

Kaavaan N203 liittyvä maankäyttö- ja luovutussopimus kiinteistön 927-446-2-169 Kuikunmäki omistajan kanssa

Kunnanhallitus 24.03.2025 § 69
69/10.00.01/2025

Kiinteistön 927-446-2-169 Kuikunmäki omistaja ja Vihdin kunta ovat 13.4.2021 (maanomistaja) / 27.4.2021 (kunta) allekirjoittaneet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla kunta sitoutuu käynnistämään asemakaavoituksen maanomistajan omistamalla kiinteistöllä, ja maanomistaja sitoutuu 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 maanomistajan omistaman kiinteistön 927-446-2-169 Kuikunmäki alueelle osoitettu katualueita, lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV-2) ja erillispienientalojen korttelialuetta (AO-1). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 4.400 k-m².

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

Maanomistaja luovuttaa Vihdin kunnalle yhteensä noin 29.807 m² suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä 927-446-2-169 Kuikunmäki.

Luovutettava määräala kiinteistöstä 927-446-2-169 Kuikunmäki on osoitettu Kuikun asemakaavaehdotuksessa (N203):

- Katualueeksi (Kuikuntie, Lusilantie, Missuntie, Mimosakuja), noin 6.085 m²
- Lähivirkistysalueeksi (VL/hv), noin 5.628 m²
- Suojaviheralueeksi (EV-2), noin 4.313 m²
- Erillispienientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 391 tontit 3 ja 4, korttelin 392 tontit 3-5 ja korttelin 399 tontit 1-4 ja 10-11), noin 6.901 m², joilla on rakennusoikeutta 2.250 k-m²

Luovutettava määräala kiinteistöstä 927-446-2-169 Kuikunmäki käsittää myös noin 1.076 m² kaavan ulkopuolista aluetta kaava-alueen ja Vt 2:n väliseltä alueelta.

Määräala luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalan 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	<p>Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Kuikun asemakaavaan N203 liittyvän maankäyttö- ja luovutussopimuksen, jolla Vihdin kunta sekä kiinteistön 927-446-2-169 Kuikunmäki omistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavan toteutuessa, alueidenkäyttölain 91a ja 91 §:ien tarkoittamalla tavalla sekä maa-alueiden luovutuksista.</p> <p>Sopimuksella luovutetaan seuraava määräala:</p> <ul style="list-style-type: none"> - yhteensä noin 29.807 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-446-2-169 Kuikunmäki <p>Määräala luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalan luovuttaminen on alueidenkäyttölain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sekä asemakaavan laatimisesta aiheutuneisiin kustannuksiin.</p> <p>Vihdin kunta vastaa määräalan lohkomisesta kustannuksellaan.</p> <p>Määräala luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.</p> <p>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 maanomistaja on velvollinen maksamaan kunnalle purkusopimuksen allekirjoituksen jälkeen.</p> <p>Maankäyttö- ja luovutussopimukseen voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä teknisiä korjauksia sekä muutoksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevan Kuikun asemakaavaan N203 liittyvän maankäyttö- ja luovutussopimuksen, jolla Vihdin kunta sekä kiinteistön 927-446-2-169 Kuikunmäki omistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavan toteutuessa, alueidenkäyttölain 91a ja 91 §:ien tarkoittamalla tavalla sekä maa-alueiden luovutuksista.</p> <p>Sopimuksella luovutetaan seuraava määräala:</p> <ul style="list-style-type: none"> - yhteensä noin 29.807 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-446-2-169 Kuikunmäki <p>Määräala luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalan luovuttaminen on alueidenkäyttölain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista</p>

yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sekä asemakaavan laatimisesta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Vihdin kunta vastaa määräalan lohkomisesta kustannuksellaan.

Määräala 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 maanomistaja on velvollinen 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