



Asia xx **LUONNOS**

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan asemaakaavan kumoamista koskevan sopimuksen:

Sopijaosapuolet

Orimattilan kaupunki (jäljempänä kaupunki)
Erkontie 9, 16300 ORIMATTILA

Kari-Markku Karjalainen (maanomistaja)
xxxx

Alue, jota sopimus koskee

Sopimusale koskee kiinteistön 560-418-8-330 (MÄNTYHARJU) palstaa, joka on Veljestentien asemakaavoitettua asuinalueetta sekä kiinteistön 560-418-8-343 (ORIMATTILAN KOULUTILA) eteläistä osaa, joka on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (liite 1). Sopimusalueen asemakaavoitettuja alueita ei ole toteutettu. Kari-Markku Karjalainen omistaa ko.kiinteistöt. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 9,2 hehtaaria.



Asia xx **LUONNOS**

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja Kari-Markku Karjalainen sopivat sopimusalueen asemakaavan kumoamisen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tällä sopimuksella käynnistyvä asemakaavan kumoaminen ei välttämättä johda asemakaavan kumoamisen hyväksymiseen.

Alueen nykyinen kaavatilanne

Sopimusalueella on voimassa asemakaavat A53 (04.07.1986) ja A133 (kv 15.12.2008). Sopimusalueen asemakaavaan kuuluu viisi erillispientalojen korttelialuetta (AO) (24 omakotitonttia), katualueita sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, lähivirkistysalue sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Tavoitteet asemakaavan muutokselle

Kiinteistön omistajan tavoitteena on kumota voimassa oleva asemakaava sopimusalueella. Aluetta, katuverkostoa tai infrastruktuuria ei ole rakennettu, eikä sitä ole tarkoituksenmukaista rakentaa tulevaisuudessa.

Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana. Kaupungilla on



kaavoitusprosessin edetessä mahdollisuus keskeyttää kaavan kumoamisen valmistelu, mikäli sille ei ole edellytyksiä.

Kaavaprosessin keskeytyessä kaupungilla on oikeus laskuttaa Kari-Markku Karjalaiselta tämän sopimuksen mukaisesti siihen mennessä tehdystä työstä, eikä kaupunki ole velvollinen korvaamaan Kari-Markku Karjalaiselle aiheutuneita kaavoituskustannuksia.

Asemakaavan kumoaminen ja siitä suoritettava korvaus

Kaupunki selvittää asemakaavan kumoamisen reunaehdot. Mikäli kaavan kumoamiselle todetaan olevan edellytyksiä, kaupunki valmistelee kaavan kumoamisen. Tavoitteena on, että kaavan kumoamispäätös käsitellään kaupunginvaltuustossa vuoden 2024 aikana.

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §).

Kari-Markku Karjalainen sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksena kaavan kumoamisesta kokonaishintana 1000 €. Hinta sisältää:

- palkkion kaavoitustyöstä



Kokonaishintaan ei kuulu

- kuulutus- ja tiedotuskustannukset
- matka-, materiaali-, kopio- yms. kulut
- mahdolliset asemakaavan pohjakartan tarkistamisen kustannukset

Kuulutus-, tiedotus-, matka-, materiaali-, kopio yms. kulut maanomistaja maksaa toteutuneen mukaan. Kokonaishinta ei sisällä mahdollisia kaavan kumoamishankkeeseen liittyvien, ulkopuolisilla konsulteilla teetettävien tutkimusten tai selvitysten palkkiota, vaan näistä aiheutuvat kustannukset korvaa Kari-Markku Karjalainen täysimääräisenä. Kari-Markku Karjalainen sitoutuu luovuttamaan kaavan kumoamista varten teettämänsä aineistot kaikkine oikeuksineen kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön. Kaavan kumoamistyöhön ei sisällytetä liikesalaisuuden piiriin kuuluvia suunnitelmia.

Kaavan kumoamisesta aiheutuvat kustannukset tulee maksaa kaupungille kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä (500 €) tulee maksuun sen jälkeen, kun kaavaluonnos on pidetty julkisesti nähtävillä. Toinen erä (500 €) tulee maksuun kaupunginvaltuuston hyväksytyä kaavan kumoamisen ja valitusajan päätyttyä, kuitenkin ennen kuin kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan. Juoksevat kulut laskutetaan toteutuneen mukaan. Arvio kuulutuskustannuksista on x euroa.

Asemakaavan kumoamisesta johtuvia rakennusoikeuden määrän pientymistä ei korvata.



Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus on laadittu asemakaavan A133 yhteydessä. Asemakaava A133 on tullut voimaan 15.12.2008, ja siihen liittyvä maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.10.2008.

Asemakaavan kumoamisen yhteydessä em. maankäyttösopimusta pitää tarkastella uudelleen sekä kumota maankäyttösopimus tarpeellisilta osiltaan, kun se koskee kumottavaa aluetta.

Maankäyttösopimuksen tarkastus tehdään, kun kaavan kumoaminen on lainvoimainen.

Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

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

Sopimuksen siirtäminen

Kari-Markku Karjalainen ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.



Asia xx **LUONNOS**

Orimattilassa xx.xx.2024

Kaupunkikehitysjohtaja

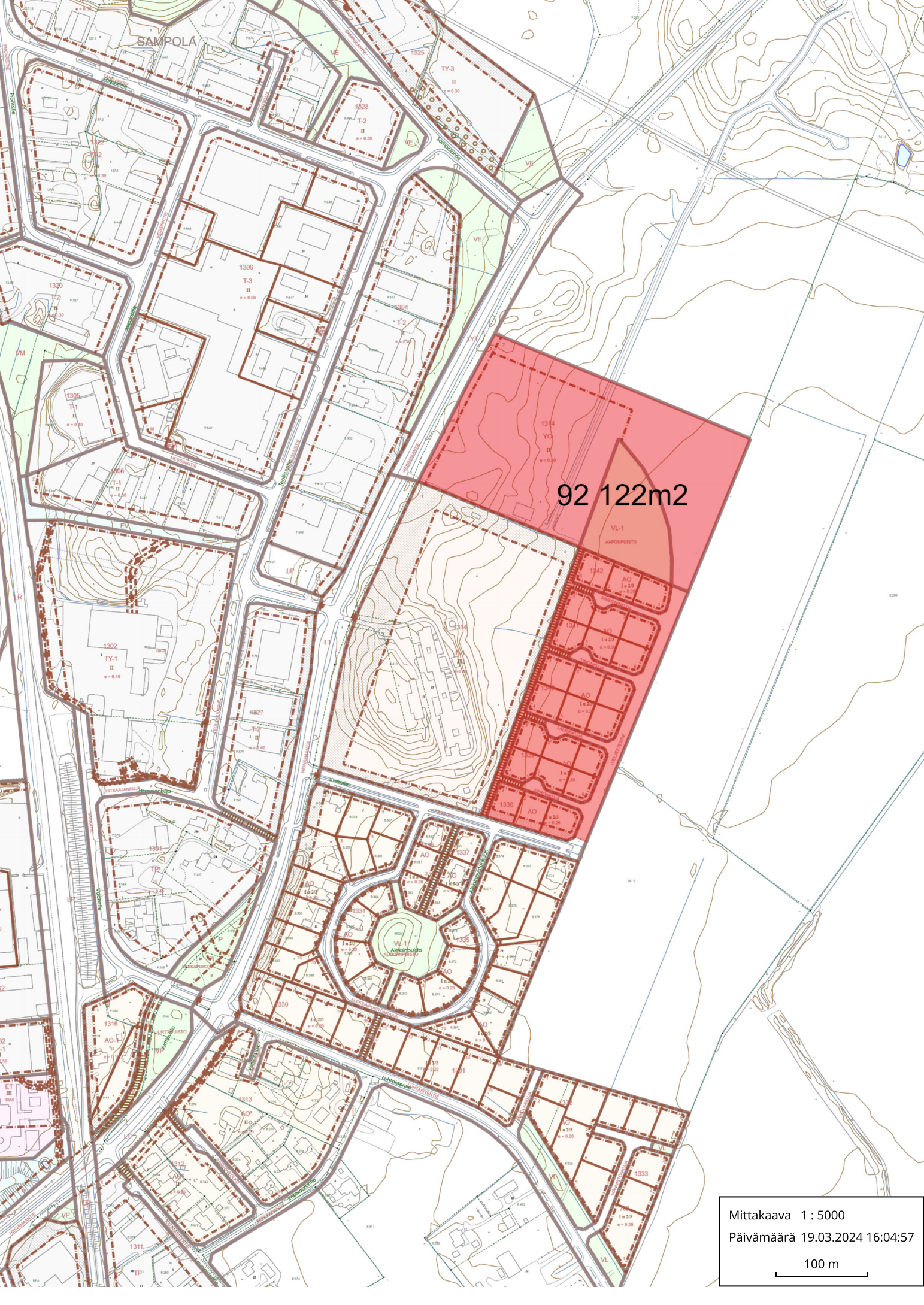
Kari-Markku Karjalainen

Kari Setälä

Toimivalta: Orimattilan kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää kaavoitusohjelman mukaisten kaavoituksen käynnistämissopimusten hyväksymisestä. Sopimus on hyväksytty ollut kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan kokouksessa xx.

LIITTEET

**1. Suunnittelualue ja sen raja-
us ajantasakaavassa**



92 122m²

Mittakaava 1 : 5000
Päivämäärä 19.03.2024 16:04:57
100 m