

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

Sopimus perustuu kaupunginhallituksen xx.xx.2025 /x§ tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

OSAPUOLET

[..] kaupunki, jäljempänä kaupunki
Y-tunnus:
Osoite

Kiinteistö Oy XX, kiinteistön xxx-xxx-x-x omistajana
Y-tunnus:
Osoite

SOPIMUSALUE

Maanomistajan omistama kiinteistö xxx-xxx-x-x, jonka pinta-ala on x m².

Sopimusalue on rajattuna oheisessa kartassa.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

Sopimusalue sijaitsee x kaupunginosassa, noin x km päässä x ydinkeskustasta ja noin x km päässä rautatieasemasta. Sopimusalue on voimassa olevan yleiskaavan mukaan keskustatoimintojen aluetta. Sopimusalue rajoittuu etelässä liikerakennustonttiin, jolla sijaitsee kylmäasema, pohjoisessa xkatuun, jonka toisella puolella sijaitsee kauppakeskus, lännessä xkatuun ja idässä keskustan eteläiseen sisääntuloväylään.

Kiinteistö x-x on voimassa olevassa asemakaavassa akxxxx (voimaantulo 7.8.2001) osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä KL-2. Rakennusoikeus on e=0,75.

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1972 valmistunut liike- ja varastorakennus, jonka kerrosala on x kem².

MAANOMISTAJAN TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE

Maanomistajien tavoitteena on, että sopimusalue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksella tavoitellaan 18 000 kem² rakennusoi-keutta. Korttelin pysäköinti osoitetaan maanpäällisenä rakenteellisena pysäköintiratkaisuna.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät maanomistajan esittämät tavoitteet sido kaupunkia kaavoittajana.

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Asemakaavan muutoksella tutkitaan asuin- ja liikerakentamisen mahdollisuutta sopimusalueella. Tavoitteena on edistää yleiskaavan 2035 mukaisesti laadukasta keskustatyyppistä asuinrakentamista sekä parantaa kaupunkikuvaa. Pysäköintipaikkannormi on 1 ap/120 kem² asumisen alaa, ellei ole perusteltua syytä käyttää muuta mitoituserustetta.

Turvallisen ja vehreän asuinympäristön luomiseksi kaupungin tavoitteena on tässä asemakaavassa myös tutkia xkadun muuttamista pihakatutyypiksi tai puistomaiseksi yleiseksi alueeksi.

Lopullinen rakentamistehokkuus ratkeaa kaavan suunnittelun yhteydessä.

Tasapainoisen asuntotarjonnan varmistamiseksi kaupunki edellyttää, että sopimusalueella toteutettavat asunnot tulevat omistusasuntomarkkinoille.

ASEMAKAAVA

Kaupunki selvittää asemakaavan muuttamisen reunaehdot sopimusalueella. Mikäli kaupunki toteaa asemakaavan muuttamiselle olevan edellytyksiä, kaupunki valmistelee asemakaavan muutosehdotuksen ja esittää sen kaupunkikehitysjaoston käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavaehdotus käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa x.x.2026 mennessä.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille asemakaavan muutoksen valmistelun aiheuttamat kustannukset kaupungin toimittaman laskun mukaisesti ehdotuksen valmistuttua. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja arvioinnin kustannukset. Kaupungin oman henkilöstön käytöstä aiheutuneiden kustannusten korvaus on enintään 10 000 euroa ja kuulutus-kustannusten osuus enintään 2 500 euroa. Ulkopuolisilta tilattavien konsultti-palvelujen ja selvitysten kustannukset arvioidaan etukäteen, mutta niiden kustannukset maksaa maanomistaja edellä mainitusti.

KORVAUS ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESTA

Mikäli asemakaavamuutoksen valmistelu johtaa asemakaavamuutoksen hyväksymiseen ja kiinteistön arvo nousee asemakaavamuutoksen johdosta, sitoutuu maanomistaja korvaamaan edellä mainittujen kaavoituskulujen lisäksi kaupungille alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Tämän korvauksen kokonaissumma sekä maksuehdot sovitaan tarkemmin osapuolten välisessä erikseen laadittavassa maankäyttösopimuksessa, kun asemakaavan muutos on ollut alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA IRTISANOMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja x kaupungin toimivaltaisen toimielimen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella toiselle osapuolelle. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaavan muutosehdotus on käsitelty kaupunkikehitysjäostossa.

Mikäli maanomistaja irtisanoo sopimuksen, ei tästä sopimuksesta aiheudu osapuolille muita kustannuksia kuin maanomistajalle kohdassa Asemakaava mainitut asemakaavamuutoksen valmistelusta kaupungille aiheutuneiden kustannusten korvaaminen. Mikäli kaupunki irtisanoo sopimuksen, ei maanomistajia laskuteta kaupungin oman henkilöstön käytöstä.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, on maanomistaja velvollinen siirtämään tämän sopimuksen kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen uudelle omistajalle.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, luovutuskirjaan on sisällytettävä tämä sopimus ja uusi omistaja velvoitettava luovutuskirjassa vastaamaan kaupunkiin nähden kaikista sopimusvelvoitteista, tai mikäli sopimusalueesta on myyty vain osa, ko. osaa koskevin osin. Maanomistaja vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes se on toimittanut kaupungille oikeaksi todistetun kopion luovutuskirjasta, jossa tämä sopimus on siirretty uudelle omistajalle.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan paikallisessa käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Paikka . Aika

KAUPUNKI

kaupunginjohtaja

kaupunginsihteeri

Paikka . Aika

KIINTEISTÖ OY x

Nimi

Nimi