

SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TEKEMISEKSI JA KUSTANNUSTEN JAKAMISEKSI

SOPIJAPUOLET

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: (019) 264 5000

päätös: kunnanhallitus 17.6.2024 § xx, lainvoimainen xx.xx.2024

jäljempänä ”**kunta**”

Mäntsälän seurakunta

y-tunnus. 0129266-6

osoite: Urheilutie 1, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019 560 7500

sähköposti: mantsalan.seurakunta@evl.fi

päätös: kirkkovaltuusto 6.6.2024

kiinteistöjen Koivumäki 505-407-22-117, Seurakunnanmaa 505-407-28-7, Solvilla 505-407-11-36, Heissa 505-407-11-57, Koivula 505-407-11-35 ja Hautausmaa 505-407-11-1573 omistajana

jäljempänä ”**seurakunta**”

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoitamana alueena ovat Mäntsälän kunnan kirkonkylän alueella sijaitsevat, seurakunnan omistamien kiinteistöjen Koivumäki 505-407-22-117, Seurakunnanmaa 505-407-28-7, Solvilla 505-407-11-36 Heissa 505-407-11-57, Koivula 505-407-11-35 ja Hautausmaa 505-407-11-1573 alueet, jäljempänä ”sopimusalue”.

Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 7,6 ha, josta voimassaolevan asemakaavan mukaista korttelialueiden pinta-alaa on noin 39 600 m², yleistä pysäköintialuetta noin 7900 m², puistoaluetta noin 1600 m² ja hautausmaa-aluetta noin 25 100 m².

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

- YK; kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue
 - korttelin 316 tontti 3, rakennusoikeus noin 3900 k-m²
 - korttelin 317 tontti 1, rakennusoikeus noin 5300 k-m²
 - korttelin 502 tontti 1, rakennusoikeus noin 4800 k-m²
- Y; yleisten rakennusten korttelialue
 - korttelin 523 tontti 1, rakennusoikeus 555 k-m²

- AK; asuinkerrostalojen korttelialue
- korttelin 317 tontti 3, rakennusoikeus 1360 k-m²
- AO-1; erillispientalojen korttelialue.
- korttelin 502 tontti 2, rakennusoikeus noin 350 k-m²
- AO-2; erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa kahden perheen paritaloja.
- korttelin 502 tontti 3, rakennusoikeus noin 1000 k-m²
- LP; yleinen pysäköintialue
- VP; puisto.
- EH; hautausmaa-alue
- torialue

Alueen rajaus tarkentuu kaavatyön yhteydessä. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopijapuolten välillä on ollut 9.9.2014 allekirjoitettu sopimus asemakaavamuutoksen laatimiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Sopimus koski kiinteistön Heissa 505-407-11-57 alueella sijaitsevaa korttelin 502 tonttia 3. Sopimus ei johtanut asemakaavamuutokseen ja se päättyi voimassaoloajan loppuessa 31.5.2016.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

Kaavamuutoksen lähtökohtana on molempien sopijapuolten yhteinen aloite. Sopijapuolten tavoitteena on, että sopimusalueelle laaditaan asemakaavamuutos alueen kehittämiseksi huomioiden molempien osapuolten tavoitteet. Kaavatyön yhteydessä selvitetään myös kulttuurimiljöön huomioiminen sekä rakennusten suojelun tarve yhdessä museoviranomaisen kanssa ja varmistetaan pysäköintialueiden riittävyys. Kunnan aikataulutavoitteena on saada vesiliikuntakeskuksen ja Kirvuntien osalta asemakaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 loppuun mennessä. Seurakunnan aikataulu tarkentuu kaavatyön edetessä. Tarvittaessa kaavatyö voidaan vaiheistaa eri aikoina hyväksymiskäsittelyyn meneviin osa-alueisiin.

Sopijapuolilla on edellä mainittujen lisäksi seuraavia tavoitteita:

- Seurakunnan tavoitteena on osoittaa paikka mahdolliselle uudelle seurakuntakeskukselle ja sirottelualue sekä tarkastella hautausmaa-alueen rajausta. Seurakunta vastaa tarpeidensa mukaan omistamiensa kiinteistöjen maankäytön suunnittelusta esimerkiksi Pikku-Pappilan kiinteistön osalta tulevaa käyttötarkoitusta vastaavaksi.
- Kunnan tavoitteena on mahdollistaa Kirvuntien jatkaminen Vanhalle Porvoontielle sekä vesiliikuntakeskuksen rakentaminen.

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.

Asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

2. Sopimusaluetta koskevan maankäyttö sopimuksen laatiminen

Maankäyttö sopimus voidaan laatia sopijapuolia sitovasti sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä. Maankäyttö sopimuksessa määritellään mm. seurakunnan maksama maankäyttö sopimuskorvaus, mahdolliset alueluovutukset ja rakentamisaikataulu.

Kunnan sopimusperiaatteiden mukaisesti seurakunta maksaa kunnalle maankäyttö sopimuskorvauksena puolet saamastaan lisärakennusoikeuden arvosta ja sitoutuu luovuttamaan yleiset alueet (mm. katualue) kunnalle korvauksetta.

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 paikallisessa käräjäoikeudessa, mutta ensisijaisesti kuitenkin sopijapuolten välisin neuvotteluin.

Seurakunta 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 asemakaavamuutos 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

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköistä allekirjoituspalvelua käyttäen allekirjoituksesta ilmenevänä päivänä.

MÄNTSÄLÄN KUNTA

kuntakehitysjohtaja

Mäntsälän seurakunta

kirkkoherra

Liitteet: karta
kaavoitusprosessi -kaavio

