

# 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.2025 § xxx, lainvoimainen xx.xx.2025

jäljempänä ”**kunta**”

osoite: [REDACTED]

puhelin: [REDACTED]

sähköposti: [REDACTED]

kiinteistön Ali-Maisala 505-407-4-189 omistajana

### Suomen Plussa Yhtiöt Oy

y-tunnus: 2305086-0

osoite: Siltastentie 63, 04630 Sääksjärvi

yhteyshenkilöt: [REDACTED]

puhelin: [REDACTED]

sähköposti: [REDACTED]

kiinteistön *Pässinpelto* 505-407-4-252 omistajana

### Kiinteistöosaakeyhtiö Alimaisalantie 1

y-tunnus: 3377019-1

osoite: c/o Mäntsälän Carpojat Oy Maisalantie 11, 04600 Mäntsälä

yhteyshenkilö: [REDACTED]

puhelin: [REDACTED]

sähköposti: [REDACTED]

kiinteistöjen *K466T04* 505-407-4-230 ja *K466T04 lisä* 505-407-4-255 omistajana

Marila Transport Oy

y-tunnus: 0848966-4  
osoite: Kenkäkalliontie 48, 04600 Mäntsälä  
yhteyshenkilö: [REDACTED]  
puhelin: [REDACTED]  
sähköposti: [REDACTED]

kiinteistön *Maisalanpuisto* 505-407-4-234 1/2 osaomistajana ja  
kiinteistön 505-407-4-254 6/10 osaomistajana

Mäntsälän Talorakenne Oy

y-tunnus: 1473503-2  
osoite: Jokikulmantie 35, 04600 Mäntsälä  
yhteyshenkilö: [REDACTED]  
puhelin: [REDACTED]  
sähköposti: [REDACTED]

kiinteistön *Maisalanpuisto* 505-407-4-234 1/2 osaomistajana ja  
kiinteistön 505-407-4-254 4/10 osaomistajana

jäljempänä ”**maanomistajat**”

**SOPIMUKSEN KOHDE**

Sopimuksen tarkoitamana alueena on Mäntsälän kunnan kirkonkylässä sijaitsevien kiinteistöjen *Ali-Maisala* 505-407-4-189, *Pässinpelto* 505-407-4-252, *K466T04* 505-407-4-230, *K466T04 lisä* 505-407-4-255, *Maisalanpuisto* 505-407-4-234 ja 505-407-4-254 alueet, jotka ovat korttelin 466 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-3) ja korttelialueeseen rajoittuvaa lähivirkistysaluetta (VL), jäljempänä ”sopimusalue”. Sopimusalue on osoitettu liitekartalla.

Alueella on voimassa 19.6.2006 hyväksytty asemakaavan muutos (Mäntsälänportti I, kaavanumero 161). Sopimusalueen voimassa olevat asemakaavamerkinnot:

- K-3 – liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennustehokkuusluku e=0,3, kerrosluku II.
- VL – lähivirkistysalue

**SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Tällä sopimuksella sovitaan sopijapuolten kesken sopimusalueelle laadittavan asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

Sopijapuolten tavoitteena on, että sopimusalueelle laaditaan asemakaavamuutos alueen kehittämiseksi huomioiden molempien osapuolten tavoitteet. Maanomistajien keskeisimpänä tavoitteena on tonttien piha-alueiden ja osin myös kulkuyhteyksien laajentaminen nykyiselle lähivirkistysalueelle.

## **SOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA**

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

## **SOPIMUKSEN MUUT EHDOT**

### **1. Asemakaavamuutoksen valmistelu**

Maanomistajat vastaavat asemakaavamuutoksen valmistelusta ja kustannuksista. Maanomistajat vastaavat lain ja hankkeen muutoin edellyttämien selvitysten ja arviointien teettämisestä ja niiden kustannuksista. Maanomistajat ovat hankkineet kunnan hyväksymän konsultin asemakaavamuutoksen laatijaksi. Mikäli konsultti vaihtuu, tulee uusi konsultti hyväksyttävä kunnalla.

Konsultti laatii kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen tarvittavine asiakirjoinen kunnan kaavoittajan ohjauksessa. Lisäksi konsultti huolehtii kunnan kaavoituksen kanssa sovittavalla tavalla kaavaprosessiin liittyvien toimenpiteiden suorittamisesta; esimerkiksi tarvittavien selvitysten teettämisestä, kuulemisten järjestämisestä ja lausuntojen pyytämisestä, sekä laatii vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin.

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 alueidenkäyttölain 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 sopimusalueella sijaitsevat yleiset alueet (mm. katualue) kunnalle korvauksetta.

### **3. Korvaus kaavamuutoksen laatimisesta**

Maanomistajat maksavat kunnalle nähtävänä oloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista tämänhetkisen hinnaston mukaisesti yhteensä 2 500,00 euroa (sis. kaavatyöhön liittyvät kuulemiskulut). Maksu jaetaan tasan maanomistajien kesken, jolloin kunkin maksuosuus on 500,00 euroa. Jokainen maanomistaja maksaa korvauksen kunnan osoittamalle tilille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus on joltain osalta saanut lainvoiman. Viivästyskorke on korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen.

#### 4. Sopimuksen purku

Sopimuksen purkaminen on tehtävä kirjallisesti.

Jos maanomistajat haluavat purkaa sopimuksen ennen kuin kaavahanke on edennyt lopulliseen hyväksymismenettelyyn, perii kunta maanomistajilta siihen asti asian käsittelystä aiheutuneet todelliset kulut, kuitenkin vähintään 1 875,00 euroa (75 % kohdan 3 korvauksesta). Lähtökohtaisesti maksu jaetaan tasan maanomistajien kesken, jolleivät osapuolet sovi asiasta toisin. Korvaukset 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, maanomistajat maksavat kunnalle asemakaavamuutoksen valmistelun ja asemakaavan muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina yhteensä 2 500,00 euroa. Lähtökohtaisesti maksu jaetaan tasan maanomistajien kesken, jolleivät osapuolet sovi asiasta toisin. Maanomistajat maksavat 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 paikallisessa käräjäoikeudessa, mutta ensisijaisesti kuitenkin sopijapuolten välisin neuvotteluin.

Maanomistajat ovat mahdollisten omistajavaihdosten yhteydessä velvollisia 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 kuusi samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

**Liitteet:** kartta

## PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköistä allekirjoituspalvelua käyttäen allekirjoituksesta ilmenevänä päivänä.

### MÄNTSÄLÄN KUNTA

---

**Vesa Gummerus**

kuntakehitysjohtaja

**kiinteistön Ali-Maisala 505-407-4-189 omistaja**

---

██████████

**Suomen Plussa Yhtiöt Oy**

kiinteistön Pässinpelto 505-407-4-252 omistaja

---

██████████

---

██████████

**Kiinteistöosakeyhtiö Alimaisalantie 1**

kiinteistöjen K466T04 505-407-4-230 ja *K466T04 lisä* 505-407-4-255 omistajana

---

██████████

**Marila Transport Oy**

kiinteistöjen Maisalanpuisto 505-407-4-234 1/2 osaomistajana ja  
kiinteistön 505-407-4-254 6/10 osaomistajana

---

██████████

**Mäntsälän Talorakenne Oy**

kiinteistöjen Maisalanpuisto 505-407-4-234 1/2 osaomistajana ja  
kiinteistön 505-407-4-254 4/10 osaomistajana

---

██████████

