

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA SOPIMUKSEN KORJAUS

Tämä sopimuksen korjaus korvaa 2.3.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kokonaisuudessaan

1. SOPIJAPUOLET

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019 264 5000

päätös: kunnanhallitus ____.____.2021 § xx, lainvoimainen ____.____.2021

jäljempänä ”kunta”

Kiinteistön Pellonkulma 505-410-21-567 omistajina:

[REDACTED]

[REDACTED]

ht.

osoite:

puhelin:

sähköposti:

[REDACTED]

jäljempänä ”maanomistaja”

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoitamana alueena on Mäntsälän kunnan Hyökännummen alueella sijaitseva, maanomistajan omistaman kiinteistön Pellonkulma 505-410-21-567 alueet, joka ovat voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 806 aluetta ja katualuetta, jäljempänä ”sopimusalue”.

Sopimusalueella on voimassa Ohkolan rakennuskaava, vahvistettu 31.10.1967. Rakennuskaava on sopimusalueen osalta toteutumatta. Sopimusalueelle on osoitettu rakennuskaavassa seuraavat käyttötarkoituksimerkinnot:

- TP (pienteollisuusrakennusten korttelialue) – noin 3 760 m², rakennustehokkuusluku e=0,30, nykyinen rakennusoikeus siten noin 1 128 k-m²
- yleinen katualue (Kuutamotie / Roinilantie / Tasalantie) – noin 815 m².

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kunta ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti tällä sopimuksella asemakaava-alueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaava-alueen palvelevan yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin edellyttäen, että kaavaehdotus saa lainvoiman.

Lisäksi sovitaan sopimusalueella sijaitsevien yleisten alueiden (katu- ja lähivirkistysalueet) luovutuksesta kunnalle. Lisäksi sovitaan maankäyttösopimuskorvauksesta, joka suoritetaan alueluovutuksina.

Osapuolten kesken on allekirjoitettu 17.9.2019 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Tämä sopimus korvaa aiemman sopimuksen niiltä osin kuin tässä sopimuksessa on samoista asioista sovittu, muilta osin aiempi sopimus jää voimaan, kuitenkin enintään siihen saakka, kun asemakaavan muutos on saavuttanut lainvoiman.

Tämä sopimuksen korjaus korvaa 2.3.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen (liite 3) kokonaisuudessaan.

4. KAAVAEHDOTUS

Kunta on laatinut sopimusalueelle liitekartan (liite 1) mukaisen asemakaavamuutosehdotuksen, jolla muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa (Ohkolan rakennuskaava, vahvistettu 31.10.1967). Sopimusalueen osalta muutos koskee korttelia 806 sekä Kuutamotien (Roinilantie) katualuetta.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.3. - 31.5.2020.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen vähäisiä muutoksia.

Kaavamuutoksen sisältö

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle osoitetaan asuinpientalojen korttelialueita (AP), katualuetta ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaavaehdotuksessa sopimusalueen uusi rakennusoikeus on yhteensä noin 813 k-m².

Asemakaavan muutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 30.6.2021 mennessä, elleivät kunnasta riippumattomat syyt estä em. aikataulun toteutusta.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi tehdään kohdan 7 mukaiset alueluovutukset, sekä maksetaan kunnalle mahdolliset maankäyttö- ja kaavoitusmaksut 3 kk kuluessa.

5. MAANKÄYTTÖMAKSU

Maanomistaja maksaa kunnalle osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin **neljäkymmentätuhatta kahdeksankymmentäviisi (40 085,00) euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus. Sopimuskorvauksen laskentaperuste on puolet asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuottamasta arvonnoususta.

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Osapuolet ovat sopineet, että maankäyttömaksu suoritetaan kokonaan alueluovutuksina kohdan 7 mukaisesti, eikä rahallista korvausta siten tule Maanomistajalle maksettavaksi.

6. KAAVAN LAATIMISKULUT

Osapuolten kesken on allekirjoitettu 17.9.2019 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi, jossa sovittu:

*Maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavan muutoksen valmistelun ja asemakaavan muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina yhteensä **6 600,00 euroa**. Maanomistaja maksaa korvauksen kunnalle kunnan osoittamalle tilille **kahden (2) kuukauden** kuluessa, siitä kun kaavaehdotus on tullut voimaan. Viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.*

Mikäli sopimusalueelle laadittava asemakaavanmuutos on osa laajempaa kaava-aluetta, korvausta voidaan sovitella kaavamuutoksella saatavan hyödyn suhteessa eri maanomistajien kesken. Korvauksesta sovitaan tässä tapauksessa tarkemmin maankäyttösopimuksessa.

Asemakaavamuutoksen laatimiskulut on jaettu alueen maanomistajien kesken kaavamuutoksen tuoman maan arvonnousun mukaisissa suhteissa, jolloin [REDACTED] maksu-
osuudeksi tulee 565,00 €. Osapuolet ovat sopineet, että kohdan 7 mukaiset alueluovutukset on otettu huomioon perittävässä kaavan laatimiskulussa, eikä rahallista korvausta tule Maanomistajalle maksettavaksi.

7. ALUELUOVUTUKSET

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kaikki sopimusalueelle asemakaavassa osoitettavat yleiset alueet:

- Katualueet, noin 311 m²
- Lähivirkistysalue (VL), noin 115 m²

Lisäksi maanomistaja luovuttaa osana sopimuskorvauksia seuraavat tonttialueet:

- Kortteli 808 tontin 1 osa, noin 1213 m²

Näiden lisäksi asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle jäävä Tasalantien katualue, noin 615 m², luovutetaan kunnalle.

Luovutettavat alueet on esitetty oheisessa liitekartassa (liite 2).

Luovutettavien alueiden laskennallinen arvo on yhteensä 51 054,00 €. Arvo ylittävää korvauksen asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuottamasta arvon noususta (puolet arvon noususta) sekä asemakaavan muutoksen laatimisesta perittävän korvauksen. Korvausten määrän ja luovutettavien alueiden arvon erotus, 10 404,00 € maksetaan välirahana maanomistajalle.

ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSESTA

Luovutuksen osapuolet:

Luovutuksen saaja: Mäntsälän kunta y-tunnus: 0129261-5

Luovuttajat:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] luovuttavat Mäntsälän kunnalle

1. Seuraavat kiinteistön 505-410-21-567 yleiset alueet:
 - Katualueet, noin 313 m²
 - Lähivirkistysalue (VL), noin 115 m²
2. seuraavat tonttialueet:
 - Kortteli 808 tontin 1osa, noin 1213 m²

Luovutettavat alueet on osoitettu liitekartassa (liite 2).

Luovutettavien alueiden arvot on otettu huomioon sopimusehtojen kohdassa 5 sopimuskorvausta määritettäessä. Luovutettavien alueiden arvo kattaa myös kohdassa 6 määritetyt kaavan laatimiskulut. Korvausten määrän ja luovutettavan alueen arvon erotus maksetaan välirahana maanomistajalle.

Määräalojen tarkat pinta-alat määräytyvät lohkomistoimituksessa. Mahdollinen pinta-alan muutos ei vaikuta alueiden luovutukseen ja luovutuskirjan ehtoihin.

Alueluovutukset tehdään kiinnityksistä ja rasituksista vapaana erillisellä esisopimuksen ehtojen mukaisella luovutuskirjalla. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Luovutuksen muut ehdot

Käyttötarkoitus

Alueet luovutetaan asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Kauppahinnan maksaminen

Luovutettavien alueiden arvot on otettu huomioon sopimusehtojen kohdassa 5 sopimuskorvausta määritettäessä. Luovutettavan alueen arvo on suurempi mitä sopimuskorvaus ja kaavan laatimiskulut yhteensä. Näiden erotuksen, välirahan 10 404,00 euroa, luovutuksensaaja maksaa 5 pankkipäivän kuluessa lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteisiin siirtyvät luovutuksen saajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen ja kun edellä mainittu väliraha on maksettu.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Luovutuksen kohteena olevat määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaina.

12.3.2021 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kantatilaan kohdistuu kolme kiinnitystä, yhteissummaltaan 300 000,00 €. Luovuttaja antaa luovutuksen saajalle suostumuksen kiinnitysten vapauttamiseksi luovutettavien määräalojen osalta. Luovuttaja / pantinhaltija sitoutuu toimittamaan panttikirjat kiinteistönmuodostamistoimituksen toimitusinsinöörille tai kirjaamisviranomaiselle määräalojen vapauttamiseksi kiinnityksistä. Luovutuksen saaja vastaa kiinnitysten vapauttamisesta aiheutuvista kirjaamisviranomaisen maksuista.

Luovutuksen kohteisiin ei kohdistu muita rasituksia tai kiinnityksiä. Uusia asioita ei ole vireillä.

Kiinteistörasitteet ja rasitukset

Luovutettavien määräalojen kantatilaan ei kohdistu 12.3.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Verot, maksut ja vaaranvastuu

Luovuttaja vastaa luovutettavien alueiden kiinteistöverosta koko luovutusvuodelta kiinteistöverolain mukaisesti. Luovuttaja vastaa muista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle, joka vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa luovutuksensaaja, kuten myös luovutettavien alueiden kiinteistönmuodostamiskuluista. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa luovutuksen saaja.

Vaaranvastuu siirtyy luovutuksensaajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

Kohteeseen tutustuminen

Luovutuksensaaja on tutustunut luovutettavien alueiden rajoihin ja maasto-olosuhteisiin ja on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohdetta koskevista asiakirjoista saataviin tietoihin eikä sillä ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Luovuttajalla ei ole tiedossa, että alueet olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Asiakirjoihin tutustuminen

Luovutuksensaaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterin ote ja voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosehdotus, sekä kaavamääräykset.

Irtaimisto ja osuudet yhteisiin

Tämän vaihdon yhteydessä ei ole myyty tai luovutettu irtaimistoa. Luovutettavat määräalat eivät saa osuutta yhteisiin eikä erityisiin etuuksiin.

8. RAKENTAMINEN

Kunta rakentaa alueelle tarvittavan kunnallistekniikan kunnan investointiohjelman mukaisessa aikataulussa.

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Kunta / vesihuolto-yhtiö perii normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Maanomistaja sopii (tarvittaessa) sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

9. MUUT EHDOT

Jos sopijapuoli luovuttaa tämän sopimuksen kohteena olevia alueita tai alueiden hallintaan oikeuttavia osakkeita kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamista, vastaa sopijapuoli kustannuksellaan tässä sopimuksessa tarkoitettujen velvoitteiden siirtämisestä uudelle omistajalle.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan käräjäoikeudessa.

Kunta maksaa tämän sopimuksen korjauksen kaupanvahvistajan palkkion.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Mäntsälän kunta on tämän sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt, ja se on sopijapuolten toimesta allekirjoitettu.

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan kunnasta riippumattomista syistä, sopimus raukeaa ja sopijapuolet eivät tule esittämään mitään muita vaatimuksia tämän sopimuksen johdosta.

Mikäli oikeusaste palauttaa kaavamuutoksen uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa ja osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden maankäyttösopimuksen.

11. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 5. (maakäyttömaksu) ja kaavoituskorvauksen kohdan 6. mukaisesti sekä kohdan 7. mukainen lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

- LIITTEET**
- 1) Asemakaavaehdotus
 - 2) Kartta luovutettavista alueista
 - 3) Kumottava maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta 2.3.2021

PÄIVÄYS Mäntsälässä 12.3.2021

ALLEKIRJOITUKSET

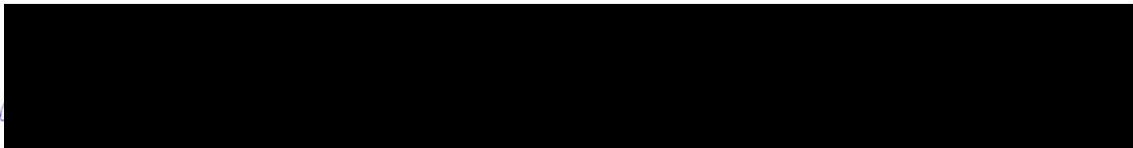
Tämä sopimus on tehty neljänä kappaleena, yksi kullekin sopimuksen allekirjoittajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Mäntsälän kunta



Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

Maanomistaja



KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta sekä toisena sopijapuolena [REDACTED] ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika ovat edellä mainitut.



Jari Hautala
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: 402000/281

VALTAKIRJA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ALUEIDEN
LUOVUTTAMISTA KOSKEVAN ESISOPIMUKSEN KORJAUKSEN
ALLEKIRJOITUSTA VARTEN

Valtuuttajat

Nimi:

henkilötunnus:

osoite:

puhelin:

Valtuutettu:

Nimi:

henkilötunnus:

osoite:

puhelin:

Maankäyttösopimuksen korjaaminen:

sopivat Mäntsälän kunnan kanssa 2.3.2021 allekirjoitetulla maankäyttösopimuksella asemakaava-alueen toteuttamisesta sekä kustannusten ja korvausten jakaantumisesta. Sopimuksessa todettiin allekirjoitustilaisuuden jälkeen virheitä, jotka päätettiin korjata allekirjoittamalla korvaava uusi maankäyttösopimus. Keskeisimpänä muutoksena on luovutettavien alueiden ja maankäyttömaksun sekä kaavoitusmaksun erotuksen korvaaminen maanomistajalle maksettavalla välirahalla, 10 404,00 €. Sopimuksen korjaus allekirjoitetaan 12.3.2021.

Esisopimus alueiden luovuttamisesta:

luovuttavat Mäntsälän kunnalle kiinteistön 505-410-21-567 määräalat, joille on osoitetaan vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa seuraavat käyttötarkoitukset:

- Katualue, noin 313 m²
- Lähivirkistysalue (VL), noin 115 m²
- Kortteli 808 tontin losa, noin 1213 m²

Näiden lisäksi asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävä Tasalantien katualue, noin 615 m² luovutetaan kunnalle.

Luovutettavien alueiden arvot on otettu huomioon sopimuskorvausta ja kaavan laatimiskuluja määritettäessä. Mäntsälän kunta maksaa korvausten määrän ja luovutettavan alueen arvon erotuksen välirahana maanomistajalle.

Valtuutus:

Valtuutan [REDACTED] edustamaan itseäni ja allekirjoittamaan puolestani edellä yksilöidyn sopimuksen korjauksen, joka koskee maankäytösopimusta ja siihen liittyvää esisopimusta alueiden luovuttamisesta.

Paikka ja päivämäärä: Mäntsälässä 11.3.2021

Allekirjoitus ja nimenselvennös:

[REDACTED]



MÄNTSÄLÄN KUNTA

Roinilantien asemakaava AK252

1.3.2021

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava koskee Mäntsälän Hyökännummen kortteileita 802 osa, 803-805 ja 807-808 ja niihin liittyviä virkistys-, erityis- ja katualueita.

- 3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
- AO** Erillispientalojen korttelialue. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Autopaikkoja tulee varata 2 ap./asunto.
- AP** Asuinpientalojen korttelialue. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Autopaikkoja tulee varata 1 ap./asunto + 1 vierasap./2 asuntoa.
- VL** Lähivirkistysalue.
- le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa
- wh** Hulevesialue. Maastoa voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.
- pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue. Sijainti ohjeellinen.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, laitteiden ja maanalaisten putkistojen alue.
- et** Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen alue.
- Tonttikatu** Katu. Kadun nimi.
- Viherkaista/Istutettava puurivi
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Istutettava alueen osa.
- 760 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 160+30 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinrakennuksen neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan neliömäärän.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- X Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
- 1u1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- 804, 1 Korttelin numero, tontin numero.

Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittaminen ja pihajärjestelyt:

Tonteille tavoitellaan modernisti toteutettuja puu- ja kivitaloja. Asuinrakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle siten, että katujulkisivulinjasta tulee kortteleitain yhtenäinen. Korttelissa 804 ehdottomasti noudatettava kaksikerroksisuus voidaan toteuttaa siten, että vajaa kattokerros ei näy kadunpuoleisessa julkisivussa. Korttelissa 807 osoitetaan ehdottomasti noudatettava kerrosluku I ½ ja asuinrakennuksen harjan suunta, koska kortteliin toivotaan aurinkokeräimillä varustettuja erillistaloja. Erillistalojen korttelialueella autosuoja tulee sijoittaa siten, että auton peruuttaminen tapahtuu piha-alueella. Tonttiliittymä ei saa olla leveämpi kuin 5 metriä. Asuinpientalojen korttelialueella piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue ja pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin. Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista ja valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

ET-alueet:

Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varatut alueet tulee pitää kasvipeitteisinä. Alueita voidaan käyttää osana jalankulkuverkostoa.

Mari Niinistö
kaavasuunnittelija

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

Ehdotus nähtävillä 25.3. - 24.4.2020 ja 15.4. - 31.5.2020
Kuntakehityslautakunta 24.3.2021/ , Kunnanhallitus
Voimaantulo

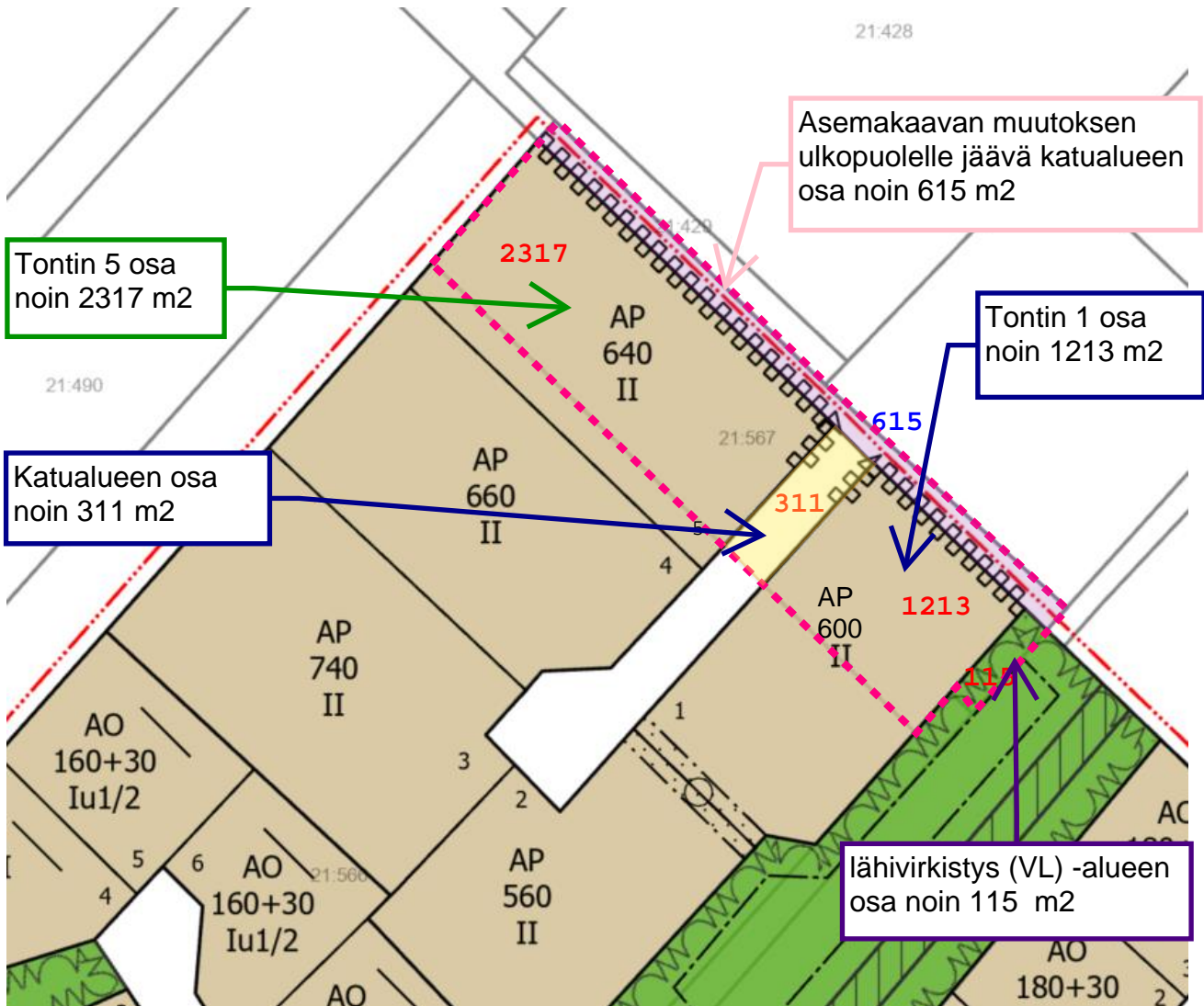
0 10 20 40 60 80 100 Metriä



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Mäntsälässä 1.3.2021
Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja





Kiinteistön 21-567 alueet:

tontin 5 aluetta	2317 m ²	- tontti 5	2779 m²
tontin 1 aluetta	1213 m ²	- tontti 1	2608 m²
katualuetta	311 m ²		
VL-aluetta	115 m ²		
kaavan ulkopuolella	615 m ²		

**AK 252 Roinilantie
asemakaavan muutos**

Maankäyttösopimuksella luovutettavat alueet

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1. SOPIJAPUOLET

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019 264 5000

päätös: kunnanhallitus _____.____.2021 § xx, lainvoimainen _____.____.202__

jäljempänä ”kunta”

ht. _____

ht. _____

osoite: _____

puhelin: _____

sähköposti: _____

jäljempänä ”maanomistaja”

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoitamana alueena on Mäntsälän kunnan Hyökännummen alueella sijaitsevan maanomistajan omistaman kiinteistön Pellonkulma 505-410-21-567 alueet, joka ovat voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 806 aluetta ja katualuetta, jäljempänä ”sopimusalue”.

Sopimusalueella on voimassa Ohkolan rakennuskaava, vahvistettu 31.10.1967. Rakennuskaava on sopimusalueen osalta toteutumatta. Sopimusalueelle on osoitettu rakennuskaavassa seuraavat käyttötarkoituserkinnät:

- TP (pienteollisuusrakennusten korttelialue) – noin 3 760 m², rakennustehokkuusluku e=0,30, nykyinen rakennusoikeus siten noin 1 128 k-m²
- yleinen katualue (Kuutamotie / Roinilantie / Tasalantie) – noin 815 m²

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kunta ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti tällä sopimuksella asemakaava-alueen toteuttamisesta ja kustannusten sekä korvausten jakaantumisesta.

Lisäksi sovitaan sopimusalueella sijaitsevien yleisten alueiden (katu- ja lähivirkistysalueet) luovutuksesta kunnalle. Lisäksi sovitaan maankäyttösopimuskorvauksesta, joka suoritetaan alueluovutuksina.

Osapuolten kesken on allekirjoitettu 17.9.2019 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Tämä sopimus korvaa aiemman sopimuksen niiltä osin kuin tässä sopimuksessa on samoista asioista sovittu, muilta osin aiempi sopimus jää voimaan, kuitenkin enintään siihen saakka, kun asemakaavan muutos on saavuttanut lainvoiman.

4. KAAVAEHDOTUS

Kunta laatii alueelle liitekartan (liite 1) mukaisen asemakaavamuutosehdotuksen, jolla muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa (Ohkolan rakennuskaava, vahvistettu 31.10.1967). Sopimusalueen osalta muutos koskee korttelia 806 sekä Kuutamotien (Roinilantie) katualuetta.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.3. - 31.5.2020.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen vähäisiä muutoksia.

Kaavamuutoksen sisältö

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle osoitetaan asuinpienalojen korttelialueita (AP), katualuetta ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaavaehdotuksessa sopimusalueen uusi rakennusoikeus on yhteensä noin 813 k-m².

Asemakaavan muutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 30.6.2021 mennessä, elleivät kunnasta riippumattomat syyt estä em. aikataulun toteutusta.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi tehdään kohdan 7 mukaiset alueluovutukset, sekä maksetaan kunnalle mahdolliset maankäyttö- ja kaavoitusmaksut 3 kk kuluessa.

5. MAANKÄYTTÖMAKSU

Maanomistajat maksavat kunnalle maankäyttömaksuna puolet asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuottamasta arvon noususta. Osapuolet ovat sopineet, että maankäyttömaksu suoritetaan kokonaan alueluovutuksina kohdan 7 mukaisesti, eikä rahallista korvausta tule maksettavaksi.

6. KAAVAN LAATIMISKULUT

Osapuolten kesken on allekirjoitettu 17.9.2019 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi, jossa sovittu:

*Maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavan muutoksen valmistelun ja asemakaavan muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina yhteensä **6 600,00 euroa**. Maanomistaja maksaa korvauksen kunnalle kunnan osoittamalle tilille **kolmeen (3) kuukauden** kuluessa, siitä kun kaavaehdotus on tullut voimaan. Viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.*

Mikäli sopimusalueelle laadittava asemakaavanmuutos on osa laajempaa kaava-aluetta, korvausta voidaan sovittaa kaavamuutoksella saatavan hyödyn suhteessa eri maanomistajien kesken. Korvauksesta sovitaan tässä tapauksessa tarkemmin maankäyttösopimuksessa.

Asemakaavamuutoksen laatimiskulut on jaettu alueen maanomistajien kesken kaavamuutoksen tuoman maan arvon nousun mukaisissa suhteissa, jolloin [REDACTED] maksu-osuudeksi tulee 565,00 €. Osapuolet ovat sopineet, että kohdan 7 mukaiset alueluovutukset on otettu huomioon perittävässä kaavan laatimiskulussa, eikä rahallista korvausta tule maksettavaksi.

7. ALUELUOVUTUKSET

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kaikki sopimusalueelle asemakaavassa osoitettavat yleiset alueet:

- Katualueet, noin 311 m²
- Lähivirkistysalue (VL), noin 115 m²

Lisäksi maanomistaja luovuttaa osana sopimuskorvauksia seuraavat tonttialueet:

- Kortteli 808 tontin 1 osa, noin 1213 m²

Näiden lisäksi asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle jäävä Tasalantien katualue, noin 615 m², luovutetaan kunnalle.

Luovutettavat alueet on esitetty oheisessa liitekartassa. Luovutettavat alueet vastaavat arvoltaan korvausta asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuottamasta arvon noususta (puolet arvon noususta) sekä asemakaavan muutoksen laatimisesta perittävää korvausta. Luovutettavien alueiden laskennallinen arvo on yhteensä 51 054,00 €.

ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSESTA

Luovutuksen osapuolet:

Luovutuksen saaja: Mäntsälän kunta y-tunnus: 0129261-5

Luovuttajat:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] luovuttavat Mäntsälän kunnalle

- Seuraavat kiinteistön 505-410-21-567 yleiset alueet:
 - Katualueet, noin 313 m²
 - Lähivirkistysalue (VL), noin 115 m²
- seuraavat tonttialueet:
 - Kortteli 808 tontin 1osa, noin 1213 m²

Luovutettavat alueet on osoitettu liitekartassa. Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien alueiden arvot on otettu huomioon sopimusehtojen kohdassa 5 sopimuskorvausta määritettäessä. Luovutettavien alueiden arvo kattaa myös kohdassa 6 määritetyt kaavan laatimiskulut.

Määräalojen tarkat pinta-alat määräytyvät lohkomistoimituksessa. Mahdollinen pinta-alan muutos ei vaikuta alueiden luovutukseen ja luovutuskirjan ehtoihin.

Alueluovutukset tehdään kiinnityksistä ja rasituksista vapaana erillisellä esisopimuksen ehtojen mukaisella luovutuskirjalla. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Luovutuksen muut ehdot

Käyttötarkoitus

Alueet luovutetaan asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Kauppahinnan maksaminen

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien alueiden arvot on otettu huomioon sopimusehtojen kohdassa 5 sopimuskorvausta määritettäessä.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteeseen siirtyvät luovutuksen saajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Luovutuksen kohteena oleva kiinteistö ja määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaina. 2.3.2021 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kantatiloihin ei kohdistu rasituksia tai kiinnityksiä. Uusia asioita ei ole vireillä.

Kiinteistörasitteet ja rasitukset

Luovutettavaan kiinteistöön tai luovutettavien määräalojen kantatiloihin ei kohdistu 2.3.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Verot, maksut ja vaaranvastuu

Luovuttaja vastaa luovutettavien alueiden kiinteistöverosta koko luovutusvuodelta kiinteistöverolain mukaisesti. Luovuttaja vastaa muista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle, joka vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa luovutuksensaaja, kuten myös luovutettavien alueiden kiinteistönmuodostamiskuluista. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa luovutuksen saaja.

Vaaranvastuu siirtyy luovutuksensaajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

Kohteeseen tutustuminen

Luovutuksensaaja on tutustunut luovutettavien alueiden rajoihin ja maasto-olosuhteisiin ja on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohdetta koskevista asiakirjoista saataviin tietoihin eikä sillä ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Luovuttajalla ei ole tiedossa, että alueet olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Asiakirjoihin tutustuminen

Luovutuksensaaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterin ote ja voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosehdotus, sekä kaavamääräykset.

Irtaimisto ja osuudet yhteisiin

Tämän vaihdon yhteydessä ei ole myyty tai luovutettu irtaimistoa. Luovutettavat määräalat eivät saa osuutta yhteisiin eikä erityisiin etuuksiin.

8. RAKENTAMINEN

Kunta rakentaa alueelle tarvittavan kunnallistekniikan kunnan investointiohjelman mukaisessa aikataulussa.

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Kunta perii normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Maanomistaja sopii (tarvittaessa) sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

9. MUUT EHDOT

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan käräjäoikeudessa.

Maanomistaja maksaa tämän sopimuksen kaupanvahvistajan palkkion.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Mäntsälän kunta on tämän sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt, ja se on sopijapuolten toimesta allekirjoitettu.

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan kunnasta riippumattomista syistä, sopimus raukeaa ja sopijapuolet eivät tule esittämään mitään muita vaatimuksia tämän sopimuksen johdosta.

Mikäli oikeusaste palauttaa kaavamuutoksen uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa ja osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden maankäyttösopimuksen.

11. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 5. (maakäyttömaksu) ja kaavoituskorvauksen kohdan 6. mukaisesti sekä kohdan 7. mukainen lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

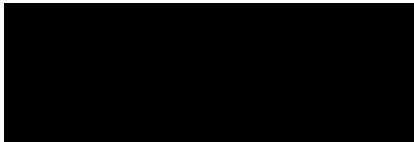
- LIITTEET** 1) Kaavaehdotus
2) Kartta luovutettavista alueista

PÄIVÄYS Mäntsälässä 2.3.2021

ALLEKIRJOITUKSET

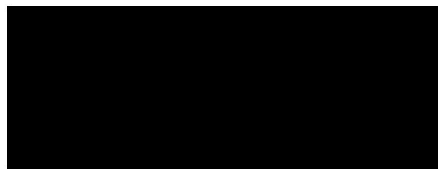
Tämä sopimus on tehty neljänä kappaleena, yksi kullekin sopimuksen allekirjoittajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Mäntsälän kunta





kuntakehitysjohtaja

Maanomistaja



KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja  Mäntsälän kunnan puolesta sekä toisena sopijapuolena  ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika ovat edellä mainitut.



Minna Berglund

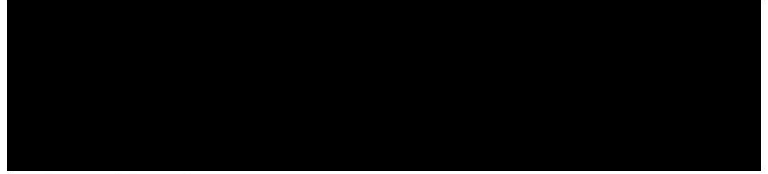
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Tunnus: 402000/1343

VALTAKIRJA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ALUEIDEN
LUOVUTTAMISTA KOSKEVAN ESISOPIMUKSEN
ALLEKIRJOITUSTA VARTEN

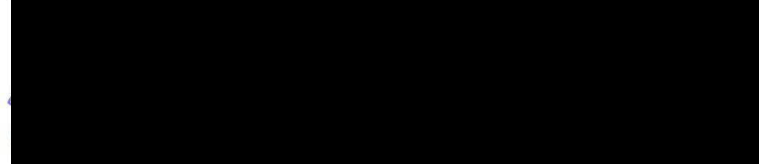
Valtuuttajat

Nimi:
henkilötunnus:
osoite:
puhelin:



Valtuutettu:

Nimi:
henkilötunnus:
osoite:
puhelin:



Maankäyttösopimus:

[Redacted] sopivat Mäntsälän kunnan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisella maankäyttösopimuksella asemakaava-alueen toteuttamisesta sekä kustannusten ja korvausten jakaantumisesta. Sopimuksen kohteena on kiinteistön Pellonkulma 505-410-21-567 määräala. Sopimuksella sovitaan myös sopimusalueella sijaitsevien yleisten alueiden luovutuksesta kunnalle ja maankäyttösopimuskorvauksesta, joka suoritetaan alueluovutuksina.

Esisopimus alueiden luovuttamisesta:

[Redacted] luovuttavat Mäntsälän kunnalle kiinteistön 505-410-21-567 määräalat, joille on osoitetaan vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa seuraavat käyttötarkoitukset:

- Katualueet, noin 313 m²
- Lähivirkistysalue (VL), noin 115 m²
- Kortteli 808 tontin 1osa, 1213 m²

Näiden lisäksi asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävä Tasalantien katualue luovutetaan kunnalle.

Luovutukset tapahtuvat vastikkeetta. Luovutettavien alueiden arvot on otettu huomioon sopimuskorvausta ja kaavan laatimiskuluja määritettäessä.

Valtuutus:

Valtuutan [Redacted] edustamaan itseäni ja allekirjoittamaan puolestani yllä yksilöidyn maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän esisopimuksen alueiden luovuttamisesta.

Paikka ja päivämäärä, allekirjoitus ja nimenselvennös

Mäntsälä 1.3.2021





MÄNTSÄLÄN KUNTA























Roinilantien asemakaava AK252

1.3.2021

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava koskee Mäntsälän Hyökännummen kortteileita 802 osa, 803-805 ja 807-808 ja niihin liittyviä virkistys-, erityis- ja katualueita.

-  3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
-  **AO** Erillispientalojen korttelialue. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Autopaikkoja tulee varata 2 ap./asunto.
-  **AP** Asuinpientalojen korttelialue. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Autopaikkoja tulee varata 1 ap./asunto + 1 vierasap./2 asuntoa.
-  **VL** Lähivirkistysalue.
-  **le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa
-  **wh** Hulevesialue. Maastoa voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.
-  **pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue. Sijainti ohjeellinen.
-  Johtoa varten varattu alueen osa.
-  **ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, laitteiden ja maanalaisten putkistojen alue.
-  **et** Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen alue.
-  **Tonttikatu** Katu. Kadun nimi.
-  Viherkaista/Istutettava puurivi
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
-  Ohjeellinen tontin raja.
-  Istutettava alueen osa.
-  760 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-  160+30 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinrakennuksen neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan neliömäärän.
-  II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  X Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
-  1u1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
-  Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
-  804, 1 Korttelin numero, tontin numero.

Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittaminen ja pihajärjestelyt:

Tonteille tavoitellaan modernisti toteutettuja puu- ja kivitaloja. Asuinrakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle siten, että katujulkisivulinjasta tulee kortteleitain yhtenäinen. Korttelissa 804 ehdottomasti noudatettava kaksikerroksisuus voidaan toteuttaa siten, että vajaa kattokerros ei näy kadunpuoleisessa julkisivussa. Korttelissa 807 osoitetaan ehdottomasti noudatettava kerrosluku I ½ ja asuinrakennuksen harjan suunta, koska kortteliin toivotaan aurinkokeräimillä varustettuja erillistaloja. Erillistalojen korttelialueella autosuoja tulee sijoittaa siten, että auton peruuttaminen tapahtuu piha-alueella. Tonttiliittymä ei saa olla leveämpi kuin 5 metriä. Asuinpientalojen korttelialueella piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue ja pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin. Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista ja valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

ET-alueet:

Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varatut alueet tulee pitää kasvipeitteisinä. Alueita voidaan käyttää osana jalankulkuverkostoa.

Mari Niinistö
kaavasuunnittelija

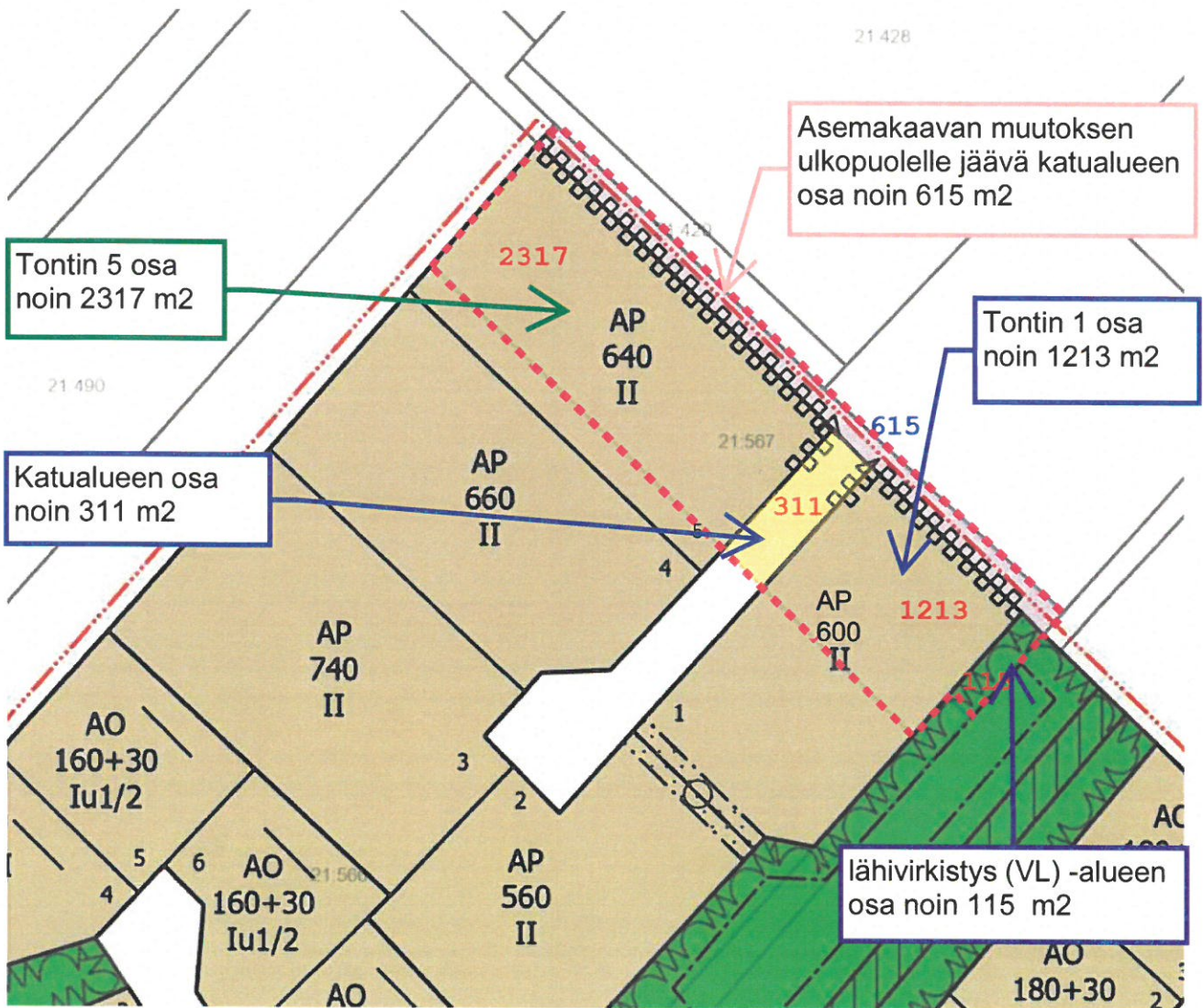
Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

Ehdotus nähtävillä 25.3. - 24.4.2020 ja 15.4. - 31.5.2020
Kuntakehityslautakunta 24.3.2021/ , Kunnanhallitus
Voimaantulo



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Mäntsälässä 1.3.2021
Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja



Kiinteistön 21-567 alueet:

tontin 5 aluetta	2317 m2	- tontti 5	2779 m2
tontin 1 aluetta	1213 m2	- tontti 1	2608 m2
katualueetta	311 m2		
VL-alueetta	115 m2		
kaavan ulkopuolella	615 m2		

**AK 252 Roinilantie
asemakaavan muutos**

Maankäyttösopimuksella luovutettavat alueet