

**SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI /
KUMPPANUUSKAAVOITUSSOPIMUS JA SOPIMUS LUOVUTETTAVISTA TONTINOSISTA****A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Sahanrinteen Liiketalo Oy y 1579387-5
Sahankulman Liiketalo Oy y 0631049-9
Ojala Kiinteistöt Oy y 3005620-8

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Tämä sopimus korvaa osapuolten välillä 10.4.2006, 2.2.2015 ja 11.8.2021 allekirjoitetut asemakaavoituksen käynnistämistä koskevat sopimukset.

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisesta Maanomistajan omistamilla kiinteistöillä Ojala 858-401-3-293, Sauvo 858-401-3-292, Suomaa 858-401-3-135, Perhola 858-401-3-36, Suonummi 858-401-3-70, Haukkaniemi 858-401-3-325, Välimaa 858-401-3-165, Koivurinne 2 858-401-3-316, Koivurinne 858-401-3-306 ja Koivumäki 858-401-3-319 sekä Tuusulan kunnan omistamilla kiinteistöillä Urheilumuori 858-401-3-190, Urheilukenttä 858-401-3-116, Etelämäki 858-401-3-383 ja Urheilukenttä 858-401-3-326-jotka sijaitsevat Tuusulan kunnassa Riihikallion kunnanosassa. Maanomistajan omistamien kiinteistöjen pinta-ala on kiinteistörekisteriotteiden mukaan yhteensä noin 44632 m².

Alueella voimassa olevissa Moukarinkuja (nro 3394) ja Sahan alueen rakennuskaava (nro 97) nimisissä asemakaavoissa maanomistajan omistama sopimusalue on merkitty merkinnällä K-8, Liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi tehokkuudella e=0.50 ja AL-27, Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 5343 k-m² sekä AO-10 Erillispientalojen korttelialueeksi tehokkuudella e=0.20. Kunnan omistama alue on yleistä pysäköintialuetta (LP), puistoaluetta (VP), urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) ja katualuetta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnissä oleva 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.
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää edellytykset ja sen mukaan yleiskaava 2040 huomioiden mahdollistaa Moukarinkujan ja Tuusulanväylän välisellä alueella liiketoiminnan kehittäminen, tarkastella asuinrakentamisen täydentämisen mahdollisuuksia

sekä varmistaa ekologisten yhteystarpeiden, virkistysalueiden ja -reittien sekä hulevesien hallinnan järjestäminen.

3. Maanomistajan tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta, laajentaa liikerakennusten korttelialuetta ja parantaa liikenne- ja pysäköintiratkaisuja alueella. Lisäksi Maanomistajan tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä saada mahdollisuus ostaa kunnan omistamalle alueelle mahdollisesti kaavoitettavat liikerakentamisen korttelialueet lisäalueeksi jo omistamiensa alueiden jatkoksi.
4. Maanomistaja osallistuu asemakaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kunnalle asemakaavan laatimisesta palveluhinnaston mukaisen maksun, 11000 €. Maksu suoritetaan maankäyttösopimuskorvausten yhteydessä.

Maanomistaja vastaa hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista. Maanomistajan osallistumisesta tarvittavien, kaavan vaatimien lisäselvitysten kustannuksiin sovitaan erikseen. Kunta ohjaa ja johtaa suunnittelua.

5. Mikäli liikerakentamisen korttelialue laajenee kunnan omistamalle alueelle, Kunta myy asemakaavan muutoksen mukaiset liiketontin osat Maanomistajalle asemakaavan saatua lainvoiman. Tontinosat myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämällä käyväällä myyntihinnalla, Tuusulan kunnan käyttämien normaalien tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kauppaehtojen mukaan.
6. Maanomistajalla on etuoikeus kolmanteen nähden ostaa asemakaavoitettavat liiketontinosat sopimusalueelta. Alueista tehdään sitova esisopimus maankäyttösopimuksen yhteydessä. Etuoikeus koskee vain maanomistajan jo omistamien tonttien yhteyteen kaavoitettavia liikerakentamisen lisäalueita. Etuoikeus ei koske asuinrakentamiseen kaavoitettavia alueita.
7. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää myös muita Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
8. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän alueidenkäyttölain 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä.

D. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kuntakehityslautakunta 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 allekirjoittamisesta, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

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

Allekirjoitukset

Tuusulassa xx.4.2026

TUUSULAN KUNTA

Albert Andersson
kuntakehitysjohtaja

Sahanrinteen Liiketalo Oy, Sahankulman Liiketalo Oy ja Ojala Kiinteistöt Oy

Mari Suominen
toimitusjohtaja

Liitteet Sopimuksen liitekartta

**Liitekartta kaavoituksen käynnistämissopimus / kumppanuuskaavoitussopimus
Tuusulan kunta / Sahanrinteen Liiketalo Oy, Sahankulman Liiketalo Oy & Ojala Kiinteistöt Oy
huhtikuu 2026**

Maanomistajan omistamat alueet

