

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Hailuodon kunta
Kunnanhallitus
Luovontie 176
90480 HAILUOTO
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Yhteyshenkilö:
tekninen johtaja Markku Maikkola
p: 044 497 3510
markku.maikkola@hailuoto.fi

xx
osoite:
puh:
sähköposti:
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
Kiinteistön nimi, RN:o, pinta-ala. m²
Kiinteistö on rajattu tämän sopimuksen liitteessä 1.
Suunnittelualue on rajattu tämän sopimuksen liitteessä 2.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja(t) sopivat suunnittelualueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

Osalla suunnittelualuetta on voimassa Kirkonkylän rakennuskaava ja Peltokuusikon osayleiskaava. Hailuodon strateginen yleiskaava kattaa koko suunnittelualueen. Kaavakartat ja -määräykset ovat tämän sopimuksen liitteenä 3.

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kaavan laatiminen on käynnistetty Hailuodon kunnan aloitteesta. Osa alueen Maanomistajista on ilmoittanut kiinnostuksensa osallistua asemakaavan laatimiseen, maanvaihtoihin tai kiinteistöjen myyntiin suunnittelualueella.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

Mikäli kaavaprosessin edetessä käy ilmi, ettei kaavaprosessia ole taloudellisista syistä kannattavaa jatkaa, Kunta ei ole velvollinen korvaamaan Maanomistajille kaavoituksesta aiheutuneita kustannuksia.

KUNNAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kaavatyön tavoitteena on päivittää vuonna 1999 hyväksytty Kirkonkylän rakennuskaava vastaamaan Hailuodon kunnan nykyisiä ja tulevia tarpeita, etenkin asuinrakentamisen suhteen. Lisäksi asemakaava-alueita laajennetaan Viinikantien itäpuolelle sekä pieneltä osin Luovontien pohjoispuolelle.

Kaavatyössä selvitetään, onko suunnittelualueella mahdollista lisätä uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja ja tontteja. Kylärakenteen tiivistäminen valmiiden yhdyskuntateknisten verkostojen alueella on tavoiteltavaa ja kestävä kehityksen mukaista aluesuunnittelua. Laadittavassa kaavassa pyritään huomioimaan uudisalueiden ekologinen kestävyys suhteessa kaavan tarkoitukseen.

KARTOITUS

Suunnittelualueelta laaditaan ajantasainen kaavoituksen pohjakartta kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimisohteiden mukaisesti. Kunta teettää kartoituksen ja pohjakartan tarkistuksen konsultilla. Maanomistaja(t) ja Kunta maksavat suunnittelualueen kartoituksen sekä kartan tarkistamisen kustannukset kyseisen alueen kiinteistöjen pinta-alojen suhteessa. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualue muodostuu Kunnan ja asemakaavoitukseen mukaan lähtevien Maanomistajien omistamista kiinteistöistä. Mikäli Maanomistajalla on jo rakennuskaavassa määritetty rakennusoikeutta eikä sitä haluta lisätä, ei siinä tapauksessa Maanomistajalle aiheudu kaavoituksesta kustannuksia.

Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot suunnittelualueella. Mikäli kunta toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, kunta päättää käynnistää kaavahankkeen, valmistelee kaavaluonnoksen ja esittää sen kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Ne Maanomistajat, jotka saavat omistamilleen maa-alueille lisärakennusoikeutta kaavan myötä, sitoutuvat osallistumaan kustannuksiin. Maanomistaja korvaa Kunnalle asemakaavan valmistelusta ja laatisesta aiheutuvista kustannuksista omistamansa kiinteistön osalta saadun hyödyn suhteessa (=lisärakennusoikeus).

Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset (mm. suunnittelukustannukset, pohjakartan laatis- ja hyväksymiskustannukset, kuulutuskustannukset, kuulemiskulut, luonto- ym. selvitykset, kunnalle kaavoituksen käsittelystä aiheutuvat kulut, matkakulut, päivärahat sekä ilmoitus- ja kopiointikulut).

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja Maanomistaja(t) pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä oloajan jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen suunnittelualueen asemakaavan toteuttamisesta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

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

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja(t) ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Maanomistaja(t) luovuttaa suunnittelualueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja(t) vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

Hailuodossa xx.xx.2024

Maarit Alikoski
kunnanjohtaja
Hailuodon kunta

maanomistaja
RN:o

Liitteet:

Liite1 Kiinteistörekisterin karttaote
Liite2 Suunnittelualue
Liite3 Kirkonkylän rakennuskaava