

SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TEKEMISEKSI JA KUSTANNUSTEN JAKAMISEKSI

SOPIJAPUOLET

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: (019) 264 5000

päätös: kunnanhallitus xx.xx.2024 § xx, lainvoimainen xx.xx.2024

jäljempänä ”**kunta**”

Ruustinnan kammari Oy

y-tunnus. 2380526-6

osoite: Vuotavantie 1, 04600 Mäntsälä

puhelin: 0440100659

sähköposti: asiakaspalvelu@ruustinnankammari.fi

kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 omistajana

jäljempänä ”**maanomistaja**”

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoituksena alueena on Mäntsälän kunnan kirkonkylän alueella sijaitseva maanomistajan omistaman kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 alue, joka ovat voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 500 tontin 4 aluetta, jäljempänä ”sopimusalue”.

Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 0,176 ha, josta voimassaolevan asemakaavan mukaista korttelialueen pinta-alaa on noin 1567 m². ja katualuetta noin 189 m².

Alueella on voimassa 11.11.1998 vahvistettu rakennuskaavan muutos (Kirkonmäki, nro. 124). Sopimusalueen voimassaolevat asemakaavamerkinnot:

- AO-1; Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Rakennusoikeus on asuinrakennuksen rakennusalalla 225 k-m² ja talousrakennuksen rakennusalalla 60 k-m².
- Katualue; Vuotavantien osa

Sopimusalueella sijaitsee majoitus- ja juhlatilakäytössä oleva päärakennus sekä sivurakennus, jossa sijaitsee sauna ja majoitustiloja. Alueen nykyinen käyttö, rakennusten sijoittelu ja rakentamisen määrä poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta. Maanomistajan antamien tietojen mukaan 1900-luvun alkupuolella valmistuneen päärakennuksen kerrosala on jo alun perin ollut kaavassa osoitettua rakennusoikeutta suurempi.

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 asemakaava muutetaan vastaamaan alueen nykyistä maankäyttöä.

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 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.

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 (mm. katualue) kunnalle korvauksetta.

3. Korvaus kaavamuutoksen laatimisesta

Maanomistaja maksaa kunnalle nähtävänä oloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista tämänhetkisen 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 (633/1982) 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. Viivästyskorke 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. Viivästyskorke 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 paikallisessa 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 kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Mäntsälä xx.xx.2024

MÄNTSÄLÄN KUNTA

Vesa Gummerus

kuntakehitysjohtaja

Kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 omistaja

Ruustinnan kammari Oy

xx

Liitteet: karta

