

Kaavaan N203 liittyvä maankäyttö- ja luovutussopimus kiinteistön 927-446-2-201 Kuikku omistajien kanssa

Kunnanhallitus 24.03.2025 § 68
69/10.00.01/2025

Kiinteistön 927-446-2-201 Kuikku omistajat ja Vihdin kunta ovat 13.4.2021 (maanomistajat) / 27.4.2021 (kunta) allekirjoittaneet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla kunta sitoutuu käynnistämään asemakaavoituksen maanomistajien omistamalla kiinteistöllä, ja maanomistajat sitoutuvat korvaamaan kunnalle asemakaavan laatimisen sekä yhdyskuntarakentamisen ja -suunnittelun kustannuksia, mikäli asemakaava saa lainvoiman.

Kunta on laatinut Kuikun asemakaavaehdotuksen (N203), joka on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä 27.11.2024 3.1.2025 välisen ajan.

Asemakaavaehdotuksessa on maanomistajien omistaman kiinteistön 927-446-2-201 Kuikku alueelle osoitettu katualueita, lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV-2), erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 9.007 k-m².

Maanomistajien kanssa on neuvoteltu maankäyttö- ja luovutussopimuksesta ja sen ehdoista seuraavalla tavalla:

Maanomistajat luovuttavat Vihdin kunnalle yhteensä noin 72.220 m² suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä 927-446-2-201 Kuikku.

Luovutettava määräala kiinteistöstä 927-446-2-201 Kuikku on osoitettu Kuikun asemakaavaehdotuksessa (N203):

- Katualueeksi (Lusilantie, Limpantie, Limpankuja, Niemelänkuja), noin 7.547 m²
- Lähivirkistysalueeksi (VL/hv), noin 44.739 m²
- Suojaviheralueeksi (EV-2), noin 7.981 m²
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 393 tontti 1, korttelin 394 tontit 4 ja 7 sekä korttelin 395 tontit 1-3), noin 5.689 m², joilla on rakennusoikeutta 1.500 k-m²
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) (korttelin 398 tontti 1), noin 5.560 m², jolla on rakennusoikeutta noin 1.946 k-m²

Luovutettava määräala kiinteistöstä 927-446-2-201 Kuikku käsittää myös noin 704 m² kaavan ulkopuolista aluetta kaava-alueen ja Vt 2:n väliseltä alueelta.

Lisäksi maanomistajat luovuttavat kunnalle ½ suuruisen määräosan noin 5.685 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-446-2-201 Kuikku, joka on osoitettu Kuikun asemakaavaehdotuksessa (N203):

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) (korttelin 397 tontti 1), noin 5.685 m², jolla on rakennusoikeutta noin 1.990 k-m²

Määräala ja määräosan määräalasta luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalan ja määräalan määräosan luovuttaminen on alueidenkäyttölain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sekä osallistumista asemakaavan laatimisesta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Valmistelija	Mika Kukkula etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Kuikun asemakaavaan N203 liittyvän maankäyttö- ja luovutussopimuksen, jolla Vihdin kunta sekä kiinteistön 927-446-2-201 Kuikku omistajat sopivat maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavan toteutuessa, maankäyttö- ja rakennuslain 91a ja 91 §:ien tarkoittamalla tavalla sekä maa-alueiden luovutuksista.

Sopimuksella luovutetaan seuraava määräala ja määräosa:

- yhteensä noin 72.220 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-446-2-201 Kuikku
- ½ suuruinen määräosa noin 5.685 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-446-2-201 Kuikku

Määräala ja määräalan määräosa luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalan ja määräalan määräosan luovuttaminen ovat alueidenkäyttölain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sekä asemakaavan laatimisesta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Vihdin kunta vastaa oman määräalan lohkomisesta kustannuksellaan. Yhteisomistukseen jäävän määräalan lohkomisen kustannuksista osapuolet vastaavat omistussuosuksien mukaisessa suhteessa.

Määräala sekä määräosa luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

Sopimus purkautuu, mikäli asemakaava (N203) ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaava kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan. Kiinteistökaupan purkautuessa osapuolet tekevät kiinteistökaupan purkusopimuksen. Sopimuksen purkautuessa osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta sopimuksen perusteella mahdollisesti aiheutuneista kustannuksista lukuun ottamatta kaavoituskustannuksia, jotka maanomistajat ovat velvollisia maksamaan kunnalle purkusopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

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

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevan Kuikun asemakaavaan N203 liittyvän maankäyttö- ja luovutussopimuksen, jolla Vihdin kunta sekä kiinteistön 927-446-2-201 Kuikku omistajat sopivat maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavan toteutuessa, maankäyttö- ja rakennuslain 91a ja 91 §:ien tarkoittamalla tavalla sekä maa-alueiden luovutuksista.

Sopimuksella luovutetaan seuraava määräala ja määräosa:

- yhteensä noin 72.220 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-446-2-201 Kuikku

- ½ suuruinen määräosa noin 5.685 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-446-2-201 Kuikku

Määräala ja määräalan määräosa luovutetaan ilman rahakorvausta.

Määräalan ja määräalan määräosan luovuttaminen ovat alueidenkäyttölain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sekä asemakaavan laatimisesta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Vihdin kunta vastaa oman määräalan lohkomisesta kustannuksellaan.

Yhteisomistukseen jäävän määräalan lohkomisen kustannuksista osapuolet vastaavat omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Määräala sekä määräosa luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

Sopimus purkautuu, mikäli asemakaava (N203) ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaava kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan. Kiinteistökaupan purkautuessa osapuolet tekevät kiinteistökaupan purkusopimuksen. Sopimuksen purkautuessa osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta sopimuksen perusteella mahdollisesti aiheutuneista kustannuksista lukuun ottamatta kaavoituskustannuksia, jotka maanomistajat ovat velvollisia maksamaan kunnalle purkusopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

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

Tiedoksi