

SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TEKEMISEKSI JA KUSTANNUSTEN JAKAMISEKSI- MUUTOS SOPIMUKSEEN

Tämä sopimus korvaa osapuolten välisen, 25.9.2020 allekirjoitetun sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi.

SOPIJAPUOLET

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: (019) 264 5000

päätös: alkuperäisen sopimus; kunnanhallitus 29.6.2020 § 129
muutos sopimukseen; kunnanhallitus xx.x.2023 § xx

jäljempänä "kunta"

[REDACTED]

ht. xxx

osoite: [REDACTED]

yht.henkilö: [REDACTED]

- kiinteistön Tehtaantontti 505-407-11-1336 osaomistajana (2/3)
- kiinteistön Kehä-Karslberg 505-407-11-1339 omistajana
- kiinteistön Karslberg 505-407-11-1532 määräalan omistajana

[REDACTED]

ht. xxx

osoite: [REDACTED]

yht.henkilö: [REDACTED]

- kiinteistön Tehtaantontti 505-407-11-1336 osaomistajana (1/3)
- kiinteistön Mäntymäki 505-407-11-1531 omistajana

[REDACTED]

ht. xxx

osoite: [REDACTED]

puhelin: [REDACTED]

sähköposti: [REDACTED]

- kiinteistön 505-407-11-1633 omistajana

[REDACTED]

ht. xxx

osoite: [REDACTED]

puhelin: [REDACTED]

sähköposti: [REDACTED]

- kiinteistön Karslberg 505-407-11-1532 omistajana

jäljempänä "maanomistajat"

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoitamana alueena on Mäntsälän kunnan Kirkonkylässä sijaitsevien, maanomistajien omistamien, kiinteistöjen Tehtaantontti 505-407-11-1336, Kehä-Karlsberg 505-407-11-1339, Mäntymäki 505-407-11-1531, Karlsberg 505-407-11-1532 ja 505-407-11-1633 alueet. - "sopimusalue".

Sopimusalueella pinta-ala on yhteensä noin 37 hehtaaria.

Sopimusalueen voimassa olevat asemakaavamerkinnot:

- AO-1; erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeus 300 + 60 k-m², yhteensä 360 k-m². (2 tonttia)
- AO-1; erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeus 180 + 40 k-m², yhteensä 220 k-m². (4 tonttia)
- KL-1; matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus 2500 k-m²
- VL; lähivirkistysalue
- M; maa- ja metsätalousalue
- katualue (Herlevintie, pp)

Maanomistajien sopimusalueella olevien korttelialueiden nykyinen rakennusoikeus on yhteensä asumiseen noin 1 600 k-m² ja matkailua varten noin 2 500 k-m².

Alueen rajausta 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.

Lähtökohta kaavamuutokselle on tullut kunnan aloitteesta, jotta kirkon takainen metsäalue saadaan säilytettyä yleisessä virkistyskäytössä. Osapuolten tavoitteena on, että sopimusalueelle laaditaan asemakaavan muutos, jolla kyseisen alueen asemakaavamerkintää muutetaan siten, että alue muutetaan puistoksi tai lähivirkistysalueeksi. Alueella olevaa rakennusoikeuden arvoa vastaava rakennusoikeus kaavoitetaan toisaalle kiinteistöjen 505-407-11-1633 ja Kehä-Karlsberg 505-407-11-1339 alueille.

Metsätalouskäytössä olevien alueiden osalta maanomistajien tavoitteena on, että alueet säilyvät pääosin yksityisessä omistuksessa ja asemakaavan muutoksessa säilytetään mahdollisuudet metsätalouden harjoittamiseen.

Osapuolten tavoitteena on, että asemakaavan muutos olisi hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2023 aikana.

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut Mäntsälän kunnalta, joten maanomistajilta ei peritä kuluja asemakaavan laatimisesta.

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.

Edellä olevasta poiketen maanomistaja vastaa mahdollisesti tarvittavan alustavan maaperätutkimuksen teettämisestä ja tilaamisesta kustannuksellaan.

Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

2. Sopimusaluetta koskevan maankäyttö sopimuksen laatiminen

Maankäyttö sopimus voidaan osapuolia sitovasti laatia sen jälkeen, kun asemakaava-ehdotus on ollut virallisesti nähtävillä. Maankäyttö sopimuksessa määritellään mm. maanomistajan maksama maankäyttö sopimuskorvaus, mahdolliset alueluovutukset ja rakentamisaikataulu seuraavin lähtökohdin:

- Kunnan sopimusperiaatteiden mukaisesti maanomistaja maksaa kunnalle maankäyttö sopimuskorvauksena puolet saamastaan lisärakennusoikeuden arvosta. Sopimuskorvaus voidaan suorittaa myös maanluovutuksina kaavoitettavasta alueesta maankäyttö sopimuslaskennassa käytettävien arvojen mukaisin hinnoin.
- Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan yleiset alueet kunnalle korvauksetta.
- Maanomistajan tavoite on myydä tontit rakentamistarkoitukseen heti kun tontit ovat rakentamiskelpoisia, joten:
 - o Alueen tonttien käypänä arvona osapuolet pitävät maankäyttö sopimuslaskennan mukaisia arvoja.
 - o Maanomistaja sitoutuu käynnistämään alueen tonttien myyntitoimenpiteet käyvällä hinnalla viimeistään yhden vuoden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman ja ko. tonttien kunnallistekniikka on rakennettu.

- Maanomistaja sitoutuu rakentamisvelvoitteeseen, jonka mukaan vähintään 50 % maanomistajan omistamista tonteista tulee olla rakennettuna 5 vuoden kuluessa siitä, kun ko. tonttien kunnallistekniikka on rakennettu ja alue on rakentamiskelpoinen. Maanomistaja sitoutuu sisällyttämään rakentamisvelvoitteen kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen, mikäli maanomistaja myy, luovuttaa tai vuokraa sopimuksen kohteena olevia alueita tai alueen hallintaan oikeuttavia osakkeita kolmannelle osapuolelle.
- em. aikarajoja on mahdollista tarkastaa, mikäli asunto- ja tonttimarkkina-tilanne ei mahdollista rakentamista sovitussa aikataulussa
- em. aikarajojen laiminlyönneistä määritetään sanktio maankäyttö-sopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla
- Mikäli markkinatilanteen vuoksi alueen tonttien käypä arvo poikkeaa merkittävästi sopimusvaiheen käyvästä arvosta, eikä tonttien myyminen järkevään hintaan ja siten rakentamisvelvoitteen täyttäminen sillä hetkellä vallitsevan markkinatilanteen vuoksi ole mahdollista, osapuolet pyrkivät yhdessä sopimaan toimenpiteistä ja löytämään keinoja tavoitteen saavuttamiseksi.

3. Korvaus kaavamuutoksen laatimisesta

Kunta vastaa kaavamuutoksen laatimisesta ja sen kustannuksista.

4. Sopimuksen purku

Sopimuksen purkaminen on tehtävä kirjallisesti.

5. Sopimuksen tulkinta ja voimaantulo

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan sopimusalueen toimivaltaisessa 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 viisi samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Mäntsälä ____ . ____ kuuta 2023

MÄNTSÄLÄN KUNTA

sähköinen allekirjoitus

Vesa Gummerus
Kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJAT

Omasta sekä [REDACTED] ja [REDACTED] puolesta
valtakirjalla

sähköinen allekirjoitus

[REDACTED]

sähköinen allekirjoitus

[REDACTED]

Liitteet: karta

