

# SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TEKEMISEKSI JA KUSTANNUSTEN JAKAMISEKSI – MUUTOS SOPIMUKSEEN

*Tämä sopimus korvaa osapuolten välisen, 9.6.2021 allekirjoitetun sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi*

## SOPIJAPUOLET

### Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019 264 5000

alkuperäinen sopimus: kunnanhallitus 17.5.2021 § 122

muutos sopimukseen: kunnanhallitus xx.x.2022 § xx

jäljempänä ”**kunta**”

### Krakau Harri Antero

ht. [REDACTED]

osoite: [REDACTED]

puhelin: [REDACTED]

sähköposti: [REDACTED]

kiinteistöjen **KYLÄ-JURVALA 505-407-10-185 (1/1)**, KOTO-JURVALA 505-407-10-184 (1/3) ja JURVALA 505-407-10-209 (1/3) omistajana.

### Krakau Esko Juhani

ht. [REDACTED]

osoite: [REDACTED]

yhteyshenkilönä: Harri Krakau

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.

### Krakau Tuija Katariina

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

- KOTO-JURVALA 505-407-10-184, määräala noin 7756 m<sup>2</sup>
- JURVALA 505-407-10-209, noin 1022 m<sup>2</sup>
- KOTOLA 505-407-10-69 määräala, noin 4065 m<sup>2</sup>
- **KYLÄ-JURVALA 505-407-10-185 määräala, noin 7693 m<sup>2</sup>**

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.
- **MT – Maatalousalue. Rakennusoikeutta ei ole. Alueella on maatalon talouskeskuksen asuinrakennus ja talousrakennuksia.**

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 muutetaan ja sopimusalueen rakennusoikeus nostetaan vastaamaan rivitaloalueen rakennusoikeutta.

**Voimassa olevassa asemakaavassa maatalousalueeksi (MT) osoitetun alueen osalta tavoitteena on maatalon talouskeskuksen suojelu asemakaavalla sekä rakennusoikeuden siirtäminen korttelin 115 tontilta 5 MT-alueelle. Suojelutavoite liittyy mm. Mäntsälän maarekisterikylän rakennusinventoinnin päivitys ja täydennysinventoinnissa (Selvitystyö Ahola 2013) todettuihin arvoihin. Rakennusoikeuden siirtäminen puolestaan liittyy tontin 115-5 huonoon rakennettavuuteen (lampi).**

## SOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

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

## SOPIMUKSEN MUUT EHDOT

### 1. Asemakaavamuutoksen valmistelu

Maanomistaja vastaa asemakaavan muutoksen valmistelusta ja kustannuksista.

Maanomistaja vastaa tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien kuulutusten kustannuksista sekä kaavoituksessa mahdollisesti tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Maanomistaja hankkii konsultin asemakaavan muutoksen laatijaksi. Konsultti tulee hyväksyttävä kunnalla. Konsultti laatii kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen ja vastaa kaavaprosessin eri vaiheisiin liittyvistä toimenpiteistä, kuten tarvittavista selvityksistä, kuulemisista, lausunnoista sekä lausuntojen ja muistutusten vastineista.

Asemakaava on laadittava numeerisen pohjakartta-aineiston pohjalle. Laadittava kaava-aiheisto, myös digitaalisessa muodossa erikseen sovittavassa formaatissa, kaikkine oikeuksineen luovutetaan kunnalle kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

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 nähtävänä oloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista tämän hetkisen hinnaston mukaisesti 2 500,00 euroa (sis. kaavatyöhön liittyvät kuulemiskulut), jonka maanomistaja maksaa 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 1 875,00 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 2 500,00 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 käräjäoikeudessa, 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 neljä samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

## PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Mäntsälässä xx. xxkuuta 2022

### MÄNTSÄLÄN KUNTA

---

**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

### MAANOMISTAJAT

---

**Harri Krakau**

---

**Esko Krakau**

---

**Tuija Krakau**

**Liite:** Sopimusalueen kartta

