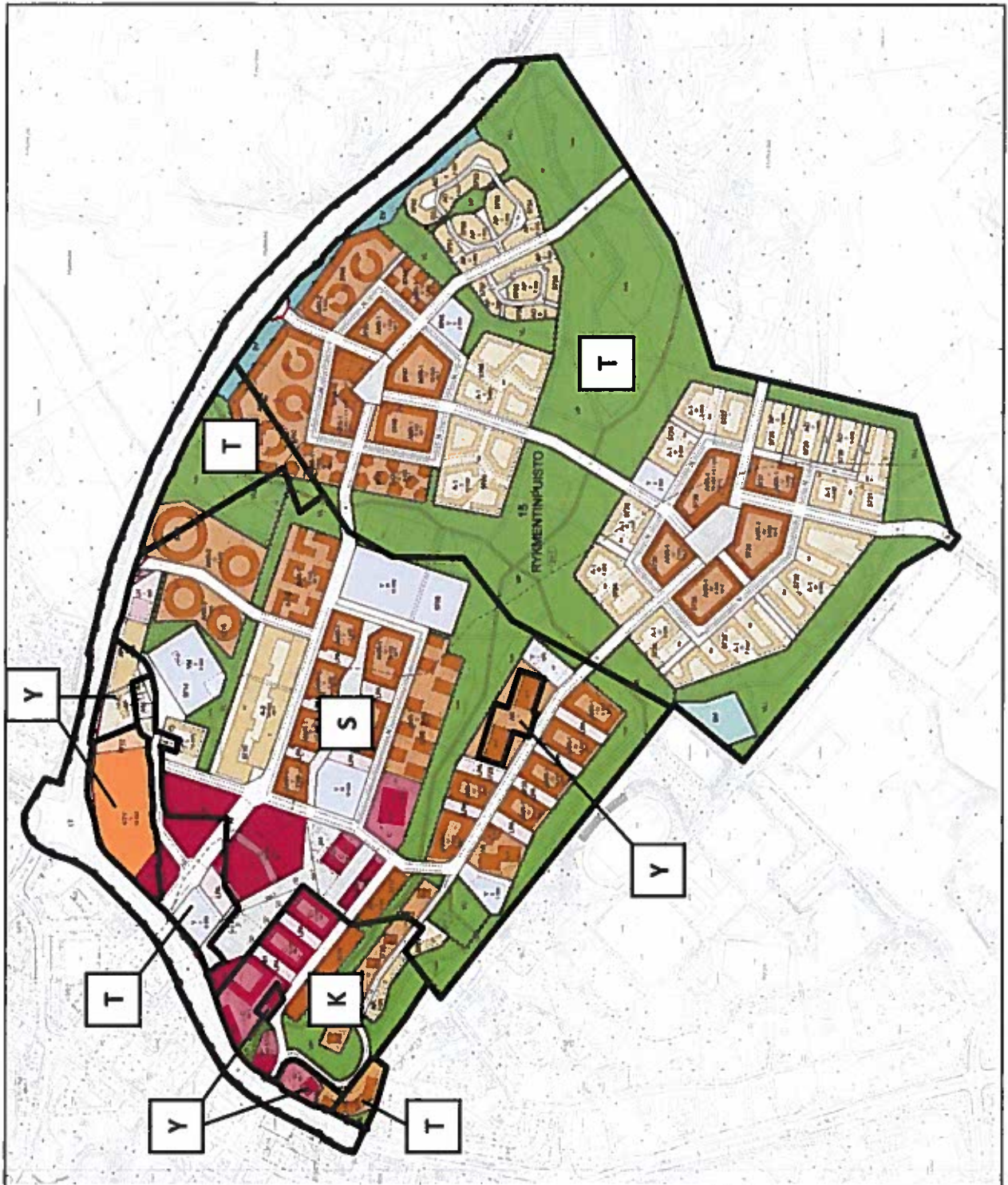
Korkeimman hallinto-oikeuden tällä päätöksellä kumoamat A-2- ja AP- varaukset on osoitettu kaavakartassa mekinällä



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

# Asemakaava-alue liite

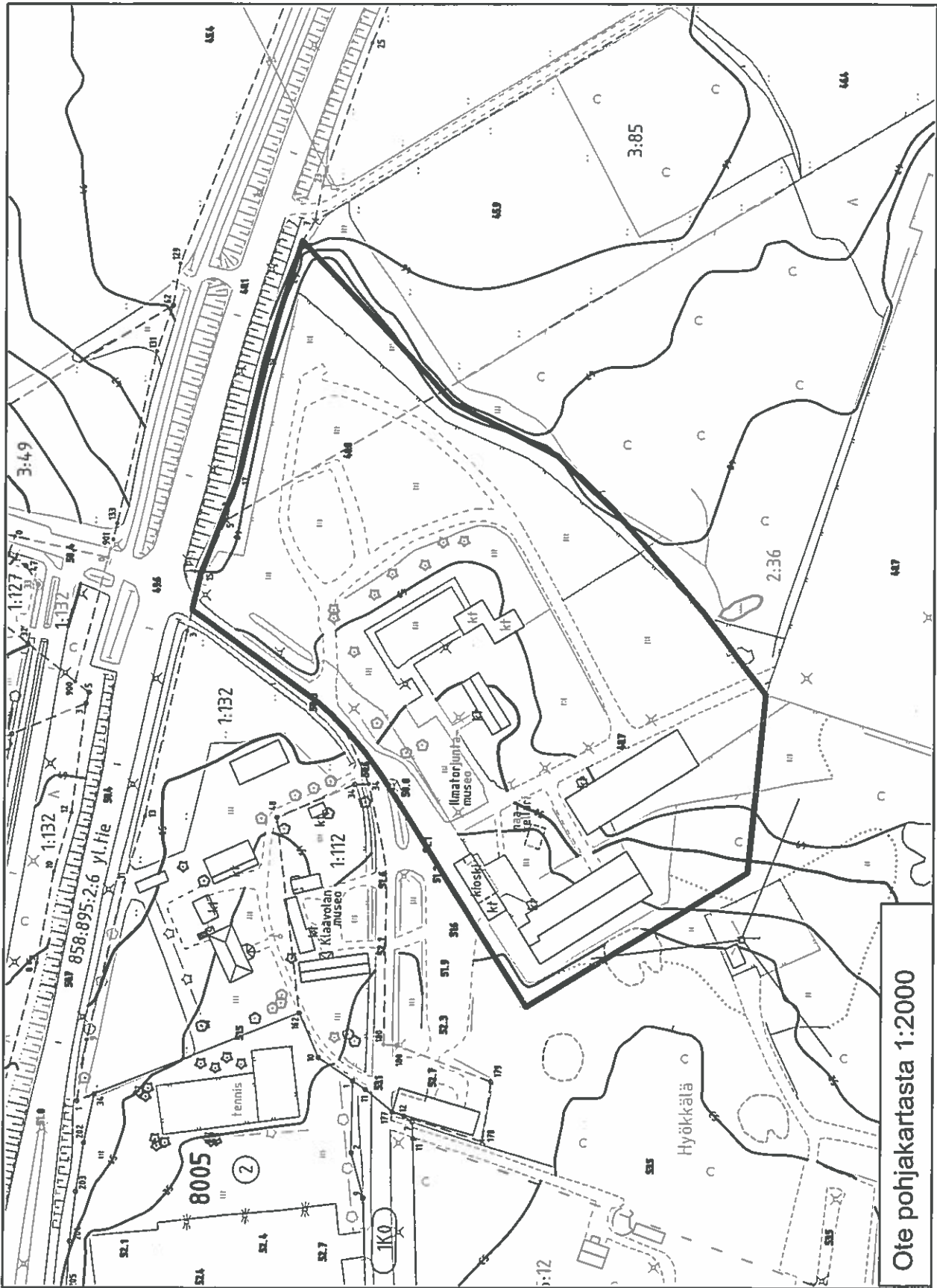
T	Tuusulan kunta
S	Senaatti-kiinteistöt
K	Kruunuasunnot
Y	yksityinen / yhtiö



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

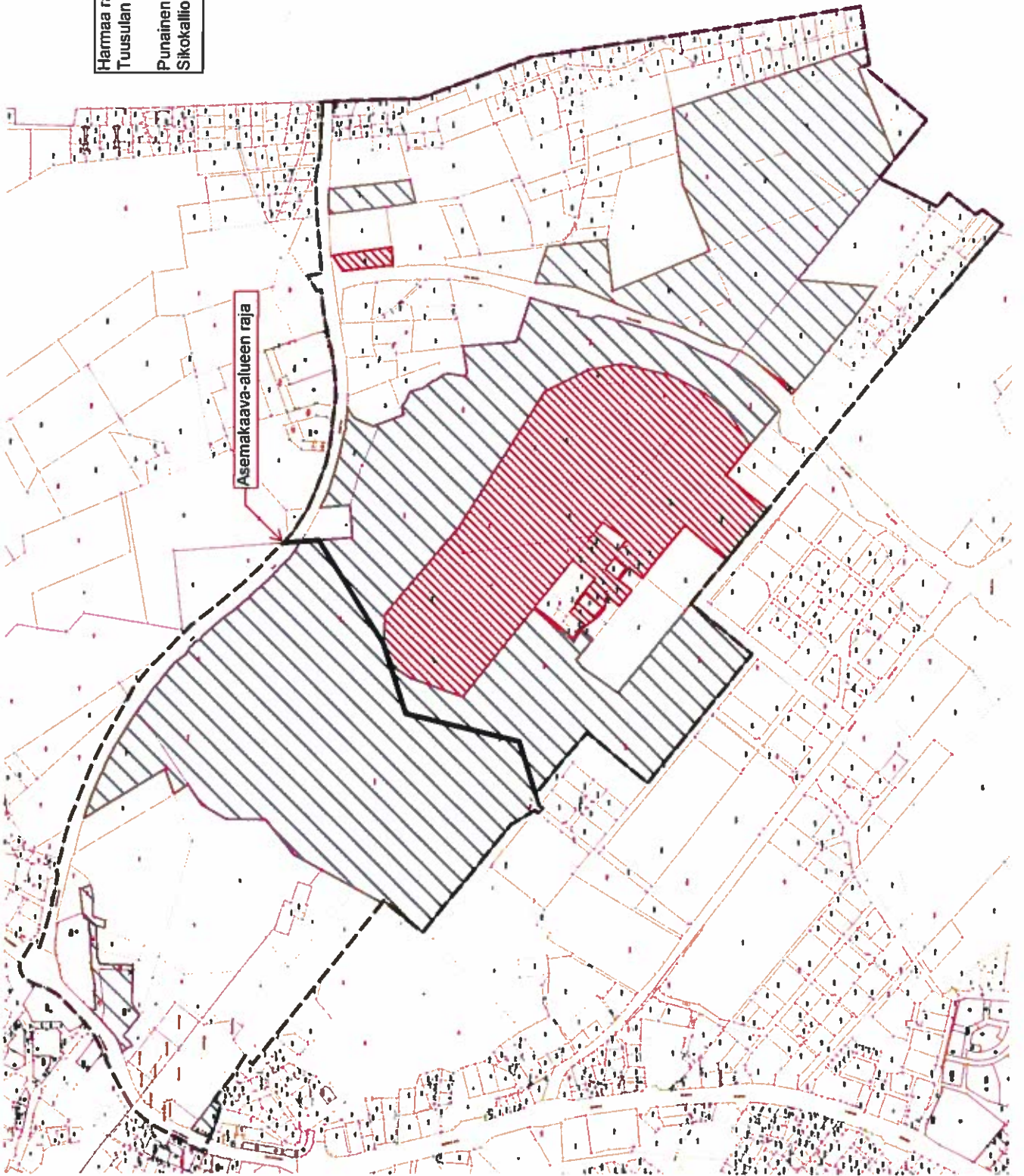


# It-museon alue



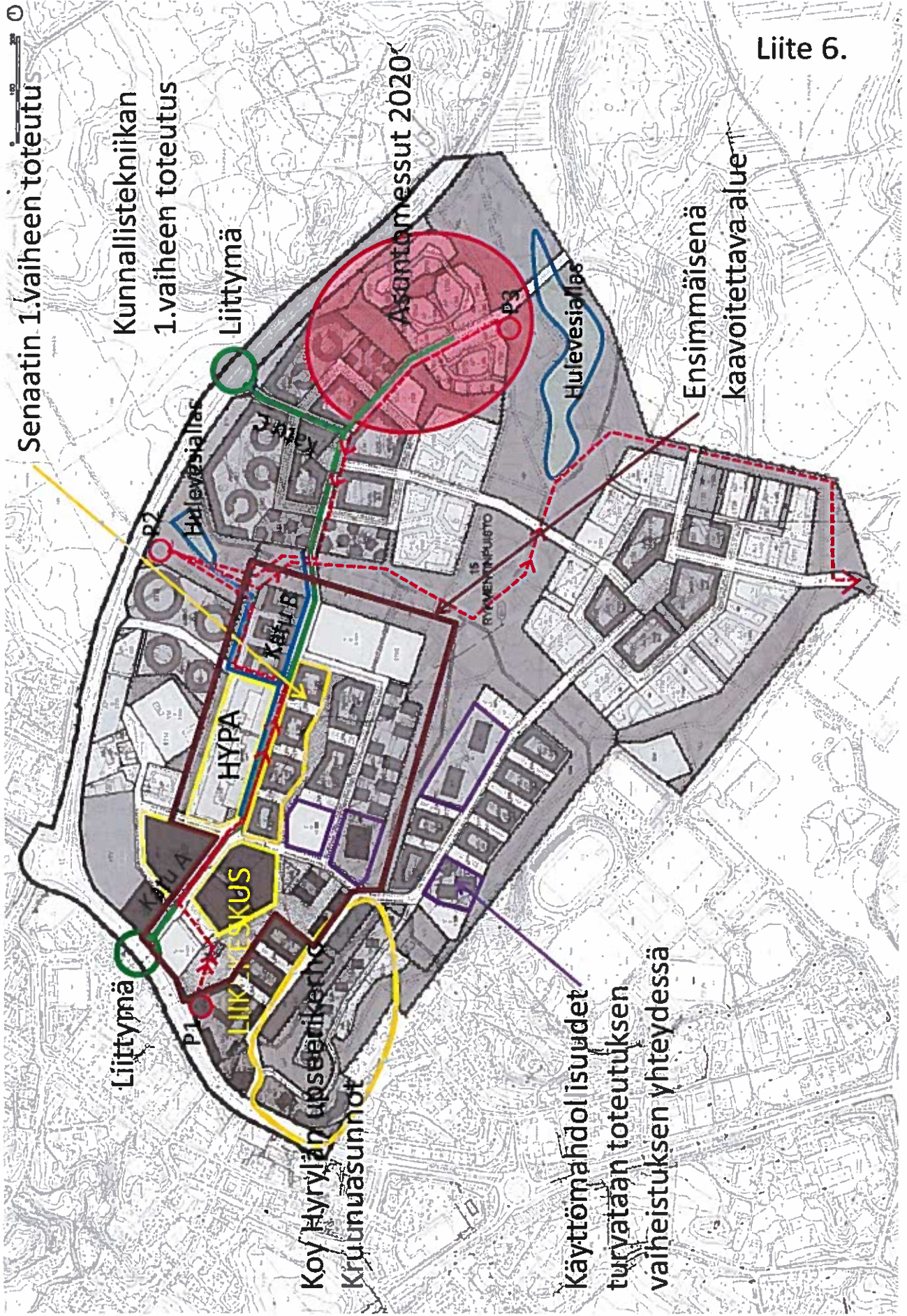
*[Handwritten blue marks]*

Hamaa rasterointi  
Tuusulan kunta  
Punainen rasterointi  
Sikokallio / Senaatti



*Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature.*

# Rykmentinpuiston toteutusjärjestys



*(Handwritten signatures)*

Liite 6.