

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Askolan kunta Askolantie 30 075000 Askola
p. 019 529100
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Franssila Tauno **Nalkkilantie 25 07500 Askola**
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Franssila Hannele **Nalkkilantie 25 07500 Askola**
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee kiinteistön 18-406-6-54 asemakaavoitettua osaa osoitteessa Jäppiläntie 10 07500 Askola.

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen kaavakartassa.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa oleva asemakaava (1967) ja alue on asemakaavassa merkittynä puistoalueeksi.

LÄHTÖKOHDAT

Maanomistajat ovat tehneet asemakaavan muutoksen käynnistämistä koskevan esityksen 2023. Voimassa olevassa asemakaavassa (1967) kaavamuuutosalue on puistoa. Tavoitteena on osoittaa olemassa olevan vanhan asuinrakennuksen pihapiiri omakotitalon rakennuspaikaksi ja muu osa (viljelykäytössä oleva pelto) maatalousalueeksi. Alue ei ole koskaan ollut yleisessä virkistyskäytössä eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Hanke on yleiskaavan mukainen.

Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 16.8.2023. Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 2.4.-2.5.2024. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Kaavasta on pyydetty osallisilta viranomaisilta lausunto. Lausunnon antoivat: Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, ympäristöterveydenhuolto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Askolan rakennus- ja ympäristöjaosto. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. Viranomaisten lausunnot on huomioitu kaavaselostuksessa.

Kaavaehdotus on ollut nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 6.6 – 8.7.2024 ja yhtään mielipidettä ei jätetty.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen (10.5.2024) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

KAAVOITUS KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Maanomistajat vastaavat kokonaisuudessaan kaavoituskustannuksista. Maanomistajat vastaavat kaavoittajan konsulttipalkkioista erikseen kaavoittajan kanssa tehdyn sopimuksen mukaan.

Maanomistajat vastaavat kaavoituksen ilmoituskuluista Askolan kunnalle 1 300 € alv 0 %.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Ei alueiden luovutuksia

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopimusalueella ei tiettävästi ole osapuolten käsitysten mukaan pilaantuneita maa-alueita. Maa-alue on ollut osittain asuin rakentamisen ja osittain viljelykäytössä.

Mahdollisesti ilmenevien pilaantuneiden maaperien osalta puhdistamisesta vastaa Maanomistaja.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöllä on ollut oikeus Jäppiläntiehen ja oikeus säilyy uudessa asemakaavassa. Asemakaava alueelle ei tule kunnalle luovutettavaa kunnallistekniikkaa. Kunnallistekniikkaan ei tule muutoksia.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Asemakaava-alue kuuluu Askolan kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle ja kiinteistö tullaan liittämään kunnan vesi- ja jätevesihuoltoverkkoon.

Vesi- ja jätevesihuollon liittymäkustannukset laskutetaan Askolan vesilaitoksen liittymäkustannusten mukaan.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajat vastaavat kustannuksellaan alueella olevien sähköjohtojen, laitteiden ja muiden kaapeleiden siirrosta alueella toimivan sähkö- ja teleyhtiöiden ohjeiden mukaisesti.

Kunnalla ei ole alueella olevien sähköjohtojen, laitteiden muiden kaapeleiden siirtoihin liittyviä vastuita alueella.

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaluonnoksessa on tonttikohtainen pysäköinti ja mitoitus. Kunnalla ei ole vastuita pysäköintipaikkojen järjestämiseen liittyen.

RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Asemakaavan korttelien rakennuspaikkojen rakentamisen tulee olla valmis 13 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta asemakaava-alueella, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle, ellei kunnan kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kunnalle.

VAKUUDET

Vakuuksia ei ole.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja ei ole rakentanut tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan korttelin rakennuspaikkaa 13 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, ja rakennuspaikan rakentumisen ehto ei täyty, niin Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena 10 000 € 6.8.2037 mennessä, ellei Kunnan ja Maanomistajan kesken erikseen toisin sovita.

Jollei mahdollisia sopimussakkoja tai muita korvauksia suoriteta säädetyssä maksuajassa, maksun viivästysajalta peritään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukainen korko.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kunnan sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Siltä osin, kun sopimuksen toteutumiseen sisältyy Kunnan hallinnollisia päätöksiä siten, että päätösprosessi tapahtuu tämän sopimuksen voimaantulon jälkeen, niiden voimaantulo tapahtuu kyseisiä päätöksiä koskevien lainvoimaistumissäädösten mukaisesti, eikä kyseisistä seikoista tule kuntaa velvoittavia tämän sopimuksen kautta.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

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

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämistä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Askolassa 8.8.2024

Annu Räsänen
kunnan johtaja
Askolan kunta

Esko Halmesmäki
palvelualuejohtaja elinympäristö
Askolan kunta

Maanomistaja Franssila Tauno

Maanomistaja Franssila Hannele

Liitteet:

Liite 1: Kaavakartta

Liite 2: Kaavaselostus