

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI

A. Sopijapuolet:

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Lemminkäinen Oyj (y-tunnus: 0110775-8)
Salmisaarenaukio 2
PL 169
00181 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja kaavoituksen kohde

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen (jäljempänä asemakaava) laatimisen käynnistämisestä Maanomistajan omistamalla ja liitekarttaan 1 rajatulla alueella. Nykyisessä Sammonmäen asemakaavassa pääosa alueesta on merkitty KTY- ja KTY-10 -korttelialueeksi ja vastaavasti Sammonmäki II asemakaavassa KTY- ja T -korttelialueeksi.

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

C. Asemakaavatyön ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi alueelle laaditaan lisäksi erillinen korttelisuunnitelma ja rakentamishjeet.
2. Maanomistajan omistama alue sijaitsee Focus -alueella, jota koskevan osayleiskaavaehdotuksen kunnanhallitus on kokouksessaan 29.4.2013 päättänyt asettaa MRA 19 §:n mukaisesti nähtäville. Osayleiskaavaehdotuksessa (päiväys 5.4.2013) maanomistajan omistama alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi, joka on tarkoitettu pääasiassa kaupallisten palvelujen alueeksi (P-2) (liitekartta 2).

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka sai lainvoiman 15.8.2007, asemakaavoitettava alue on taajamatoimintojen aluetta. Kehä IV on osoitettu seudullisena yhteytenä Lahdentien ja valtatie 3 välisellä alueella. Kulomäentien ja Tuusulanväylän liittymän tuntumaan on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksikön kaavamääräyksessä todetaan, että merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Kaavassa Focus -alue on merkitty työpaikka-alueena, jonne on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueen läpi on merkitty liikennetunneli, joka kuvaa Helsingistä itään suuntautuvan nopean raideyhteyden linjausta lentoaseman kautta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ei ole lainvoimainen.

Asemakaava laaditaan maakuntakaavassa ja Focus -alueen osayleiskaavassa esitettyjä periaatteita noudattaen. Alueen tarkempi suunnittelu ja rajausta, kaavamerkinnot ja - määräykset sekä käytettävä tehokkuus jäävät suunnittelutyön yhteydessä ratkaistavaksi.

3. Osapuolet toteavat, että kauppakeskuksen toteuttamisen edellytyksenä on, että asemakaavoitettavalla alueella sijaitseva asfalttiasema poistuu ja sille löydetään lähiseudulta uusi sijoituspaikka.
4. Asemakaava-alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita ja kaavaratkaisujen niin edellyttäessä myös muiden maanomistajien omistamia alueita kunnan ja näiden maanomistajien erillisillä sopimuksilla.
5. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö sopimuksen mukaisesti. Samalla neuvotellaan kiinteistöjärjestelyistä kaavan toteuttamiseksi.

Maankäyttö sopimus laaditaan Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien voimassa olevien maapoliittisten periaatteiden mukaisesti. Maankäyttö sopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

6. Sopimuskorvauksen lisäksi Maanomistaja vastaa sopimusalueen asemakaavatyön ja työssä tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten kustannuksista.

Asemakaavan laatija valitaan Tuusulan kunnan kaavoituksen puitesopimustoimittajien joukosta ja kaavatyö tehdään kunnan ohjauksessa.
7. Asemakaavan jatkovalmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kunnanhallitus on tämän sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnan yhteydessä.

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 edellä on sovittu, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.


Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eikä sopijapuolille synny minkäänlaista korvausvelvollisuutta toisi-aan kohtaan ja kumpikin sopijapuoli vastaa syntyneistä omista sekä ulkopuolisille maksamistaan kustannuksista.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kunnalle ja yksi maanomistajalle.

Tuusulassa 3.6.2013

TUUSULAN KUNTA

Kunnanhallitus


Hannu Joensivu
kunnanjohtaja

LEMMINKÄINEN Oyj

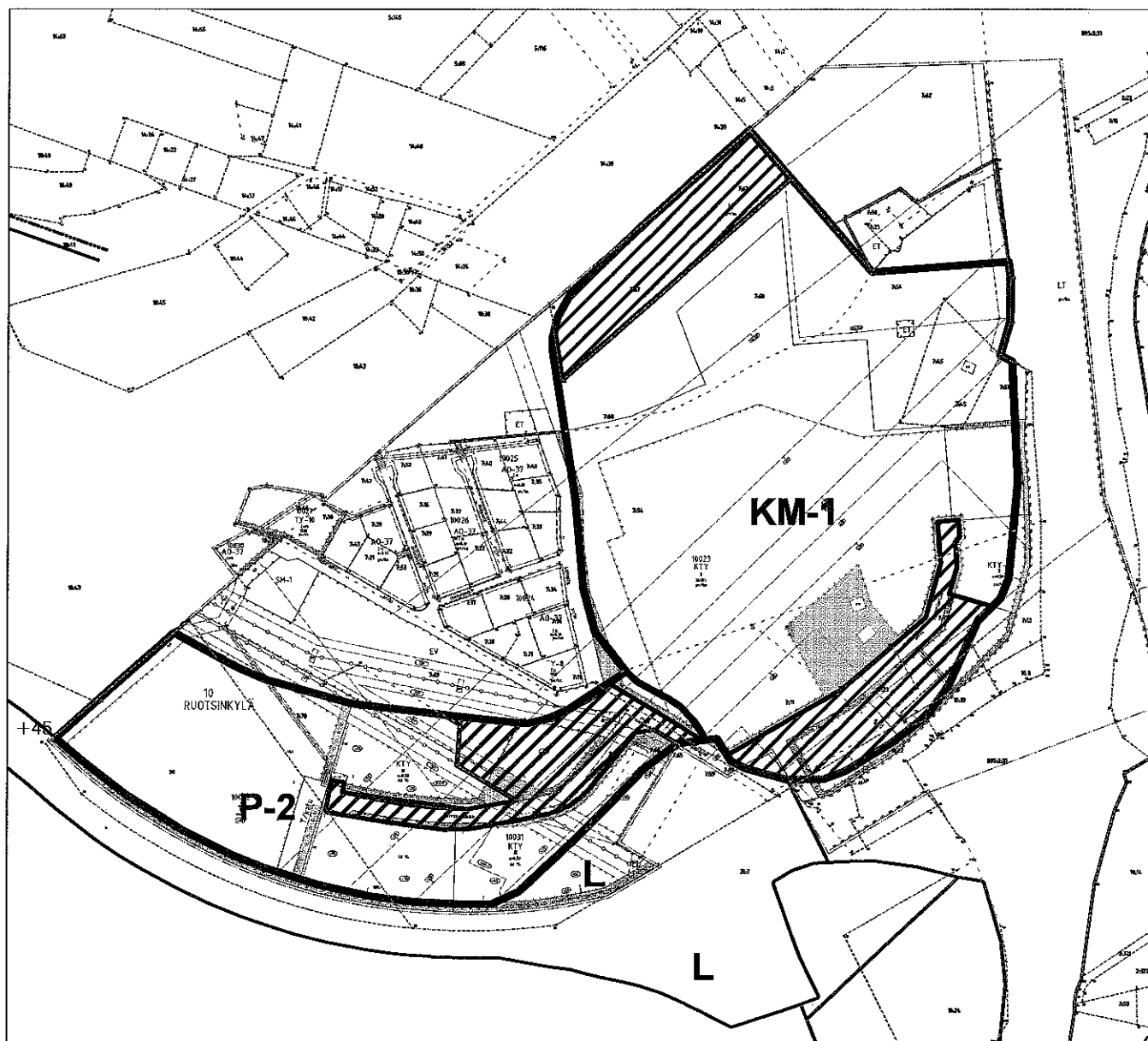
Pauli Mäkelä
johtaja, valtakirjalla



Hannu Haukkasalo
kuntakehitysjohtaja

Liitekartta 1

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämiseksi 3.6.2013
Tuusulan kunta / Lemminkäinen Oyj



Kunnan maanomistus KM-1 ja P-2 alueilla



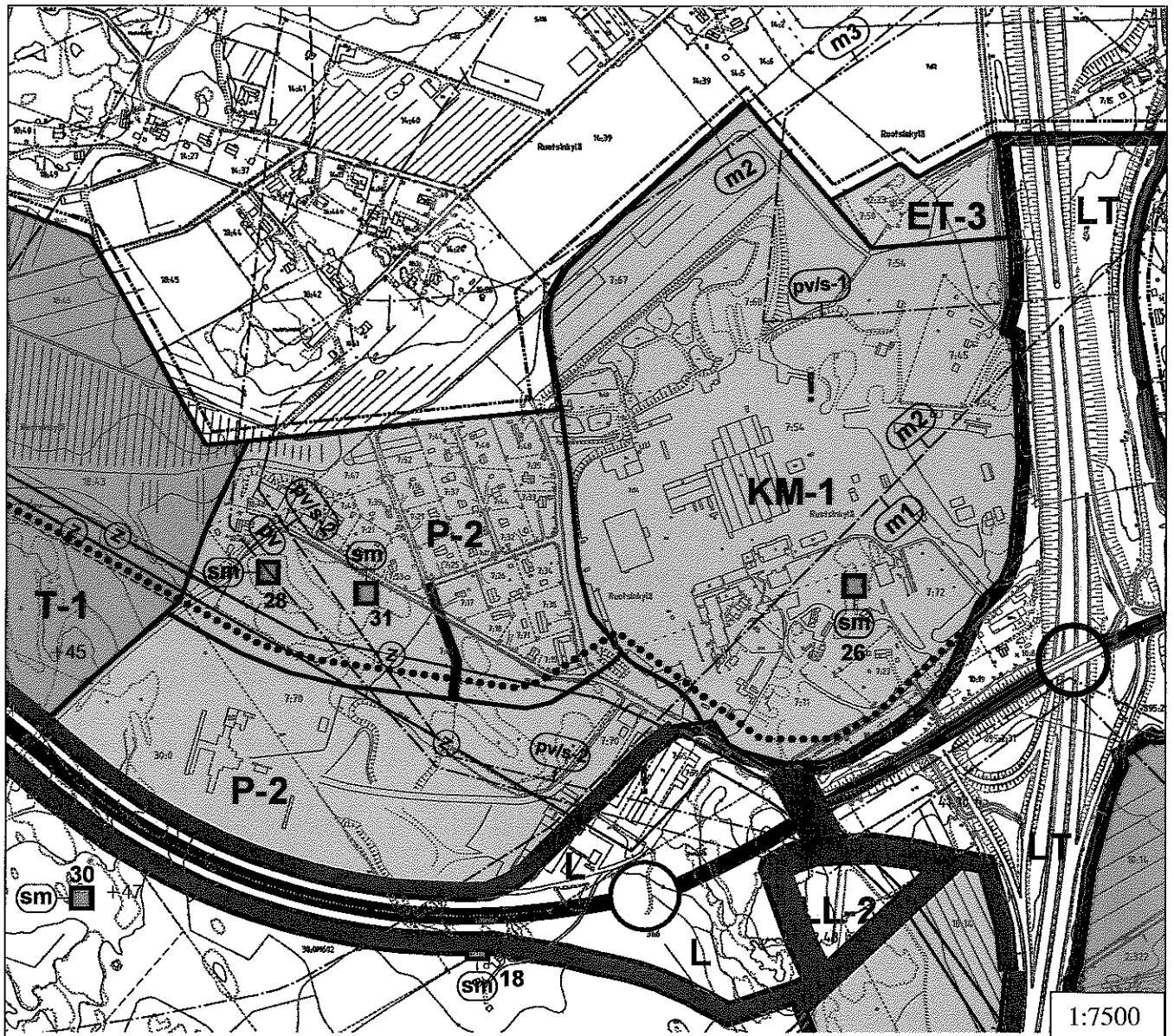
Lemminkäinen Oyj:n maanomistus KM-1 ja P-2 alueilla



Liitekartta 2

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämiseksi 3.6.2013

Tuusulan kunta / Lemminkäinen Oyj



Focus -alueen osayleiskaava (ehdotus 5.4.2013)
Kunnanhallitus 29.4.2013/ ehdotus nähtäville