

## Kaavaan N194 liittyvä maankäyttö- ja luovutussopimus Vihdin seurakunnan kanssa

Kunnanhallitus 14.11.2022 § 223  
463/10.00.01.03/2022

Vihdin kunta ja Vihdin seurakunta ovat 24.4.2018 allekirjoittaneet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla kunta sitoutuu käynnistämään asemakaavoituksen maanomistajan omistamilla kiinteistöillä ja Vihdin seurakunta sitoutuu korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, mikäli asemakaava saa lainvoiman.

Kunta on laatinut Nummelan korttelia 38 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavamuutosehdotuksen (N194), joka on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä 10.5. – 9.6.2022.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on maanomistajan omistamien kiinteistöjen 927-436-1-78 Puistola II, 927-436-1-212 Kappeli, 927-436-1-213 Seppola, 927-436-1-215 Erkkilä ja 927-436-1-216 Ahteela alueille osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta (A), asuinrakennusten korttelialuetta (AK), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), puistoaluetta (VP) sekä katu- ja torialueita. Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 983 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakentamiseen 4 850 k-m<sup>2</sup>.

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

Maanomistaja luovuttaa Vihdin kunnalle yhteensä noin 1 701 m<sup>2</sup> suuruiset määräalat omistamistaan kiinteistöistä 927-436-1-78 Puistola II, 927-436-1-212 Kappeli, 927-436-1-213 Seppola ja 927-436-1-215 Erkkilä.

Luovutettavat määräalat on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Nummelan kortteli 38 sekä puisto- ja katualueita koskevassa asemakaavan muutosehdotuksessa (N194):

- katu- ja torialueeksi noin 1 061 m<sup>2</sup> (Suntionpolku, Kappelitie Kappelinaukio)
- puistoalueeksi noin 640 m<sup>2</sup> (Erkkiläpuisto)

Maa-alueiden luovutusten lisäksi maanomistajan kanssa on neuvoteltu, että maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen aiheuttamina kustannuksina, hankkeen aiheuttamien välittömien kunnallisteknisten töiden suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksina sekä sopimusalueen ja lähiympäristön toteutettuina ja tulevana yhdyskuntarakentamisen kustannuksina 284.736,50 euroa, mikäli sopimusalueen korttelin 63 tontille 2 toteutetaan asuinrakennus ARA-tuotantona tai 440.736,50 euroa, mikäli sopimusalueen molemmille asumisen tonteille toteutetaan vapaarahoitteiset rakennukset.

Maanomistajan kanssa on lisäksi neuvoteltu edellä mainitun sopimuskorvauksen ja mahdollisen lisäsopimuskorvauksen maksamisesta ja niiden aikataulusta.

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

Lisäksi Vihdin kunta luovuttaa Vihdin seurakunnalle sopimuksen liitekartassa esitetyn, noin 616 m<sup>2</sup> suuruisen, määräalan omistamastaan kiinteistöstä 927-436-1-224 Kanervalala.

Edellä mainittu määräala on osoitettu Nummelan korttelia 38 sekä puisto- ja katualueita koskevassa asemakaavan muutosehdotuksessa (N194) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y, osa korttelin 38 tonttia 3).

Vihdin seurakunta maksaa kauppahintana luovutetusta määräalasta 16.017 euroa.

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 ja kiinteistöjen 927-436-1-78 Puistola II, 927-436-1-212 Kappeli, 927-436-1-213 Seppola, 927-436-1-215 Erkkilä ja 927-436-1-216 Ahteela 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:

- 1) Maanomistaja luovuttaa Vihdin kunnalle yhteensä noin 1.701 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat omistamastaan kiinteistöistä 927-436-1-78 Puistola II, 927-436-1-212 Kappeli, 927-436-1-213 Seppola ja 927-436-1-215 Erkkilä, jotka on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Nummelan korttelia 38 sekä puisto- ja katualueita koskevassa asemakaavan muutosehdotuksessa (N194):
  - katu- ja torialueeksi noin 1.061 m<sup>2</sup>
  - puistoalueeksi noin 640 m<sup>2</sup>
- 2) Vihdin kunta luovuttaa maanomistajalle noin 616 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä 927-436-1-224 Kanervalala, joka on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Nummelan korttelia 38 sekä puisto- ja katualueita koskevassa asemakaavan muutosehdotuksessa (N194):
  - yleisten rakennusten korttelialueeksi noin 616 m<sup>2</sup>

Määräalojen luovutuksen lisäksi maanomistaja maksaa kunnalle sopimuskorvauksena asemakaavaehdotuksen laatimisen aiheuttamina

kustannuksina, hankkeen aiheuttamien välittömien kunnallisteknisten töiden suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksina sekä sopimusalueen ja lähiympäristön toteutettuina ja tulevina yhdyskuntarakentamisen kustannuksina 284.736,50 euroa, mikäli sopimusalueen korttelin 63 tontille 2 toteutetaan asuinkerrostalo ARA-tuotantona tai 440.736,50 euroa, mikäli sopimusalueen molemmille asumisen tonteille toteutetaan vapaarahoitteiset rakennukset.

Maankäyttö- ja luovutussopimuksessa on sovittu sopimuskorvauksen ja mahdollisen lisäsopimuskorvauksen maksamisesta ja niiden aikataulusta.

Vihdin seurakunnan luovuttamat määräalat luovutetaan ilman rahakorvausta.

Määräalojen luovuttaminen ja sopimuskorvauksen maksaminen ovat maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Vihdin seurakunta maksaa Vihdin kunnalle, kunnan luovuttamasta noin 616 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-224 Kanervalan kauppahintana 16.017 euroa.

Luovutusten saajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan määräalojen lohkomisesta kukin saantonsa osalta.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista talojohtojen muutostöistä korttelialueellaan.

Määräalat luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

Sopimus raukeaa, mikäli asemakaavamuutos ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuussa tai hyväksytyt asemakaavamuutos kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan. Kiinteistökaupan purkautuessa osapuolet tekevät kiinteistökaupan purkusopimuksen.

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

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Vihdin seurakunta