

# 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**”

hlötunnus: xxxx

osoite: xxx

puhelin: xxx

sähköposti: xxx

kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 omistajana

jäljempänä ”**maanomistaja**”

## SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoituksena on Mäntsälän kunnan kirkonkylän alueella sijaitseva maanomistajan omistama kiinteistö Syysmetsä 505-407-10-195, jäljempänä ”sopimusalue”.

Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 0,248 ha, josta voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelin 125 tontin 1 aluetta on noin 2420 m<sup>2</sup> ja Sälinkääntien katualuetta noin 60 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa 31.1.2001 hyväksytty rakennuskaavan muutos (Karhulanpelto, kaavanumero 138). Sopimusalueen voimassaolevat asemakaavamerkinnot:

- AO-1; Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen.
- Suurin sallittu kerrosluku on kaksi
- Rakennusoikeuden määrittävä tehokkuusluku  $e = 0,25$ , rakennusoikeutta on siten noin 605 k-m<sup>2</sup>.
- Istutettava alueen osa
- Katualue; Sälinkääntien osa

Sopimusalueella sijaitsee asuinrakennus sekä talousrakennus, jossa sijaitsee autotalli.

Alueen rajaus saattaa tarkentua kaavatyön yhteydessä. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa.

## **SOPIMUKSEN TARKOITUS**

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

Maanomistajan tavoitteena on, että sopimusalueelle laaditaan asemakaavamuutos, jolla tontin itäosaan muodostetaan uusi, paritalon rakentamisen mahdollistava rakennuspaikka.

## **SOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA**

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

## **SOPIMUKSEN MUUT EHDOT**

### **1. Asemakaavamuutoksen valmistelu**

Maanomistaja vastaa asemakaavamuutoksen valmistelusta ja kustannuksista.

Maanomistaja vastaa lain ja hankkeen muutoin edellyttämien selvitysten ja arviointien teettämisestä ja niiden kustannuksista. Maanomistaja on hankkinut kunnan hyväksymän konsultin asemakaavamuutoksen laatijaksi. Mikäli konsultti vaihtuu, tulee uusi konsultti hyväksyttävä kunnalla. Konsultti laatii kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen tarvittavine asiakirjoineen kunnan kaavoittajan ohjauksessa 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.

Asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

### **2. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen**

Maankäyttösopimus voidaan laatia osapuolia sitovasti 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 maanomistaja haluaa purkaa sopimuksen ennen kuin kaavahanke on edennyt lopulliseen hyväksymismenettelyyn, perii kunta maanomistajalta siihen asti asian käsittelystä aiheutuneet todelliset kulut, kuitenkin vähintään 1 875,00 euroa (75 % kohdan 3 korvauksesta). Korvaus on maksettava kunnan osoittamalle tilille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun maanomistajan kirjallinen ilmoitus sopimuksen purkamisesta 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 asemakaavamuutoksen 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, ei osapuolilla ole puolin tai toisin korvausvelvollisuutta.

#### 5. Sopimuksen tulkinta ja voimaantulo

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelu ei johda sopimukseen, ratkaistaan asia toissijaisesti paikallisessa käräjäoikeudessa.

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 asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Mikäli kaavan valmistelu ei johda kaavan hyväksymiseen tai voimaantuloon, 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**

---

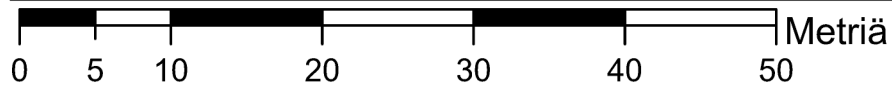
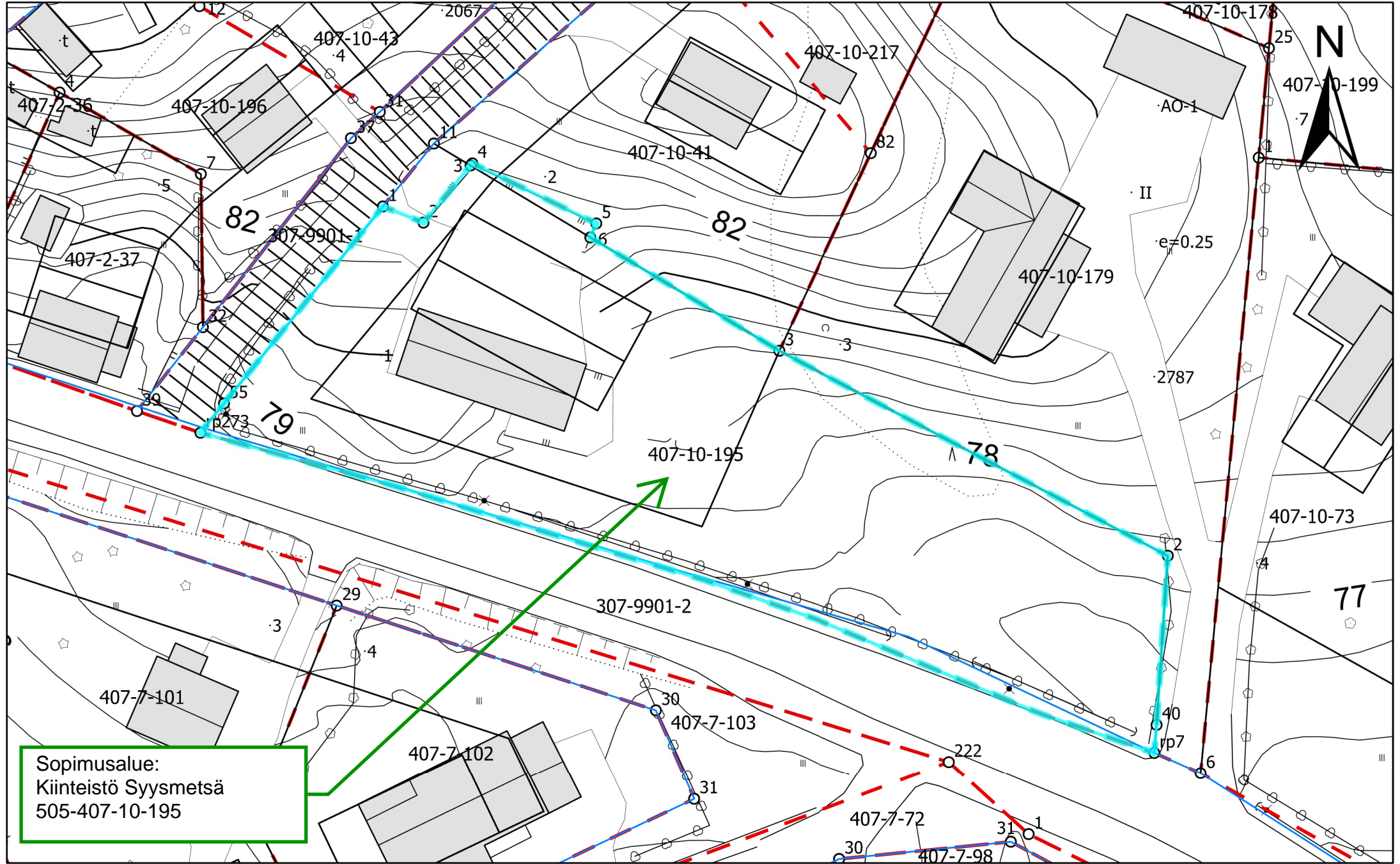
**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

**Kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 omistaja**

---



**Liitteet:** kartta



Mittakaava: 1:500