

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA TOTEUTAMISKUSTANNUSTEN JAOSTA

OSAPUOLET

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

ja

Kiinteistö Oy Nummelan Tyynelä , jäljempänä maanomistaja
Tyynelä
03100 NUMMELA
Y-tunnus: 0889345-6

SOPIMUSALUE

Maanomistajan omistama 7,549 ha suuruinen kiinteistö 927-401-2-780 Tyynelä.

Sopimusalue on likimäärin rajattuna oheisessa kartassa.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen ja asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista sekä mahdollisesti hyväksyttävän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen toteuttamisen korvaamisesta. Hanke on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

Sopimusalue sijaitsee Nummelan taajaman Tuohivehmaan taajamaosan alueella rajoittuen Haapakyläntiehen ja Vesikansantiehen.

Sopimusalue sijaitsee osittain sellaisella alueella, johon ei ole vahvistettu asemakaavaa. Osalla sopimusaluetta ovat voimassa Nummelan Haakkoinmaan ja Tuohivehmaan taajamaosan asemakaava (kaava N78) sekä Nummelan Tuohivehmaan taajamaosan asemakaava (kaava N79). Alue on kaavoitettu pääosiltaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4) sekä puisto- ja lähivirkistysalueeksi. Rakennusoikeutta sopimusalueelle on osoitettu noin 2 710 k-m².

Osalla sopimusaluetta on käynnistetty Tuomivehmaan asemakaavan (kaava N163) laadinta. Sopimusalueen erottaminen laajemmasta Tuohivehmaan asemakaavan (kaava N163) laadinnasta pienemmäksi kokonaisuudeksi mahdollistaa tarkoituksenmukaisemman aluekokonaisuuden maankäytön tutkimisen.

Sopimusalueella sijaitsee tilan Tyynelä RN:o 2:780 vanha päärakennus sekä talousrakennuksia. Päärakennus on kaavassa N79 osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tai taajamakuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa eikä ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä.

MAANOMISTAJAN TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE

Maanomistajan tavoitteena kaavatyölle on selvittää mahdollisuuksia muuttaa osa voimassa olevassa kaavassa olevasta KL-4 alueesta palvelualueen korttelialueeksi, joka mahdollistaisi myös asumisen siten, että uusi alue kattaisi nykyisen tilakeskuksen alueen. Tavoitteena on myös, että kyseiselle alueelle, Tyynelänkujan varrelle, selvitettäisiin mahdollisuutta sijoittaa muutamaa pientalotonttia. Lisäksi selvitettäisiin mahdollisuuksia muuttaa loppuosa KL-4 alueesta puistoalueeksi siten, että nykyisessä kaavassa lys-alueiden säilyvyys varmistettaisiin ja, että puronvarren kohdalle lisättäisiin tarvittaessa täydentävä kaavamerkintä – eko ja sen varrella oleva puustoisuus säilytettäisiin.

Lisäksi maanomistajan tavoitteena kaavatyölle on, että muu osa kiinteistön kaavoitetusta alueesta (nykyisessä kaavassa VP, VL, w/s) säilyisivät ennallaan. Maanomistajan tavoitteena on, että voimassa olevassa kaavassa osoitettujen ohjeellisten ulkoilureittien sijaintia tarkistettaisiin vastaamaan niiden sujuvaa ja tarkoituksenmukaista liittymistä alueen ulkopuolelle.

Maanomistajan tavoitteena on lisäksi, että nykyiselle kaavoittamattomalle peltoalueelle osoitettaisiin pientaloalue, joka sovitettaisiin yhteen muun alueen kanssa, tilan alueen ulkopuolella.

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

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Asemakaavoituksella tutkitaan lisäksi mahdollisuuksia osoittaa alueelle pientaloasumista, huomioiden kohdetta ympäröivä suunniteltu ja toteutettu maankäyttö.

Kohteen maaperä- ja pohjavesiolosuhteet, kulttuurihistorialliset arvot, maastonmuodot, luonnonolosuhteet sekä liikenteellinen sijainti asettavat kaikki omat reunaehdonsa alueen suunnittelulle.

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

ASEMAKAAVA

Kunta selvittää asemakaavan laatimisen reunaehdot sopimusalueella. Mikäli kunta toteaa asemakaavan laatimiselle olevan edellytyksiä, kunta valmistelee asemakaavaehdotuksen ja esittää sen kunnan elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavaehdotus käsitellään lautakunnassa 31.12.2024 mennessä.

Maanomistajat sitoutuvat maksamaan kunnalle asemakaavan valmistelun aiheuttamat kustannukset pinta-alansa suhteessa. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn 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 maksavat maanomistajat edellä mainitusti.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN JA KORVAUS ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESTA

Osapuolet neuvottelevat asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäytösopimuksen.

Mikäli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelu johtavat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymiseen ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta siten, että maaomistajan katsotaan saavan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla merkittävää hyötyä, sitoutuu maanomistaja korvaamaan kunnalle edellä mainittujen laatimiskustannusten lisäksi alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ensisijaisesti luovuttamalla kunnalle asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettuja katu-, puisto- ja tonttialueita.

Tämän korvauksen yksityiskohdat ja mahdollisten luovutettavien alueiden rajaukset sovitaan tarkemmin osapuolten välisessä erikseen laadittavassa sopimuksessa, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 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 asemakaavaehdotusta ei ole käsitelty elinvoimalautakunnassa 30.6.2025 mennessä. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on käsitelty elinvoimalautakunnassa.

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

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan kirjallista suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

ALLEKIRJOITUKSET

VIHDIN KUNTA

Vihdissä ____ . _____ kuuta 2023

MAANOMISTAJA (kiinteistö 927-401-2-780 Tyynelä)

Vihdissä ____ . _____ kuuta 2023

SOPIMUSALUE

