

Asemakaavaan N210 liittyvä maankäyttö- ja luovutussopimus kiinteistön 927-406-2-30 Koivula omistajan kanssa

Kunnanhallitus 05.05.2025 § 114

225/10.00.01/2025

Kiinteistön 927-406-2-30 Koivula omistaja ja Vihdin kunta ovat 5.7.2024 (maanomistaja) / 7.8.2024 (kunta) allekirjoittaneet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla kunta sitoutuu käynnistämään asemakaavamuutoksen maanomistajan omistamalla kiinteistöllä, ja maanomistaja sitoutuu korvaamaan kunnalle asemakaavamuutoksen laatimisen sekä yhdyskuntarakentamisen ja -suunnittelun kustannuksia, mikäli asemakaavamuutos saa lainvoiman.

Kunta on laatinut Asemakaavamuutos osassa korttelia 57 (Nummela Harmoonitehdas) asemakaavamuutosehdotuksen (N210), joka on ollut nähtävillä alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä 2.4. – 2.5.2025.

Asemakaavamuutosehdotuksessa on maanomistajan kiinteistön 927-406-2-30 Koivula alueelle osoitettu katualuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 993 k-m².

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

Maanomistaja luovuttaa Vihdin kunnalle noin 47 m² suuruisen määrään omistamastaan kiinteistöstä 927-406-2-30 Koivula.

Luovutettava määrä kiinteistöstä 927-406-2-30 Koivula on osoitettu Nummela Harmoonitehdas asemakaavamuutosehdotuksessa (N210):

- katualueeksi (Asemantie), noin 47 m²

Maa-alueen luovuttamisen lisäksi maanomistaja sitoutuu maksamaan kunnalle asemakaavamuutosehdotuksen laatimisen aiheuttamina kustannuksina, hankkeen aiheuttamien välittömien kunnallisteknisten töiden suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksina sekä sopimusalueen ja sen lähiympäristön toteutettuina ja tulevien yhdyskuntarakentamisen kustannuksina 45.500 euroa.

Maanomistajan kanssa on lisäksi neuvoteltu edellä mainitun sopimuskorvauksen maksamisesta ja sen aikataulusta.

Määrä luovutetaan ilman rahakorvausta. Määrään luovuttaminen ja rahakorvauksen maksaminen ovat alueidenkäyttölain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Valmistelija

Mika Kukkula etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Asemakaavamuutos osassa korttelia 57 (Nummelan Harmoonitehdas) asemakaavamuutokseen N210 liittyvän maankäyttö- ja luovutussopimuksen, jolla Vihdin kunta sekä kiinteistön 927-406-2-30 Koivula omistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavamuutoksen toteutuessa, alueidenkäyttölain 91a ja 91b §:ien tarkoittamalla tavalla sekä maa-alueen luovutuksesta.

Sopimuksella luovutetaan seuraava määräala:

- noin 47 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-406-2-30 Koivula

Lisäksi maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavamuutosehdotuksen laatimisen aiheuttamina kustannuksina, hankkeen aiheuttamien välittömien kunnallisteknisten töiden suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksina sekä sopimusalueen ja sen lähiympäristön toteutettuina ja tulevana yhdyskuntarakentamisen kustannuksina 45.500 euroa.

Sopimuskorvaus maksetaan kunnan pankkitilille viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua sopimusalueen kiinteistölle myönnetyn ensimmäisen rakentamisluvan tultua lainvoimaiseksi. Mikäli sopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle ei haeta / saada rakentamislupaa kolmen (3) vuoden sisällä kohdealuetta koskevan asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta, maksaa maanomistaja sopimuskorvauksen kunnan pankkitilille viimeistään kolmen (3) vuoden kuluttua kohdealuetta koskevan asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Lisäksi mikäli maanomistaja luovuttaa alueen tai sen osan kolmannelle ennen kolmen (3) vuoden määräajan täyttymistä, tulee sopimuskorvaus maksaa samana päivänä, kun maanomistaja luovuttaa alueen tai sen osan kolmannelle osapuolelle.

Määräala luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalan luovuttaminen ja rahakorvauksen maksaminen ovat alueidenkäyttölain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Vihdin kunta vastaa määräalan lohkomisesta kustannuksellaan.

Määräala luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

Sopimus purkautuu, mikäli asemakaavamuutos (N210) ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaavamuutos 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.

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

Maankäyttö- ja luovutussopimus voidaan allekirjoittaa ennen tämän päätöksen lainvoimaistumista mutta se sitoo Vihdin kuntaa vasta sen jälkeen, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevan Asemakaavamuutos osassa korttelia 57 (Nummelan Harmoonitehdas) asemakaavamuutokseen N210 liittyvän maankäyttö- ja luovutussopimuksen, jolla Vihdin kunta sekä kiinteistön 927-406-2-30 Koivula omistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavamuutoksen toteutuessa, alueidenkäyttölain 91a ja 91b §:ien tarkoittamalla tavalla sekä maa-alueen luovutuksesta.

Sopimuksella luovutetaan seuraava määräala:

- noin 47 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-406-2-30 Koivula

Lisäksi maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavamuutosehdotuksen laatimisen aiheuttamina kustannuksina, hankkeen aiheuttamien välittömien kunnallisteknisten töiden suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksina sekä sopimusalueen ja sen lähiympäristön toteutettuina ja tulevinä yhdyskuntarakentamisen kustannuksina 45.500 euroa.

Sopimuskorvaus maksetaan kunnan pankkitilille viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua sopimusalueen kiinteistölle myönnetyn ensimmäisen rakentamisluvan tultua lainvoimaiseksi. Mikäli sopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle ei haeta / saada rakentamislupaa kolmen (3) vuoden sisällä kohdealuetta koskevan asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta, maksaa maanomistaja sopimuskorvauksen kunnan pankkitilille viimeistään kolmen (3) vuoden kuluttua kohdealuetta koskevan asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Lisäksi mikäli maanomistaja luovuttaa alueen tai sen osan kolmannelle ennen kolmen (3) vuoden määräajan täyttymistä, tulee sopimuskorvaus maksaa samana päivänä, kun maanomistaja luovuttaa alueen tai sen osan kolmannelle osapuolelle.

Määräala luovutetaan ilman rahakorvausta. Määräalan luovuttaminen ja rahakorvauksen maksaminen ovat alueidenkäyttölain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Vihdin kunta vastaa määräalan lohkomisesta kustannuksellaan.

Määräala luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

Sopimus purkautuu, mikäli asemakaavamuutos (N210) ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaavamuutos 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.

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

Maankäyttö- ja luovutussopimus voidaan allekirjoittaa ennen tämän päätöksen lainvoimaistumista mutta se sitoo Vihdin kuntaa vasta sen jälkeen, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Tiedoksi