

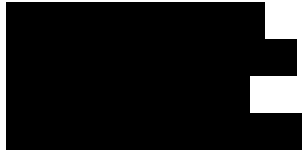
SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA TOTEUTAMISKUSTANNUSTEN JAOSTA

OSAPUOLET

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

, jäljempänä kunta

ja



, jäljempänä maanomistaja

SOPIMUSALUE

Maanomistajan omistama kiinteistö 927-406-2-30 Koivula, jonka pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 0,2035 ha.

Sopimusalue on rajattuna oheisessa kartassa.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen (myöhemmin asemakaava) käynnistämisestä sekä siihen liittyvistä ehdoista ja mahdollisesti hyväksyttävän asemakaavan toteuttamisen korvaamisesta. Hanke on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

Kunnanvaltuusto on 30.10.2023 § 42 päättänyt ottaa Nummelan Asemantien varren korttelin 57 tontin 1 asemakaavamuutoksen osaksi kaavoituskatsauksen 2023 sisältämää kaavoitusohjelmaa ja aikatauluttaa se laadittavaksi vuoden 2024 aikana.

LÄHTÖTILANNE

Sopimusalue sijaitsee Asemantien varrella Nummelan taajamassa.

Sopimusalue sijaitsee nykyisten Nummelan Vanha-Nummelan asemakaavojen N30 ja N35 alueilla. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu yleiseksi tieksi suojaj- ja näkemäalueineen (LYS) sekä liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Sopimusalueella sijainnut vanha harmoonitehdas on purettu kiinteistön omistajan toimesta. Kiinteistö 927-406-2-30 Koivula on nyt rakentamaton.

MAANOMISTAJAN TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE

Maanomistajan tavoitteena on asemakaavan muuttaminen siten, että sopimusalueelle olisi mahdollista rakentaa nykyisen kaavan mahdollistaman liikerakentamisen (AL) sijaan ympäristöön sopivaa asuinrakentamista.

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

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kunnan tavoitteena on edistää Nummelan taajamarakenteen ja -kuvan kehittämistä ja uudistamista. Kunta katsoo, että hanke tarjoaa mahdollisuuksia keskustan läheisen asumisen lisäämiseen ja katukuvan paranemiseen. Suunnittelulla tutkitaan asuinrakentamisen sijoittumista alueelle. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kohdetta ympäröivä suunniteltu ja toteutunut 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. Mikäli kunta toteaa asemakaavan laatimiselle olevan edellytyksiä, valmistellaan asemakaavaehdotus, joka esitetään kunnan elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen sopimusalueen asemakaavaehdotus käsitellään lautakunnassa 31.12.2024 mennessä.

Mikäli asemakaavamuutos laaditaan maanomistajan hankkimana konsulttityönä, tulee konsultin valinta ennen kaavatyöhön ryhtymistä hyväksyttävä Vihdin kunnalla. Maanomistaja vastaa konsultin kustannuksista kokonaisuudessaan. Konsultti laskuttaa suoraan maanomistajaa. Laadittaessa asemakaavamuutos konsulttityönä vastaa Vihdin kunta kaavatyön ohjaamisesta sen kaikissa vaiheissa MRL:n edellytysten mukaisesti, hallinnollisesta käsittelystä sekä mm. tarvittavien selvitysten ja arviointien tilaamisesta maanomistajan kustannuksella. Selvitysten tilaaminen edellyttää maanomistajan hyväksyntää. Maanomistaja vastaa kunnalle kaavatyön ohjaamisesta ja hallinnollisesta käsittelystä aiheutuneista kustannuksista.

Vaihtoehtoisesti maanomistajan on mahdollista myös tilata ulkopuoliselta taholta asemakaavan pohjaksi alue- / korttelisuunnitelma, jonka tilaamisesta ja kustannuksista vastaa maanomistaja. Alue- / korttelisuunnitelmien laadinnassa tulee noudattaa hyviä suunnitteluperiaatteita, huomioida muu rakennettu ympäristö sekä kaavatyön aikana laaditut asiantuntijaselvitykset. Selvitystarpeet tarkentuvat kaavatyön aikana mm. viranomaisyhteistyön kautta. Maanomistaja luovuttaa mahdollisesti laadittavat alue- / korttelisuunnitelmat korvauksetta Kunnalle. Maanomistaja on tietoinen, että asemakaavan pohjaksi

mahdollisesti laadittavat alue- ja korttelisuunnitelmat eivät sido kuntaa kaavoittajana.

Mikäli kunta laatii asemakaavamuutoksen omana työnään, maanomistaja sitoutuu maksamaan kunnalle asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset. Edellä mainittuja kustannuksia ovat mm. asemakaavan 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.

Kuluja, jotka maanomistajalle aiheutuvat kunnan suorittamista töistä ja tilaamista selvityksistä, arvioinneista ja palveluista, ei kuitenkaan makseta erikseen, paitsi mahdollisessa irtisanomistilanteessa, vaan ne sisältyvät tässä sopimuksessa tarkoitettuun myöhemmin tehtävään varsinaiseen maankäyttöso-
pimukseen.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN JA KORVAUS ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESTA

Osapuolet neuvottelevat sopimusaluetta koskevan asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttöso-
pimuksen.

Mikäli asemakaavan valmistelu johtaa asemakaavan hyväksymiseen ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta siten, että maanomistajan katsotaan saavan asemakaavasta maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla merkittävää hyötyä, sitoutuu maanomistaja korvaamaan kunnalle edellä mainittujen laatimiskustannusten lisäksi alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksia siten, että korvauksen määrä on 50 % asemakaavamuutoksella lisääntyneen rakennusoikeuden arvosta, mikäli asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta tarvetta toteuttaa pysäköintiä pääsääntöisesti kellari- tai laitospysäköintinä. Muussa tapauksessa korvaus on 30 % asemakaavamuutoksella lisääntyneen rakennusoikeuden arvosta. Rakennusoikeuden lisäys määritellään asemakaavan muutosehdotuksen ja voimassa olevan asemakaavan asuin-, liike- ja toimistotilojen rakennusoikeuden erotuksesta.

Korvauksesta vähennetään rakennusten purkamisesta, maaperän mahdollisesta puhdistamisesta (ympäristöluvan mukaisesta puhdistustasosta asuinrakentamisen edellyttämään puhdistustasoon) ja muista vastaavista rakentamisen toteuttamisen edellytyksenä olevista töistä tai järjestelyistä aiheutuvat kustannukset. Kustannusten määrittelyä varten kiinteistön omistajan tulee toimittaa selvitys toteutuneista kustannuksista tai asiantuntijan laatima arvio. Näissä kustannuksissa ei oteta huomioon sellaisia toimenpiteitä, jotka kuuluvat maanomistajalle, vaikka asemakaavaa ei muutettaisikaan. Näistä mahdollisista vähennyksistä huolimatta korvaus on kuitenkin vähintään 25 % asemakaavamuutoksella lisääntyneen rakennusoikeuden arvosta.

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 sopimusalueen asemakaavaehdotusta ei ole käsitelty elinvoimalautakunnassa 30.6.2025 mennessä. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on käsitelty elinvoimalautakunnassa.

Mikäli maanomistaja irtisanoa sopimuksen, ei tästä sopimuksesta aiheudu osapuolille muita kustannuksia kuin maanomistajalle kohdassa "Asemakaava" mainitut asemakaavan valmistelusta kunnalle aiheutuneiden kustannusten korvaaminen. Mikäli kunta irtisanoa sopimuksen, ei maanomistajaa 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

Vihdissä __. ____kuuta 2024

VIHDIN KUNTA

etunimi sukunimi
titteli

etunimi sukunimi
titteli

Vihdissä __. ____kuuta 2024

MAANOMISTAJA (kiinteistö 927-406-2-30 Koivula)

etunimi sukunimi
titteli

