

SOPIMUS KIRKONKYLÄN RAALANTIEN LUOTEISPUOLELLA SIJAITSEVA VAA KIIINTEISTÖÄ MARJALA 543-402-43-33 KOSKEVAN ASEMAKAAVAN LAATIMISESTA

SOPIJAPUOLET

Nurmijärven kunta
PL 37
01901 Nurmijärvi
jäljempänä tässä sopimuksessa kunta

Kiinteistön 543-402-45-33 omistajat:

Waltteri Mulari

Santeri Mulari

Mika Mulari

jäljempänä tässä sopimuksessa maanomistajat

1. SOPIMUSALUEET

Sopimus koskee Kirkonkylän asemakaava-alueen ulkopuolista, Raalantien luoteispuolella sijaitsevaa tilaa Marjala 543-402-43-33. Alue on esitetty liitekartassa, liite 1.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on tehdä kaavan laatimista koskeva sopimus kiinteistön omistuksen siirtymisen seurauksena uusien omistajien kanssa alkuperäisen sopimuksen pohjalta.

Alkuperäisen sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavan laatimisen laatimisesta ja tähän liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvät asemakaavan valmistelut eivät välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

3. LÄHTÖTILANNE

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Oikeusvaikutuksettomassa Nurmijärven yleiskaavassa alue on pientalovaltaista aluetta. Alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaava, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä keväällä 2022.

4. MAANOMISTAJIEN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEIDEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVOJEN TOTEUTTAMISELLE

Edellinen maanomistaja on esittänyt sopimusalueen asemakaavan laatimista aloitteessaan vuonna 2015 (liite 2). Alueen osoittaminen nykyistä tiiviimpään rakentamiseen on myös kunnan kannalta perusteltua. Maanomistajat hyväksyvät edellisen maanomistajan aloitteen kaavan laatimiseksi.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet

eivät sido kuntaa kaavoittajana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § antaa tietyin edellytyksin kunnalle mahdollisuuden siirtää kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajan tai -haltijan kannettaviksi. Tällä sopimuksella maanomistaja hyväksyy kustannusten suorittamisen jäljempänä kohdassa 7 kuvatulla tavalla.

5. TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEIDEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVOJEN TOTEUTTAMISELLE

Kunta velottaa asemakaavan laatimiskorvauksena 4000 €. Korvaus perustuu asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista perittäviin maksuihin (MRL 59§). Asemakaavan laatiminen on luokkaa II (maksut 1.1.2014 alkaen). Lisäksi kaavan laatiminen edellyttää maankäyttösopimusta kunnan ja maanomistajan välillä.

Kunta laatii kustannuksellaan asemakaavan tarvittavine asiakirjoinaan ja selvityksineen sekä hoitaa sen hallinnollisen käsittelyn. Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

6. ASEMAKAAVAT

Kunta laatii asemakaavaluonnokset ja -ehdotukset yllä kuvatulla tavalla asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan sekä kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja päivittää ajantasakaavan tältä osin.

Asemakaavan päivitetty aikataulutavoitteet:

Heinoja II (2-204) asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2022. Asemakaavaehdotus tulee käsittelyyn keväällä 2023, ja asemakaavan hyväksymiskäsittely on tavoitteena loppuvuodesta 2023. Kaavan hyväksymisen tavoiteaikatauluun vaikuttavat maankäyttösopimuksia koskevien neuvottelujen ja päätösten tarvitsema aika.

7. ASEMAKAAVOJEN KUSTANNUSTEN LASKUTUS

Kunta teettää edellä mainitut selvitykset ja asemakaavaluonnokset sekä ehdotukset kohdassa 5 kuvatulla tavalla. Asemakaavan laatimisen ja selvitysten osalta maanomistaja sitoutuu maksamaan kunnalle korvauksena yhteensä 4000 €.

Kustannuksista peritään puolet, 2000 €, kun kaavanlaatimissopimus on tehty ja puolet, 2000 €, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Lisäksi peritään maksu tarvittavista kuulutuksista taksan mukaisesti.

Edellinen omistaja on maksanut 1. erän kustannuksista eli 2000 euroa. Maanomistajille jää maksettavaksi 2. erä eli 2000 euroa sekä kuulutuskustannukset koko prosessin ajalta.

Kunta suorittaa kustannuksellaan asemakaavan hallinnollisen käsittelyn ja kohdan 5 mukaiset tehtävät.

8. SOPIMUSALUEITA KOSKEVIEN MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN LAATIMINEN

Kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset maankäyttösopimukset

yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamiseksi.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan kuntaa sekä maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

10. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kunnan suostumusta.

11. SOPIMUSALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueita osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa sopimuksen allekirjoittanut maanomistaja edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei kunnan kanssa toisin sovita. Ensisijaisesti uuden omistajan kanssa laaditaan kaavanlaatomissopimus samoin ehdoin kuin sopimuksen allekirjoittaneen maanomistajan kanssa.

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty 4 yhtäpitävää kappaletta, yksi kunnalle ja yksi kullekin maanomistajalle.

Nurmijärvellä _ . päivänä _ kuuta 2023

NURMIJÄRVEN KUNTA

MAANOMISTAJAT

Juha Oksanen
Tekninen johtaja

Watteri Mulari

Anita Pihala
Yleiskaavapäällikkö
Tulosaluepäällikkö,
Maankäyttö ja kaavoitus

Santeri Mulari

Muka Mulari

Liitteet: 1. Sijaintikartta

