

Kaavoituksen käynnistämissopimus

1. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää N.N. omistuksessa olevan Järvenpään kaupungissa sijaitsevan kiinteistön xx-xx-xx-xx.

Sopimusalueen kartta liitteenä.

Sopimusalueen ulkopuolisia alueita voidaan tarvittaessa liittää tarkasteltavaan alueeseen, jos se osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi.

Sopijapuolet ovat yhdessä todenneet, että alueen kehittämiseksi on tarkoituksenmukaista ottaa kiinteistön xx-xx-xx-xx mukaan kaupungin valmistelemaan alueen asemakaavoitukseen.

2. Maankäyttösuunnitelmat ja asemakaavoitus

Kaupunki laatii yhteistyössä maanomistajan kanssa asemakaavan kaupunginvaltuuston 25.3.2019 § 10 hyväksymän maapoliittisen ohjelman periaatteiden sekä Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti.

Kaupunki laatii sopijaosapuolten yhteisesti hyväksymien maankäyttösuunnitelmien pohjalta asemakaavan omalla kustannuksellaan.

Asemakaavasta maanomistajalle koituvan hyödyn korvaamisesta noudatetaan kaupunginvaltuuston 25.3.2019 § 10 hyväksymän maapoliittisen ohjelman periaatteita:

”Kaupunki perii sopimuskorvauksena puolet (50%) kaavoituksen tuomasta arvonnisäyksestä.

Pientaloja koskevassa täydennysrakentamisen tilanteissa, joissa kaupungille ei synny välitöntä yhdyskunta- ja palvelurakentamisen tarvetta (esim. AO-tiivistämiskaavahankkeet), voidaan sopimuskorvaus jättää perimättä kokonaisuudessaan, aina 200 k-m² rakennusoikeuden lisäykseen saakka.

Sopimuskorvaus voidaan jättää perimättä, mikäli vanhan tontin alueelle on mahdollista laatia vähintään yhden uuden rakentamattoman tontin käsittävä uusi tonttijako. Sopimuskorvauksen perimättä jättäminen edellyttää lisäksi, että maanomistaja sitoutuu kirjallisesti hakemaan tonttijaon muutosta ja edelleen tontin lohkomista rakentamattoman rakennuspaikan muodostamiseksi vuoden määräajan kuluessa.”

Kaavaprosessin keskeytyessä tai viivästyessä, mistä tahansa syystä, kumpikin osapuoli vastaa omista kustannuksistaan, joiden jaosta on tässä sopimuksessa sovittu. Kummallakaan sopimusosapuolella ei ole prosessin keskeytyessä tai viivästyessä oikeutta vaatia muita korvauksia.

3. Kiinteistöluovutukset

Maanomistaja tulee luovuttamaan asemakaavan mukaiset mahdolliset yleiset alueet kaupungille alueidenkäyttölain 104 ja 108 §:ssä mainituin perustein.

4. Maankäyttösopimus

Asemakaavan julkisen nähtävillä olon jälkeen kaupunki ja maanomistaja tulevat tarvittaessa laatimaan ja allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen koskien em. asemakaavaa ja sopimuskorvausta.

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen käsitellään sopimuksen hyväksyvässä toimielimessä asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

5. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

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

6. Sopimuksen siirtäminen

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

7. Sopimusalueiden luovuttaminen

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueita osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, niin sopimuksen allekirjoittanut maanomistaja vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

[Paikka], [Päiväys]

Järvenpään kaupunki

[Maanomistaja]