

# SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA TOTEUTAMISKUSTANNUSTEN JAOSTA

## OSAPUOLET

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

ja



, jäljempänä maanomistaja

H-tunnus:

## SOPIMUSALUE

Maanomistajan omistama yhteensä noin 6.657 m<sup>2</sup> suuruinen alue, joka muodostuu kiinteistöstä 927-431-1-118 Rauhavuori.

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.

## LÄHTÖTILANNE

Sopimusalue sijaitsee Vihdin kirkonkylän taajamassa rajautuen Rauhamäenkujan ja Rinnelammenkujan väliselle alueelle.

Sopimusalue sijaitsee nykyisen Vihdin kirkonkylän Vääkilän ja Kouvoimäen asemakaavan (kaava V35) alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Sopimusalueella sijaitsee kiinteistön omistajan omistamat rakennukset.

Sopimusalueella on käynnistetty Koivissillan k128, k129, k171 ja koivissillanpuiston asemakaava (kaava V49), joka on irrotettu osa asemakaavatyöstä V41. Vihdin kunnanhallitus on 27.5.2024 § 130 päättänyt kuuluttaa asemakaavan vireille.

## **MAANOMISTAJAN TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE**

Maanomistajan tavoitteena on asemakaavan muuttaminen siten, että hänen omistamansa kiinteistö muodostaisi jatkossa kaksi (2) rakennuspaikkaa yhden (1) sijaan.

Lisäksi maanomistajan tavoitteena on maanomistajaa rajoittavan sly-kaavamerkinnän muokkaaminen sellaiseksi, että maanomistajalla on oikeus hallita AO-tonttiaan kokonaisuudessaan ilman sen käyttöä rajoittavia kaavamerkintöjä.

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

## **KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE**

Kunnan tavoitteena on tutkia asumisen laajentamisen mahdollisuuksia ja toteutuneen tilanteen ajantasaistamista sopimusalueella. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kohdetta ympäröivä suunniteltu ja toteutunut maankäyttö.

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

Lopullinen rakennusoikeuden määrä sekä pysäköinti- ja liikenne- ja ratkaisut ratkeavat kaavasuunnittelun yhteydessä.

## **ASEMAKAAVA**

Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot sopimusalueella. Mikäli kunta toteaa asemakaavan laatimiselle olevan edellytyksiä, kunta valmistelee asemakaavaehdotuksen ja esittää sen kunnan elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen sopimusalueen asemakaavaehdotus käsitellään lautakunnassa 31.12.2025 mennessä.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan kunnalle asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset omalta osaltaan. Edellä mainittuja kustannuksia ovat mm. kaavan pohjakartan tarkastus, 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 tilaamisesta selvityksistä, arvioinneista ja palveluista, ei kuitenkaan makseta erikseen, paitsi mahdollisessa irtisanomistilanteessa sekä tilanteessa, jossa ei tule laadittavaksi erillistä maankäyttösopimusta, vaan ne sisältyvät tässä sopimuksessa tarkoitettuun myöhemmin tehtävään varsinaiseen maankäyttösopimukseen.

## **SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN JA KORVAUS ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESTA**

Osapuolet neuvottelevat sopimusaluetta koskevan asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttösopimuksen.

Mikäli asemakaavan valmistelu johtaa asemakaavan hyväksymiseen ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta siten, että maaomistajan katsotaan saavan asemakaavasta maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla merkittävää hyötyä, sitoutuu maanomistaja 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 sopimusalueen asemakaavaehdotusta ei ole käsitelty elinvoimalautakunnassa 30.6.2026 mennessä. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on käsitelty elinvoimalautakunnassa.

Mikäli maanomistaja irtisanoo sopimuksen, ei tästä sopimuksesta aiheudu osapuolille muita kustannuksia kuin maanomistajalle kohdassa "Asemakaava" mainitut asemakaavan valmistelusta kunnalle aiheutuneiden kustannusten korvaaminen. Mikäli kunta irtisanoo 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 \_\_. tammikuuta 2025

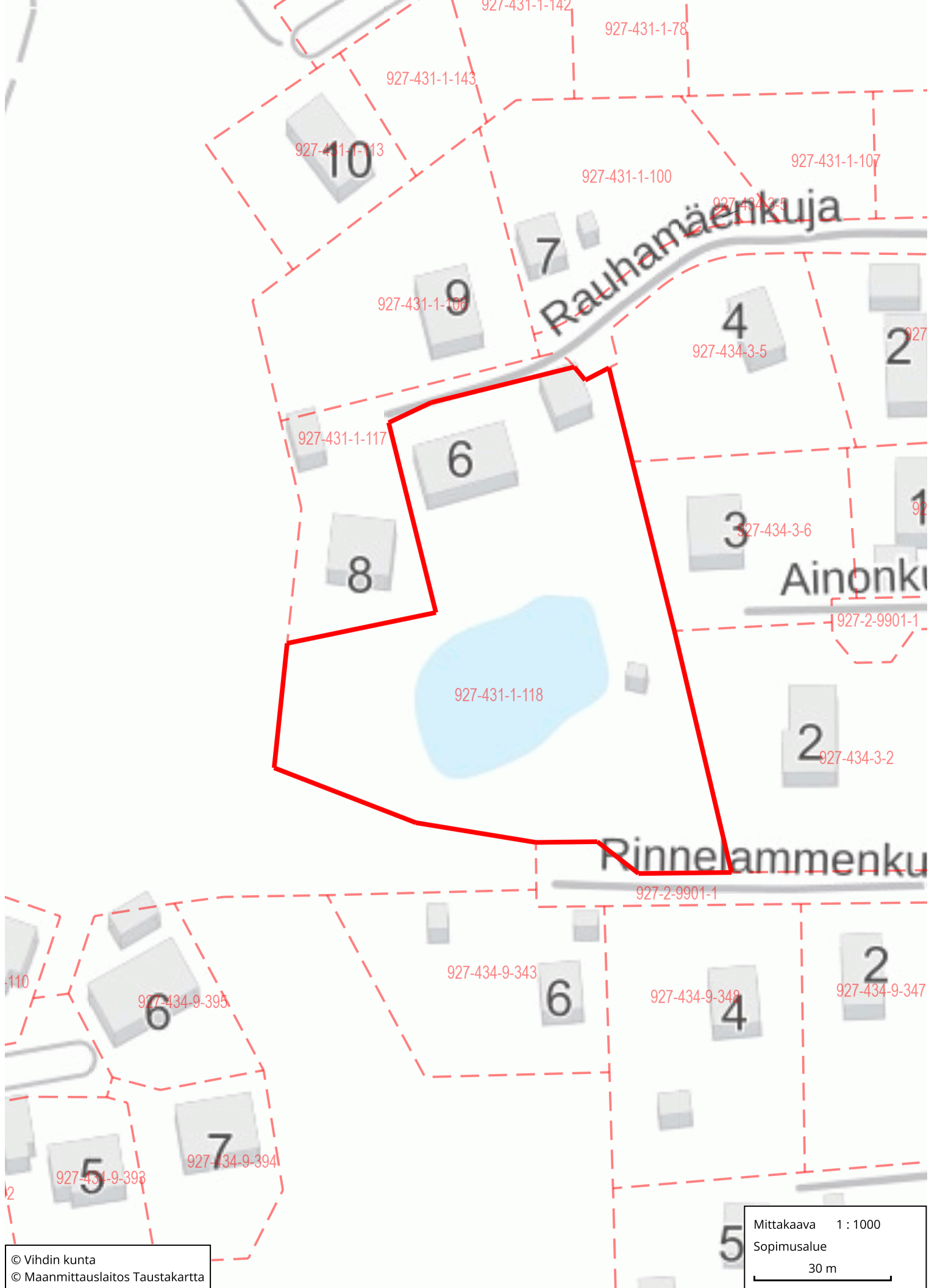
**VIHDIN KUNTA**

\_\_\_\_\_

Vihdissä \_\_. tammikuuta 2025

**MAANOMISTAJA – kiinteistö 927-431-1-118 Rauhavuori**

\_\_\_\_\_



© Vihdin kunta  
© Maanmittauslaitos Taustakartta

Mittakaava 1 : 1000  
Sopimusalue  
30 m