

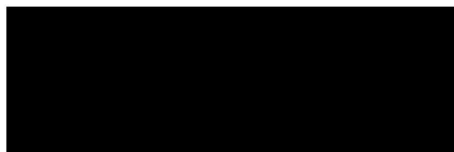
# SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA TOTEUTTAMISKUSTANNUSTEN JAOSTA

## OSAPUOLET

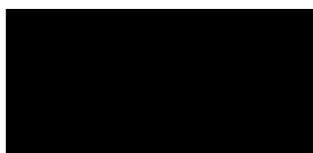
Vihdin kunta  
PL 13  
03101 NUMMELA  
Y-tunnus: 0131905-6

, jäljempänä kunta

ja



, jäljempänä maanomistajat



## SOPIMUSALUE

Maanomistajien omistama yhteensä noin 35,88 ha suuruinen alue, joka muodostuu osista kiinteistöjä 927-420-2-97 Fasanbacken ja 927-428-1-143 Janttula.

Sopimusalue on likimäärin rajattuna oheisessa kartassa.

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Vihdin kunta ja kiinteistöjen 927-420-2-97 Fasanbacken ja 927-428-1-143 Janttula silloiset omistajat ovat allekirjoittaneet (maanomistajat 22.8.2014 ja 28.8.2014 sekä kunta 1.9.2014) asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen koskien noin 6,25 ha suuruista aluetta edellä mainituista kiinteistöistä.

Vihdin kunta ja kiinteistöjen 927-428-1-71 Johtola, 927-428-1-73 Johtola I, 927-428-1-132 Johtola II ja 927-428-1-143 Janttula silloiset omistajat ovat allekirjoittaneet (maanomistajat 20.9.2016 ja 5.10.2016 sekä kunta 19.10.2016) asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen koskien noin 10 ha suuruista aluetta edellä mainituista kiinteistöistä.

Tämä sopimus korvaa kokonaisuudessaan edellä mainitut sopimukset asemakaavoituksen käynnistämisestä ja toteuttamiskustannusten jaosta.

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen ja asemakaavamuutoksen (=myöhemmin yhdessä asemakaava) käynnistämisestä sekä siihen liittyvistä ehdoista ja mahdollisesti hyväksyttävän asemakaavan toteuttamisen korvaamisesta. Hanke on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan / -kaavojen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan / -kaavojen hyväksymiseen.

Oj19, Tallialueen asemakaavamuutos on kirjattu kunnanvaltuuston 13.12.2021 § 98 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2022 – 2023 Ojakkalan alueelta yhdeksi seuraavaksi työpöydälle nousevista kaavahankkeista.

## LÄHTÖTILANNE

Sopimusalue sijaitsee Ojakkalan taajamassa.

Sopimusalue sijaitsee osittain nykyisten Ojakkalan asemakaavojen Oj1 ja Oj5 alueilla. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi, maatilojen korttelialueeksi, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen tilojen korttelialueeksi, puistoalueeksi, maatalousalueeksi sekä katualueeksi.

Sopimusalueella sijaitsee tilan 927-428-1-143 Janttula vanhan tilakeskuksen talousrakennuksia.

Osalla sopimusaluetta on käynnistetty Ojakkalan Tallialueen asemakaavamuutostyö (kaava Oj19), joka on erotettu omakseen laajemmasta Ojakkalan keskustan asemakaavamuutos ja ranta-alueen asemakaavatyöstä (kaava Oj15). Sopimusalueen liittäminen, joko osittain tai kokonaan tähän asemakaavatyöhön mahdollistaa yhtenäisen alueen maankäytön tutkimisen kokonaisuutena.

Sopimusalueen kaavahankkeita on mahdollista jakaa myös pienempiin aluekokonaisuuksiin, mikäli jakaminen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

## MAANOMISTAJAN TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE

Maanomistajien tavoitteena on ns. kumppanuuskaavoitus yhteistyönä Vihdin kunnan kanssa siten, että asemakaavoituksella tutkitaan monipuolista ja korkealaatuista maaseutumaista asuinympäristöä, ekologisen puurakentamisen mahdollisuuksia ja houkuttelevan liike- ja palvelukeskuksen sijoittumista alueelle.

Maanomistajien tavoitteena on, että asemakaava laaditaan alueelle yhtenä kokonaisuutena.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät maanomistajien esittämät tavoitteet sido kuntaa kaavoittajana.

## KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kunnan tavoitteena on tiivistää Ojakkalan yhdyskuntarakennetta ja päivittää alueen asemakaavaa vastaamaan Ojakkalan taajaman kehittämistarpeita. Alueen kaavamuutoksella on tarkoitus luoda uusia, asuinkäyttöön tarkoitettuja pientalotontteja taajama-alueella. Suunnitellulla tutkitaan myös pienkerrosta-loasumisen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden sijoittumista alueelle. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kohdetta ympäröivä suunniteltu ja toteutettu maankäyttö.

Lisäksi kohteen maaperä- ja pohjavesiolosuhteet, kulttuurihistorialliset arvot, maastonmuodot, luonnonolosuhteet, rautatiealueen läheisyys sekä liikenteellinen sijainti asettavat kaikki omat reunaehdonsa alueen suunnittelulle.

Lopullinen rakennusoikeuden määrä sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisut ratkeavat kaavasuunnittelun yhteydessä.

### ASEMAKAAVA

Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot sopimusalueella. Sopimusalue on mahdollista jakaa myös pienempiin aluekokonaisuuksiin, mikäli jakamisen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Mikäli kunta toteaa asemakaavan / -kaavojen laatimiselle olevan edellytyksiä, kunta valmistelee yhden tai useampia asemakaavaehdotuksia ja esittää ne kunnan elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen sopimusalueen tai sen osan ensimmäinen asemakaavaehdotus käsitellään lautakunnassa 30.6.2024 mennessä.

Maanomistajat sitoutuvat maksamaan kunnalle asemakaavan / -kaavojen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset pinta-alansa suhteessa. Edellä mainittuja kustannuksia ovat mm. asemakaavan / -kaavojen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset kunnan oman henkilöstön käytöstä sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja arviointien kustannukset. Ulkopuolisilta tilattavien konsulttipalvelujen ja selvitysten kustannukset arvioidaan etukäteen ja tilataan yhdessä, mutta niiden kustannukset maksaa maanomistaja edellä mainitusti.

Näitä kuluja ei kuitenkaan makseta erikseen, paitsi mahdollisessa irtisanomis-tilanteessa, vaan ne sisältyvät tässä sopimuksessa tarkoitettuun myöhemmin tehtävään varsinaiseen maankäyttösopimukseen / -sopimukseen.

Asemakaavan / -kaavojen pohjaksi mahdollisesti tilattavien alue- / korttelisuunnitelmien tilaamisesta ja kustannuksista vastaavat maanomistajat. Alue- / korttelisuunnitelmien laadinnassa tulee noudattaa hyviä suunnitteluperiaatteita, huomioida muu rakennettu ympäristö sekä kaavatyön aikana laaditut asiantuntijaselvitykset. Selvitystarpeet tarkentuvat kaavatyön aikana mm. viranomaisyhteistyön kautta. Maanomistajat luovuttavat mahdollisesti laadittavat alue- / korttelisuunnitelmat korvauksetta kunnalle. Maanomistajat ovat tietoisia, että asemakaavan / -kaavojen pohjaksi mahdollisesti laadittavat alue- ja korttelisuunnitelmat eivät sido kuntaa kaavoittajana.

## **SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN / -SOPIMUKSEN LAATIMINEN JA KORVAUS ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESTA**

Osapuolet neuvottelevat kunkin sopimusaluetta tai sen osaa koskevan asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttösopimuksen.

Mikäli asemakaavan / -kaavojen valmistelu johtaa asemakaavan hyväksymiseen ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta siten, että maaomistajien katsotaan saavan asemakaavasta maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla merkittävää hyötyä, sitoutuvat maanomistajat korvaamaan kunnalle edellä mainittujen laatimiskustannusten lisäksi alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ensisijaisesti luovuttamalla kunnalle asemakaavassa osoitettuja katu-, puisto- ja tonttialueita.

Korvauksen yksityiskohdat ja mahdollisten luovutettavien alueiden rajaukset sovitaan tarkemmin osapuolten välisessä erikseen laadittavassa sopimuksessa, kun asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä.

## **SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA IRTISANOMINEN**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Vihdin kunnanhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella toiselle osapuolelle, jos sopimuksen tarkoittamaa sopimusaluetta tai sen osan ensimmäistä asemakaavaehdotusta ei ole käsitelty elinvoimalautakunnassa 30.6.2025 mennessä. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on käsitelty elinvoimalautakunnassa.

Mikäli maanomistajat irtisanoivat sopimuksen, ei tästä sopimuksesta aiheudu osapuolille muita kustannuksia kuin maanomistajille kohdassa "Asemakaava" mainitut asemakaavan / -kaavojen valmistelusta kunnalle aiheutuneiden kustannusten korvaaminen. Mikäli kunta irtisanoo sopimuksen, ei maanomistajia laskuteta kunnan oman henkilöstön käytöstä.

## **SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan kirjallista suostumusta.

## **SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN**

Mikäli maanomistajat luovuttavat sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistajat vastaavat edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

## **ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## ALLEKIRJOITUKSET

Vihdissä \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ kuuta 2022

VIHDIN KUNTA

MAANOMISTAJA (kiinteistöt 927-420-2-97 Fasanbacken ja 927-428-1-143  
Janttula)

Vihdissä \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ kuuta 2022

