

SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TEKEMISEKSI JA KUSTANNUSTEN JAKAMISEKSI

SOIJAPUOLET

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päättös: kunnanhallitus x.x.2021 § xx

jäljempänä ”**kunta**”

[REDACTED]

ht. [REDACTED]
osoite: [REDACTED]
puhelin: [REDACTED]
sähköposti: [REDACTED]

kiinteistöjen KOTO-JURVALA 505-407-10-184 (1/3) ja JURVALA 505-407-10-209 (1/3) omistajana.

[REDACTED]

ht. [REDACTED]
osoite: [REDACTED]
yhteyshenkilönä: [REDACTED]

kiinteistöjen KOTOLA 505-407-10-69, (1/1), KOTO-JURVALA 505-407-10-184 (1/3) ja JURVALA 505-407-10-209 (1/3) omistajana.

[REDACTED]

ht. [REDACTED]
osoite: [REDACTED]
puhelin: [REDACTED]
sähköposti: [REDACTED]

kiinteistöjen KOTO-JURVALA 505-407-10-184 (1/3) ja JURVALA 505-407-10-209 (1/3) omistajana.

jäljempänä ”**maanomistajat**”

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoitamana alueena ovat seuraavat Mäntsälän kunnan Kirkonkylässä sijaitsevat maanomistajien omistamien kiinteistöjen alueet:

- KOTO-JURVALA 505-407-10-184, määräala noin 7756 m²
- JURVALA 505-407-10-209, noin 1022 m²
- KOTOLA 505-407-10-69 määräala, noin 4065 m²

jäljempänä ”sopimusalue”.

Sopimusalueen voimassa olevat asemakaavamerkinnot:

- AO – erillispientalojen korttelialue, kortteli 115 ja korttelin 116 tontit 1-3. Rakennusoikeus $7 * 150 + ta 50 = 1400 k\text{-}m^2$.
- VP – puistoalue. Rakennusoikeutta ei ole.
- Katualue. Rakennusoikeutta ei ole.

Alueen rajaus tarkentuu kaavatyön yhteydessä. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa.

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA KORVAUKSET

Sopimuksen tarkoituksena on, että sopijapuolet sopivat sopimusalueelle laadittavan asemakaavan muutoksen laatimiseen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

Osapuolten tavoitteena on, että sopimusalueelle laaditaan asemakaavan muutos, jolla alueen asemakaavamerkinnot ja muutetaan ja sopimusalueen rakennusoikeus nostetaan vastaamaan rivitaloalueen rakennusoikeutta.

SOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Tämä sopimus on voimassa kolme (3) vuotta allekirjoituksesta lukien.

SOPIMUKSEN MUUT EHDOT

1. Asemakaavamuutoksen valmistelu

Kunta päättää ja vastaa tarvittavien suunnitelmien sekä selvitysten laatimisesta ja hankkimisesta, ellei toisin sovita. Kunta valitsee alueen suunnitelman ja selvitysten laatijat.

Maanomistaja on aikaisemmin teettänyt Eskonkujan ympäristöön alustavan maaperätutkimuksen. Sälinkääntien puoleisten alueiden rakennettavuudesta on aikaisemmissa rakennushankkeista syntynyttä kokemusperäistä tietoa, jonka perusteella kallio on lähellä maanpintaa.

Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

2. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti laatia sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksessa määritellään mm. maanomistajan maksama maankäyttösopimuskorvaus, mahdolliset alueluovutukset ja rakentamisaikataulu.

Kunnan sopimusperiaatteiden mukaisesti maanomistaja maksaa kunnalle maankäyttösopimuskorvauksena puolet saamastaan lisärakennusoikeuden arvosta ja sitoutuu luovuttamaan yleiset alueet kunnalle korvauksetta. Tässä tarkoitettu sitoumus käsittää laadittavassa asemakaavassa syntyvien / olevien yleisten alueiden (puisto- ja katualueet) luovuttamisen korvauksetta kunnalle.

3. Korvaus kaavamuutoksen laatimisesta

Maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavan muutoksen valmistelun ja asemakaavan muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina yhteensä 7 500,00 euroa. Maanomistaja maksaa korvauksen kunnalle kunnan osoittamalle tilille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus on joltain osalta saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. Sopimuksen purku

Sopimuksen purkaminen on tehtävä kirjallisesti.

Jos sopimus halutaan purkaa maanomistajan puolesta ennen kuin kaavahanke on edennyt lopulliseen hyväksymismenettelyyn, niin kunta perii maanomistajalta siihen asti asian käsittelystä aiheutuneina kuluina asian käsittelystä aiheutuneet todelliset kulut, kuitenkin vähintään 5 625,00 euroa (75 % kohdan 3 korvauksesta), jonka maanomistaja maksaa kunnalle kunnan osoittamalle tilille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun maanomistajan kirjallinen ilmoitus on saapunut kuntaan. Viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Jos kaava ei saavuta lainvoimaa kunnasta riippumattomista syistä esim. lausunnon tai valituksen johdosta, maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavan muutoksen valmistelun ja asemakaavan muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina yhteensä 7 500,00 euroa. Maanomistaja maksaa korvauksen kunnalle kunnan osoittamalle tilille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun päätös asiasta on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Mikäli kunta haluaa purkaa sopimuksen yksipuolisesti ennen lopullista hyväksymismenettelyä, maanomistaja ei maksa kunnalle korvausta.

5. Sopimuksen tulkinta ja voimaantulo

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan kärjäoikeudessa, mutta ensisijaisesti kuitenkin sopijapuolten välisin neuvotteluin.

Maanomistaja on mahdollisten omistajavaihdosten yhteydessä velvollinen siirtämään kustannuksellaan tämän sopimuksen velvoitteet koskemaan alueen uutta maanomistajaa.

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

Sopimus päättyy, kun sopimusaluetta koskeva asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Mikäli kaavan valmistelu ei johda kaavan hyväksymiseen tai voimaantumiseen, voivat sopijapuolet neuvottelussa yhteisesti todeta sopimuksen päättyväksi.

6. Sopimusasiakirjat

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Mäntsälässä ____ . _____ kuuta 2021

MÄNTSÄLÄN KUNTA

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJAT

Liitteet: Sopimusalueen kartta

