

Kaavaan V47B liittyvä maankäyttö- ja luovutussopimus Vihdin seurakunnan kanssa

Kunnanhallitus 14.06.2021 § 160

Kunta on laatinut Vihdin kirkonkylän liikekeskusta koskevan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen (V 47), joka on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä 7.1. – 5.2.2020.

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksessa on Vihdin seurakunnan omistamien kiinteistöjen 927-427-1-99 Kirkonrinne ja 927-434-1-137 Pappila alueille osoitettu lähivirkistysalueita, vesialuetta, yleisten rakennusten korttelialuetta, liikerakennusten korttelialuetta sekä asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta. Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 146 k-m².

Maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttö- ja luovutussopimuksen ehdoista seuraavalla tavalla:

Maanomistaja luovuttaa Vihdin kunnalle yhteensä noin 191 429 m² suuruiset määräalat omistamistaan kiinteistöistä 927-427-1-99 Kirkonrinne, 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila.

Luovutettavat määräalat kiinteistöistä 927-427-1-99 Kirkonrinne ja 927-434-1-137 Pappila on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksessa (V 47):

- vesialueeksi, noin 2 101 m² (Kirjavanjoki)
- lähivirkistysalueeksi, noin 21 806 m² (Sakastinpuisto ja Kirjavanpuisto)
- liikerakennusten korttelialueeksi (osa korttelin 28 tontista 11), noin 129 m², jolla on rakennusoikeutta noin 28 k-m²
- yleisten rakennusten korttelialueeksi (osa korttelin 1 tontista 8), noin 747 m², jolla on rakennusoikeutta noin 224 k-m²

Luovutettavat määräalat kiinteistöistä 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila sijaitsevat muilla kaava-alueilla Vihdin kirkonkylällä:

- noin 75 357 m² suuruinen alue Haudankalliolla, joka on voimassa oleviin asemakaavoihin merkitty VL-, VV-, VP-, YU- ja katualueiksi
- noin 37 054 m² suuruinen alue Mahlamäellä, joka on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty VL-alueeksi
- noin 30 013 m² suuruinen alue Pappilanmäeltä, joka on Pappilan asemakaavamuutoksen (kaava V43) nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen merkitty VL-alueeksi
- noin 24 222 m² suuruinen alue Pitäjäsillanrannasta ja Vanhankirkonniemestä, joka on voimassa oleviin asemakaavoihin merkitty VL-, LV- ja SM-alueiksi

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista talojohtojen muutostöistä korttelialueillaan.

Määräalojen luovutuksista ei makseta rahakorvauksia puolin eikä toisin.

Määräalojen luovuttaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Valmistelija

Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttö- ja luovutussopimuksen, jolla Vihdin kunta sekä kiinteistöjen 927-427-1-99 Kirkonrinne, 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila omistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavan toteutuessa, maankäyttö- ja rakennuslain 91a ja 91b §:ien tarkoittamalla tavalla sekä maa-alueiden luovutuksista.

Sopimuksella luovutetaan seuraavat määräalat:

- noin 2 651 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-427-1-99 Kirkonrinne
- noin 24 222 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-427-3-29 Kuortila
- noin 164 556 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-434-1-137 Pappila

Määräalat luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalojen luovuttaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Luovutuksen saaja on velvollinen huolehtimaan kustanuksellaan määräalojen lohkomisesta.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista talojohtojen muutostöistä korttelialueellaan.

Määräalat luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan luovutuksen kohteiden muuttamisesta, mikäli nähtävillä olevan Pappilan asemakaavamuutoksen (V43) mukainen VL-alue saa lainvoiman erilaisella rajauksella kuin kaavaehdotuksessa on osoitettu tai asemakaava ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaava kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan.

Sopimus raukeaa, mikäli asemakaava (V47) ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaava kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan. Kiinteistökaupan purkautuessa osapuolet tekevät kiinteistökaupan purkusopimuksen. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta sopimuksen perusteella mahdollisesti aiheutuneista kustannuksista.

Sopimukseen voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä teknisiä korjauksia sekä muutoksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus 17.01.2022 § 1
342/10.00.01.03/2021

Kunnanhallitus on 14.6.2021 § 160 päättänyt hyväksyä maankäyttö- ja luovutussopimuksen kiinteistöjen 927-427-1-99 Kirkonrinne, 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila omistajan kanssa liittyen Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutokseen (kaava V47). Yhtenä osana hyväksyttyä maankäyttö- ja luovutussopimusta on ollut tarkoitus luovuttaa osana sopimuskorvausta määräala vireillä olevan Vihdin kirkonkylän Pappilan asemakaavamuutoksen (kaava V43) alueelta.

Kunnanhallituksen hyväksymää maankäyttö- ja luovutussopimusta ei ole allekirjoitettu.

Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos on suunniteltu etenevän hyväksymiskäsittelyyn kahdessa osassa (kaava V47A ja V47B). Lisäksi maanomistajan kanssa on katsottu selkeämmäksi eritellä maankäyttö- ja luovutussopimukset kaava-alueittain.

Kiinteistöjen 927-427-1-99 Kirkonrinne, 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila omistajan kanssa on neuvoteltu 14.6.2021 § 160 hyväksytyn maankäyttö- ja luovutussopimuksen uusimisesta siten, että Pappilan asemakaavamuutoksen osalta laadittaisiin oma maankäyttö- ja luovutussopimus sekä tehtäisiin uudistettavaan Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavamuutoksen (kaava V47B) vaatimaan maankäyttö- ja luovutussopimuksen tarvittavat muutokset ja lisäykset.

Vihdin kunnanhallitus on 20.12.2021 § 348 päättänyt hyväksyä maankäyttö- ja luovutussopimuksen liittyen Pappilan asemakaavamuutokseen (kaava V43).

Lisäksi Vihdin kunnanhallitus on 20.12.2021 § 346 päättänyt ostaa noin 747 m² suuruisen määräalan kiinteistöistä 927-427-1-99 Kirkonrinne, joka on hyväksymiskäsittelyyn edenneessä Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaavamuutoksessa (Paloasema) (kaava V47A) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Maanomistajan kanssa on neuvoteltu korvaavasta maankäyttö- ja luovutussopimuksesta ja sen ehdoista seuraavalla tavalla:

Maanomistaja luovuttaa Vihdin kunnalle yhteensä noin 165 973 m² suuruisen määräalan omistamistaan kiinteistöistä 927-427-1-99 Kirkonrinne, 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila.

Luovutettavat määräalat kiinteistöistä 927-427-1-99 Kirkonrinne ja 927-434-1-137 Pappila on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksessa (V47B):

- vesialueeksi, noin 2 101 m² (Kirjavanjoki)
- lähivirkistysalueeksi, noin 21 806 m² (Sakastinpuisto ja Kirjavanpuisto)
- liikerakennusten korttelialueeksi (osa korttelin 28 tontista 11), noin 129 m², jolla on rakennusoikeutta noin 28 k-m²

Luovutettavat määräalat kiinteistöistä 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila sijaitsevat muilla kaava-alueilla Vihdin kirkonkylällä:

- noin 75 357 m² suuruinen alue Haudankalliolla, joka on voimassa oleviin asemakaavoihin merkitty VL-, VV-, VP-, YU- ja katualueiksi
- noin 37 054 m² suuruinen alue Mahlamäellä, joka on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty VL-alueeksi
- noin 24 222 m² suuruinen alue Pitäjäsillanrannasta ja Vanhankirkonniemestä, joka on voimassa oleviin asemakaavoihin merkitty VL-, LV- ja SM-alueiksi
- noin 5 304 m² suuruinen alue Makasiininmäeltä rakennuksineen (viljamakasiini), joka on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty VL-alueeksi

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista talojohtojen muutostöistä korttelialueillaan.

Määräalojen luovutuksista ei makseta rahakorvauksia puolin eikä toisin.

Määräalojen luovuttaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Valmistelija	Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttö- ja luovutus sopimuksen, jolla Vihdin kunta sekä kiinteistöjen 927-427-1-99 Kirkonrinne, 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila omistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavan toteutuessa, maankäyttö- ja rakennuslain 91a ja 91b §:ien tarkoittamalla tavalla sekä maa-alueiden luovutuksista. Sopimuksella luovutetaan seuraavat määräalat: - noin 1 904 m² suuruinen määräala kiinteöstä 927-427-1-99 Kirkonrinne - noin 24 222 m² suuruinen määräala kiinteöstä 927-427-3-29 Kuortila - noin 139 847 m² suuruinen määräala kiinteöstä 927-434-1-137 Pappila

Määräalat luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalojen luovuttaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Luovutuksen saaja on velvollinen huolehtimaan kustanuksellaan määräalojen lohkomisesta.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista talojohtojen muutostöistä korttelialueellaan.

Määräalat luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

Sopimus raukeaa, mikäli asemakaava (V47B) ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaava kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan. Kiinteistökaupan purkautuessa osapuolet tekevät kiinteistökaupan purkusopimuksen. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta sopimuksen perusteella mahdollisesti aiheutuneista kustannuksista.

Maankäyttö- ja luovutussopimukseen voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä teknisiä korjauksia sekä muutoksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.

Tämä päätös korvaa kunnanhallituksen aikaisemmin tekemän päätöksen 14.6.2021 § 160 maankäyttö- ja luovutussopimuksen hyväksymisestä kokonaisuudessaan.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.