

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

LUONNOS

SOIJAPUOLET

Nurmijärven kunta
PL 37
01901 Nurmijärvi,
jäljempänä kunta

Y 9014643-2

sekä

Maanomistaja
Osoite
Osoite

hetu

jäljempänä maanomistaja

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Nurmijärven kunnan Klaukkalassa sijaitsevaa noin 3 839 m²:n suuruista maa-
aluetta tilasta Huitti 543-403-8-698, tontti 543-3-358-8, tila Rinne 543-403-8-681 ja tila
Notko 543-403-8-680. Yhteensä noin 2 hehtaarin suuruista maa-aluetta.

Sopimusalue on rajattu liitekarttaan 1.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalue käsittää asemakaavan mukaista maatilojen talouskeskusten korttelialuetta AM,
erillispientalojen korttelialueen tonttia AO2, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teolli-
suusrakennusten korttelialueen tonttia TY ja puistoaluetta VP.

LÄHTÖKOHDAT

Kunnan ja maanomistajan kesken on 27.12.2017 allekirjoitettu sopimus Klaukkalassa sijaitse-
vien tilojen 543-403-8-698, 543-403-8-681, 543-403-8-680 ja tontin 543-3-358-8 asemakaa-
van muuttamisesta ja laatimisesta.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tässä sopimuksessa sovitaan edellä mainitulle kiinteistölle laaditun Klaukkalan asemakaavan
toteuttamiseen liittyvien kustannusten korvaamisesta kunnalle, mikäli alueelle hyväksytään
lainvoimaisesti liitteenä 2 olevan asemakaavaehdotuksen mukainen asemakaavan muutos,
Sorvitien alue 3-341.

ALUEEN LUOVUTTAMINEN

Tähän maankäyttösopimukseen liittyy maanomistajan ja kunnan välinen maa-alueen luovu-

tuksen esisopimus. Esisopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa tämän maankäytösopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

SOPIMUSEHDOT

1. YMPÄRISTÖSUOJELULAIN 139 §:N SELONTEKOVELVOLLISUUS

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti maanomistaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella sopimusalue on asemakaavan mukaisessa käytössä, maatilojen talouskeskusten korttelialueena AM, erillispientalojen korttelialueena AO2 ja teollisuusrakennusten korttelialueena TY sekä puistoalueena VP.

Maanomistaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perustella sopimusalueella ei ole maanomistajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Kadut ja muut yleiset alueet

Kunta ylläpitää kustannuksellaan kadut ja muut yleiset alueet.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajan kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

Sopimusalueella mahdollisesti tarpeettomiksi käyvät johdot, kaapelit ja putket maanomistajat poistavat kustannuksellaan tulevien tonttien alueelta, mikäli se on tonttien rakentamisen vuoksi tarpeen.

Rasitteet

Kunnalla on oikeus perustaa alueelle korvauksetta johtorasitteet siten kuin asemakaavassa tai kunnallistekniikan suunnitelmissa on esitetty.

3. TOTEUTTAMISKUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksena tämän sopimuksen mukaisesti kunnalle aiheutuvista asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista sekä tämän sopimusalueen ulkopuolella toteutetuista ja myöhemmin toteutettavasta julkisen palvelurakentamisen kustannuksista maa-alueen. Alueen luovuttamisesta on laadittu erillinen esisopimus, joka allekirjoitetaan tämän sopimuksen kanssa.

Maa-alueen luovuttamisen lisäksi maanomistaja maksaa kunnalle edellä mainittujen toteut-

tamiskustannusten korvauksena 180 808 euroa kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun sopimuksessa tarkoitettu asemakaava on saanut lainvoiman.

4. VAKUUS

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi maanomistaja luovuttaa kunnalle satakahdenkymmentätuhatta kahdeksansataakahdeksan (180 808) euron suuruisen kunnan hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Vakuus vapautetaan sen jälkeen, kun kohdassa 3. mainittu korvaus on maksettu.

5. RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEEN LUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien osalta, jotka hän luovuttaa rakentamattomana kolmannelle, ellei kunnan kanssa erikseen toisin sovita.

6. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan kuntaa ja maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun sopimus on allekirjoitettu.

Mikäli asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli asemakaava tulee voimaan oleellisesti toisen sisältöisenä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämäkin sopimus on tehty. Mikäli asemakaavasta kuitenkin valitetaan, jatkuu tämän sopimuksen voimassaolo automaattisesti, kunnes valitukseen on annettu lainvoimainen päätös.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta syntyvät erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan tarvittaessa Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, ellei se ole aiemmin kohdan 6 mukaisesti rauennut, kun kohdassa 3 mainittu toteuttamiskustannusten korvaus on suoritettu kunnalle.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Nurmijärvellä xx. päivänä xxxxkuuta 2021

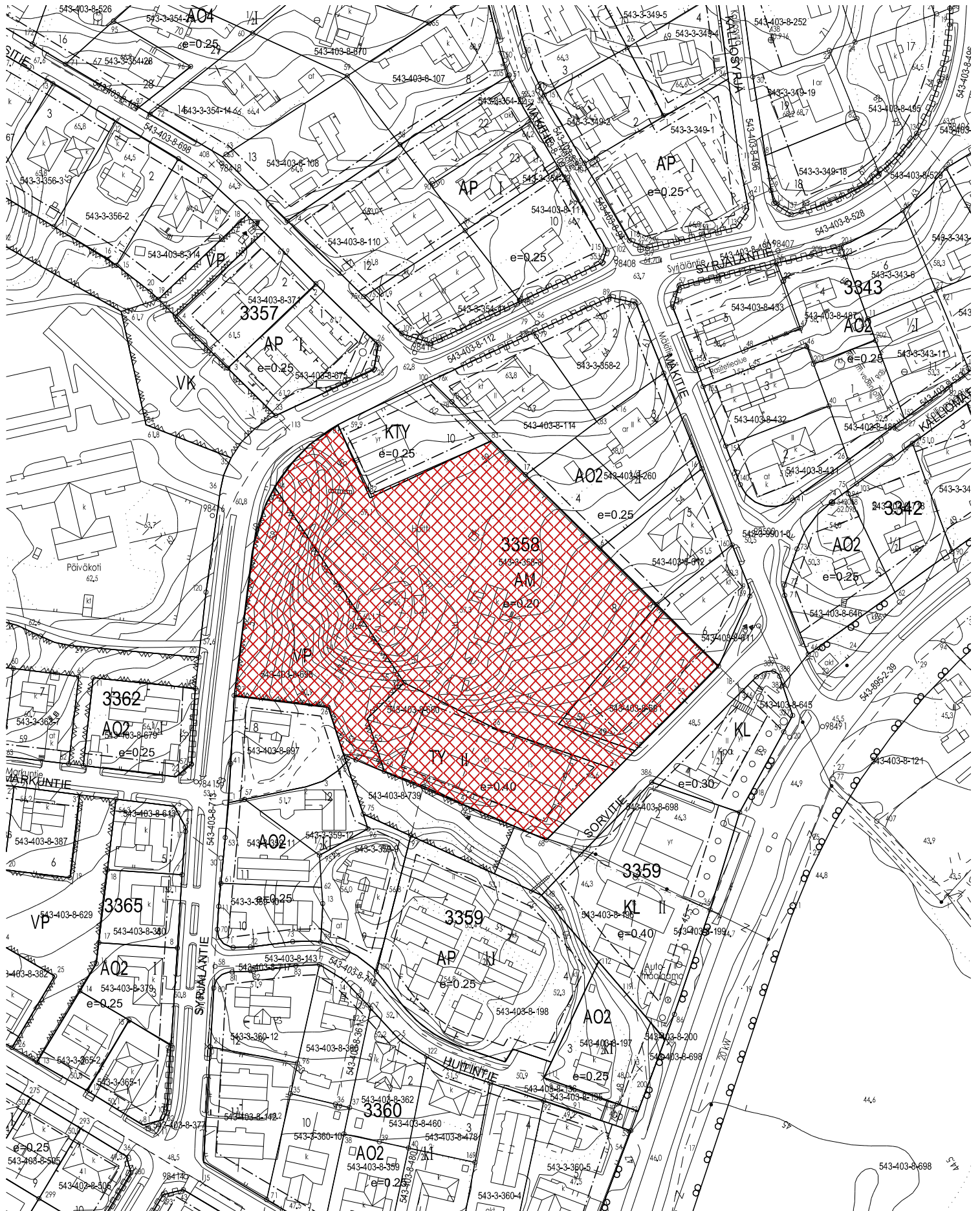
NURMIJÄRVEN KUNTA

Kunta

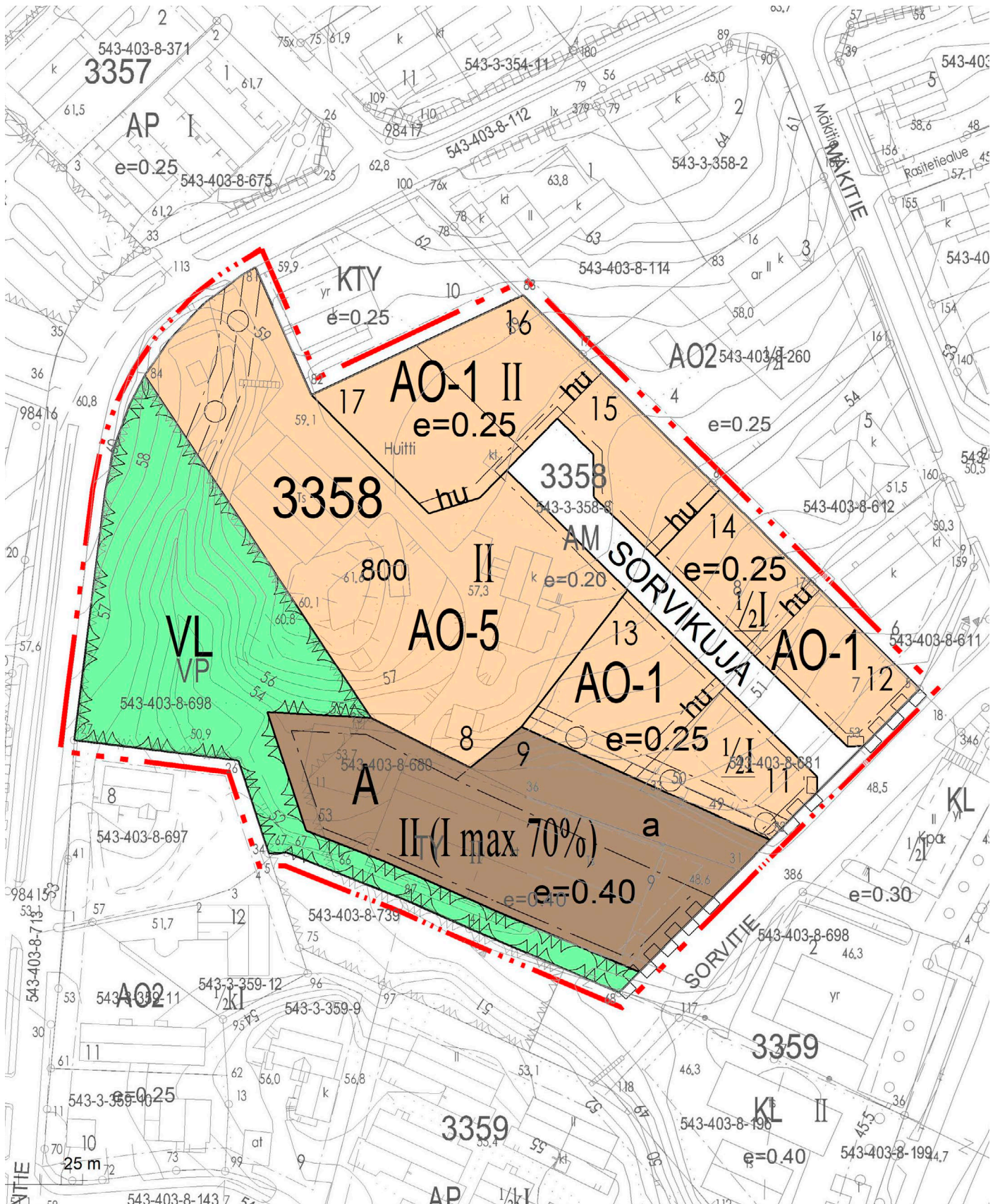
Maanomistaja

Maanomistaja

Liitty ____2021 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen Nurmijärven kunta / maanomistaja
 Liitekarta 1: Punaisella sopimusalueen raja.




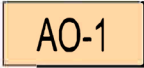
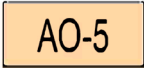





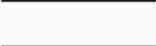


LIITEKARTTA 2. Sorvitie asemakaavaehdotus (maankäytösopimus)



3-341 Sorvitie

Ote kaavakartasta (ei mittakaavassa)

EHDOTUS (15.12.2020)

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Tontin jakaminen pienempiin osiin ei lisää rakennuspaikkojen määrää. Tontille saa rakentaa hallirakennuksen käyttötarkoitukseltaan maatalouden ja metsätalouden tarpeisiin.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
3358	Korttelin numero.
12	Ohjeellinen tontin numero.
SORVIKUJA	Kadun nimi.
$\frac{1}{2}I$	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II (I max 70%)	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Yhtein kerrokseen saa rakentaa enintään 70% asemakaavassa osoitetusta asuinrakennusoikeudesta.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
$e=0.25$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Rakennusala.

3-341 Sorvitie

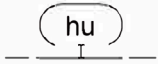
Ote määräyksistä
EHDOTUS (15.12.2020)



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Hulevesipainanne.

Yleiset määräykset:

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja kuten varasto-, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

Rakennukset tulee sopivina ryhminä rakentaa mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakentamattomat korttelialueet on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

A-alue:

- rivitalot tai erillispientalot: 1,5 ap /asunto

- kerrostalot: 1 ap /asunto

AO-1 -alueet: 2 ap /asunto

3-341 Sorvitie

Ote määräyksistä
EHDOTUS (15.12.2020)

NURMIJÄRVI

KLAUKKALA, Sorvitie

EHDOTUS

Asemakaavan muutos koskee korttelin 3358 mautilojen talouskeskusten (AM), erillispientalojen (AO2) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (TY) sekä viereistä puistoaluetta (VP).

Asemakaavalla muodostuu korttelin 3358 asuinrakennusten korttelialue (A), erillispientalojen korttelialueet (AO-5 ja AO-1) sekä lähivirkistysaluetta. Kaava-alueelle osoitetaan uusi katu (Sorvikuja) sekä sitovia johtorasitteita ja hulevesien viivytykseen rakennettavia viherpainanteita.

NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 15.12.2020

Taneli Heikkilä
asemakaavapäällikkö

Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
kaavan laatija

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren
kiinteistöinsinööri

	NURMIJÄRVEN KUNTA		Vireilletuloilm.	29.3.2018
	Ympäristötoimiala Asemakaavoitus		Asrak.ltk.	19.3.2019
NURMIJÄRVI KLAUKKALA			KH	15.4.2019
			Alust.näht.	2.-23.5.2019
			Asrak.ltk.	
			KH	
			Julk.näht.	
			Asrak.ltk.	
			KH	
			KV	
			Kuulutus	
Suunnitellut	Juha Kanninen	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK	3-341
Piirtänyt	Juha Kanninen	Korkeusjärjestelmä N2000	1:1000	