

Kaavoitus sopimus, Vilppulan sahan itäpuolen asemakaavamuutos

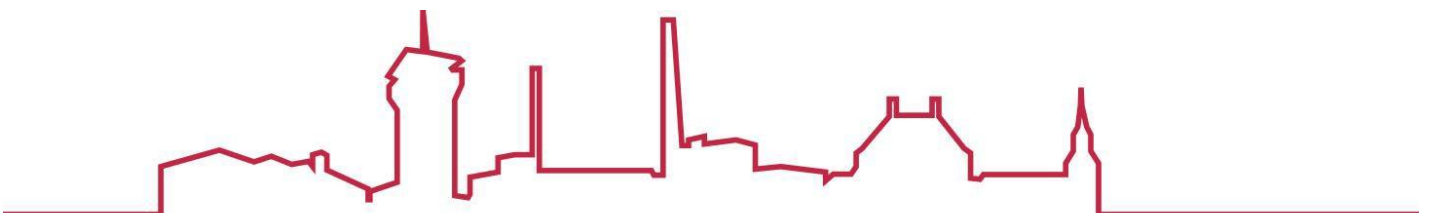
Sopijaosapuolet

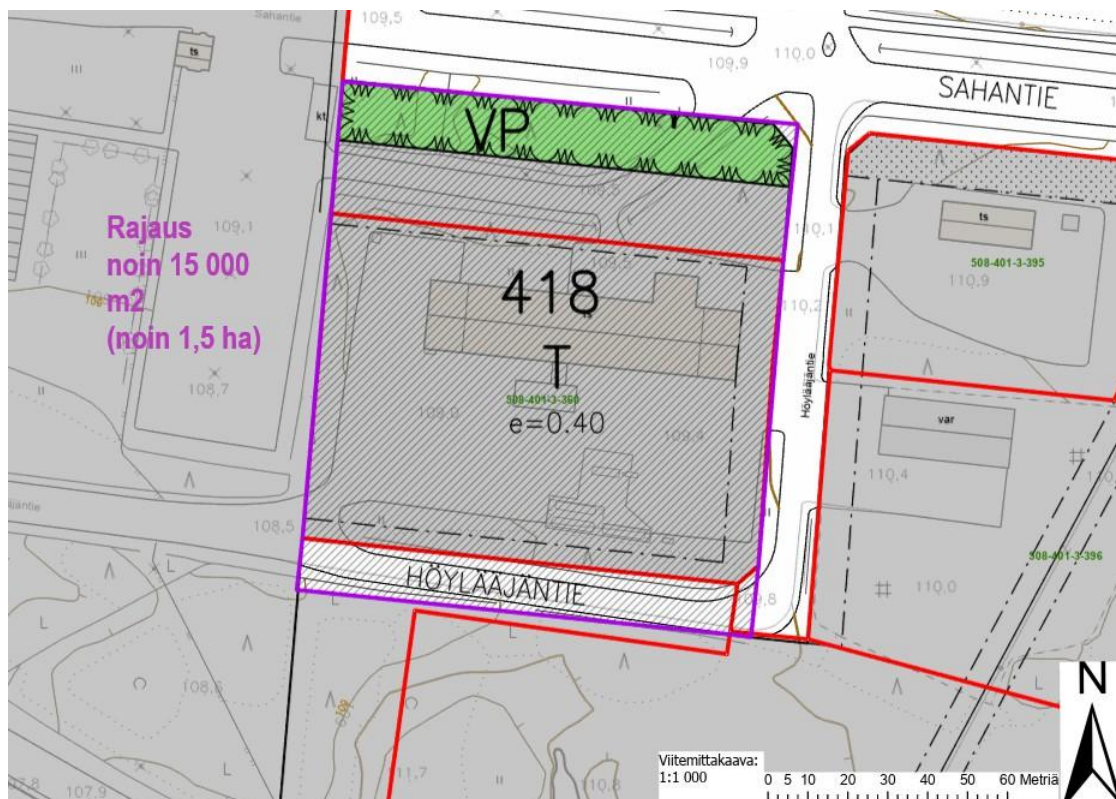
Mänttä-Vilppulan kaupunki (0157867-2)
Seppälän puistotie 15
35800 Mänttä
(Jäljempänä "Kaupunki")

Metsä Fibre Oy (0791416-3)
PL 30
02020 Metsä
(Jäljempänä "Yhtiö")

Sopimusalue

1. Sopimuksen alue koskee Vilppulan sahan itäpuolella sijaitsevaa, noin 1,5 hehtaarin kokoista aluetta, liitekartan 1 mukaisesti. Alue sijaitsee Sahantien ja Höylääjäntien katualueiden välissä, sisältäen nykyisen asemakaavan korttelin 418 teollisuus- ja varastoaluetta, katualuetta ja puistoaluetta.
- Jäljempänä sopimuksessa puhutaan "sopimusalueesta."
2. Sopimusalueella sijaitsevat kiinteistöt kt. 508-401-3-437 Hietaranta, joka on Kaupungin omistama, kt. 508-401-3-360 Höylämaa, joka on Yrke Oy:n omistama sekä kt. 508-401-3-29 Vilppulan saha, joka on Yhtiön omistama.
3. Kartta sopimusalueesta on liitteenä. Rajaukseen voidaan tehdä pieniä muutoksia kaavaprosessin yhteydessä, mikäli se on tarpeen tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi.





Kuva. Sopimusalueen rajaus.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

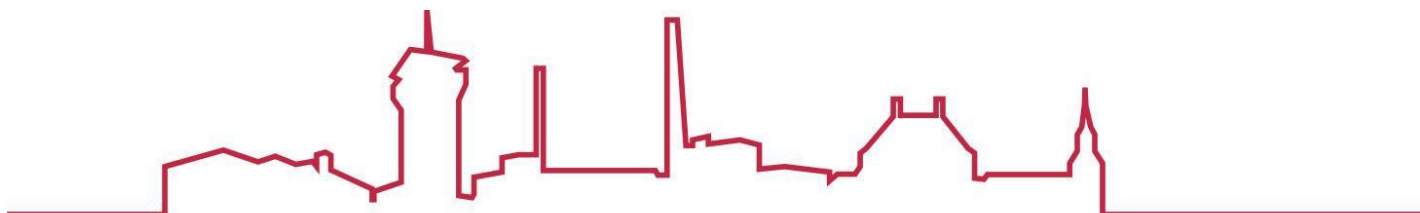
4. Sopimuksen taustalla on Yhtiön hakemus, ja tarkoituksena on, että Kaupunki ja Yhtiö sopivat asemakaavan muuttamisesta sopimusalueen osalta ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

Kaavan tavoitteet

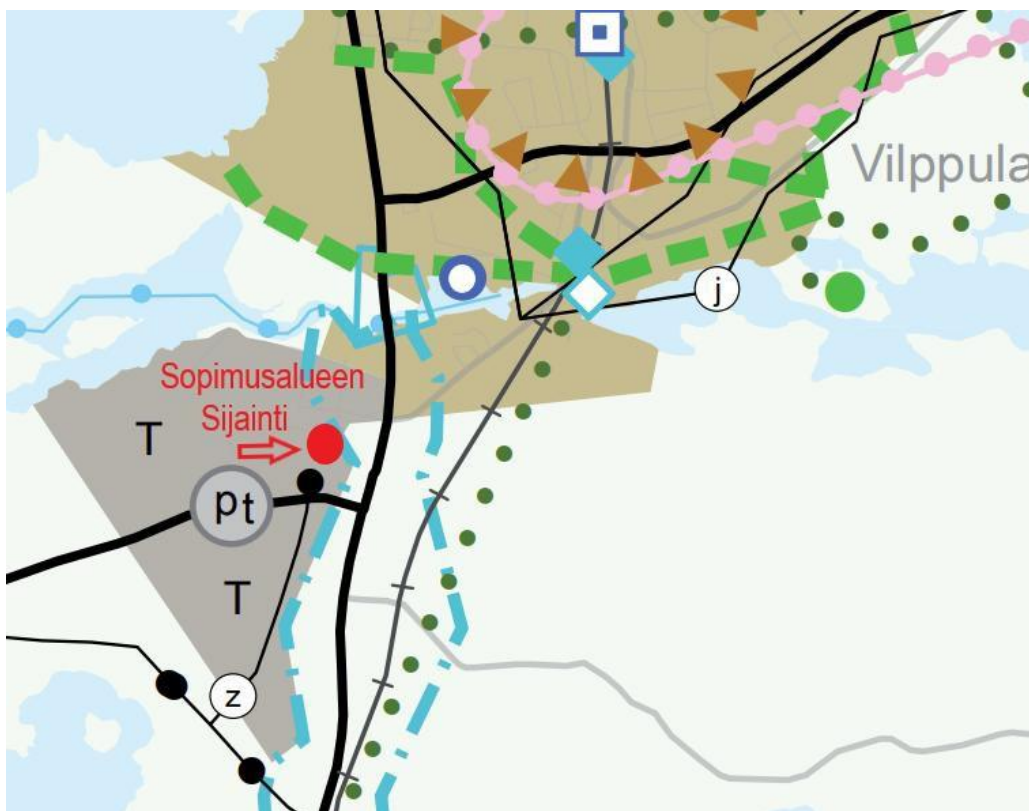
5. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Vilppulan sahan kehityssuunnitelmia, joiden toteuttaminen vaatii voimassa olevaan kaavaan muutoksia katu- ja puistoalueiden osalta. Tavoitteena on hankkia kaavamuutoksen alainen alue Yhtiön omistukseen ja liittää osaksi sahan teollisuuskiinteistöä.

Sopimusalueen nykyinen kaavatilanne

1. Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa sopimusalueelle on osoitettu
 - Teollisuus- ja varastoalue:

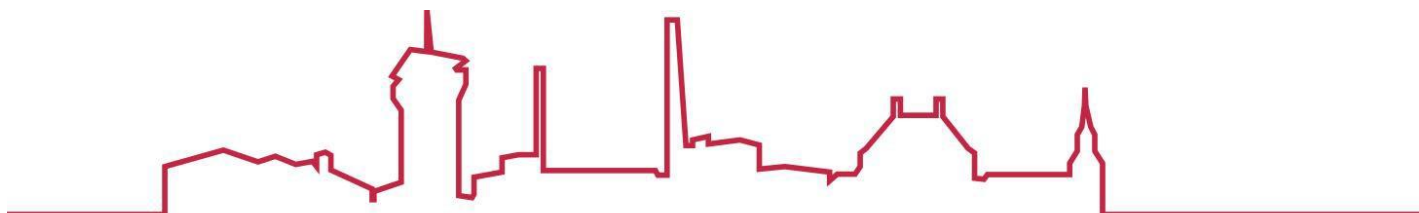


- Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät tai muuten laajat teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueet.
- Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse tai raskailla ajoneuvoilla. Taajamarakenteessa sijaitsevilla teollisuus- ja varastoalueilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otettava huomioon riittävät varotoimenpiteet ja suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista.
- Suunnittelusuositus: Uudet vaarallisia kemikaaleja valmistavat tai varastoivat laitokset, joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (SEVESO III-direktiivi), tulee ensisijaisesti ohjata näille alueille.

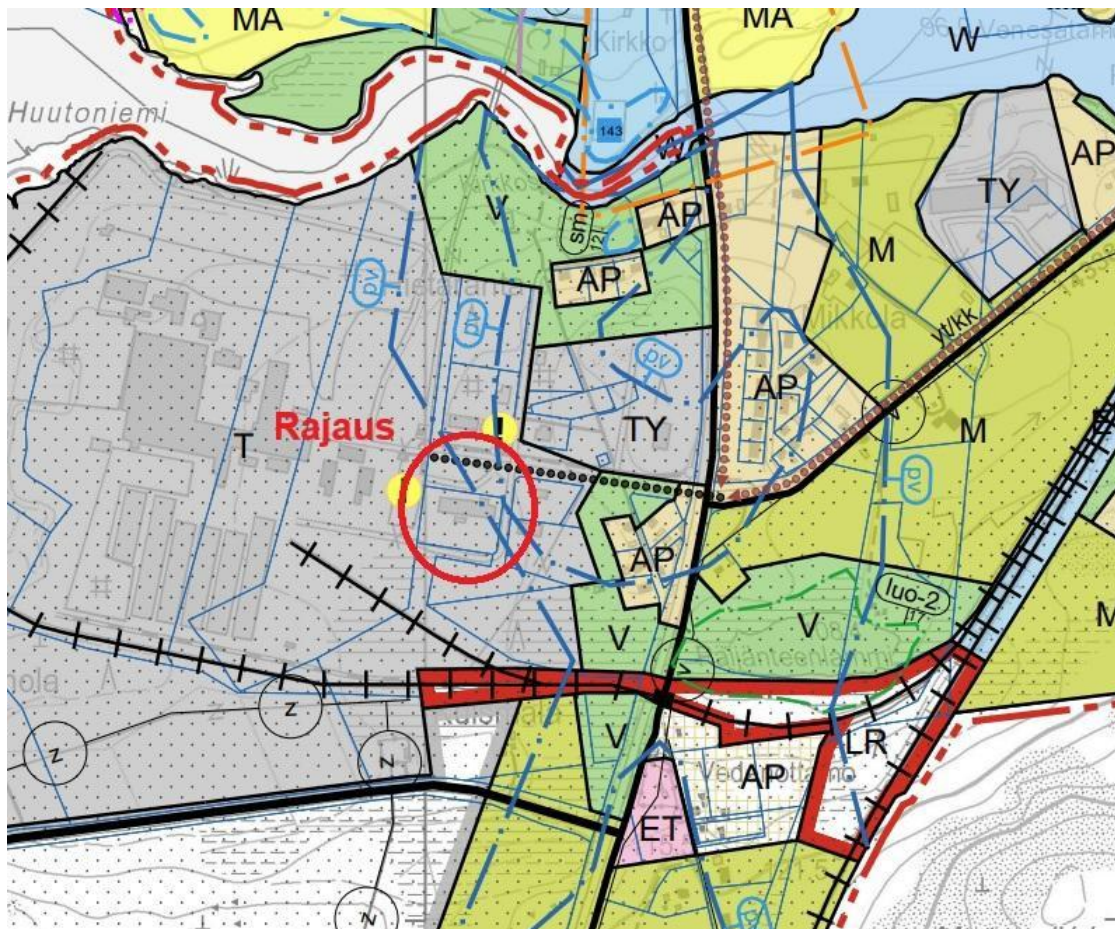


Kuva: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

2. Sopimusalueella on voimassa tällä hetkellä Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaava, osayleiskaavan merkintöjä Sopimusalueella ovat
 - T eli teollisuus- ja varastoalue, alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

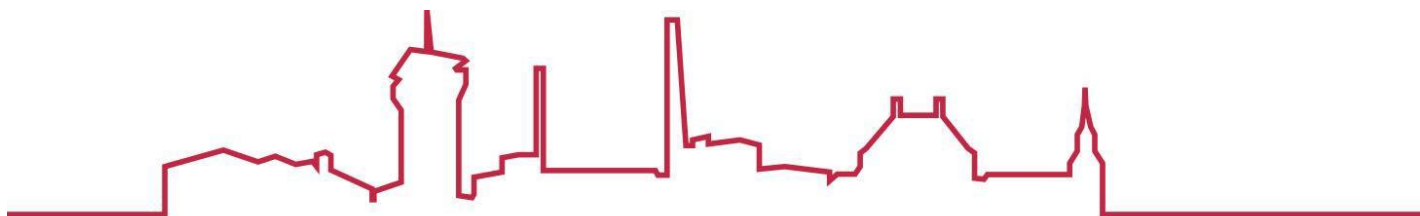


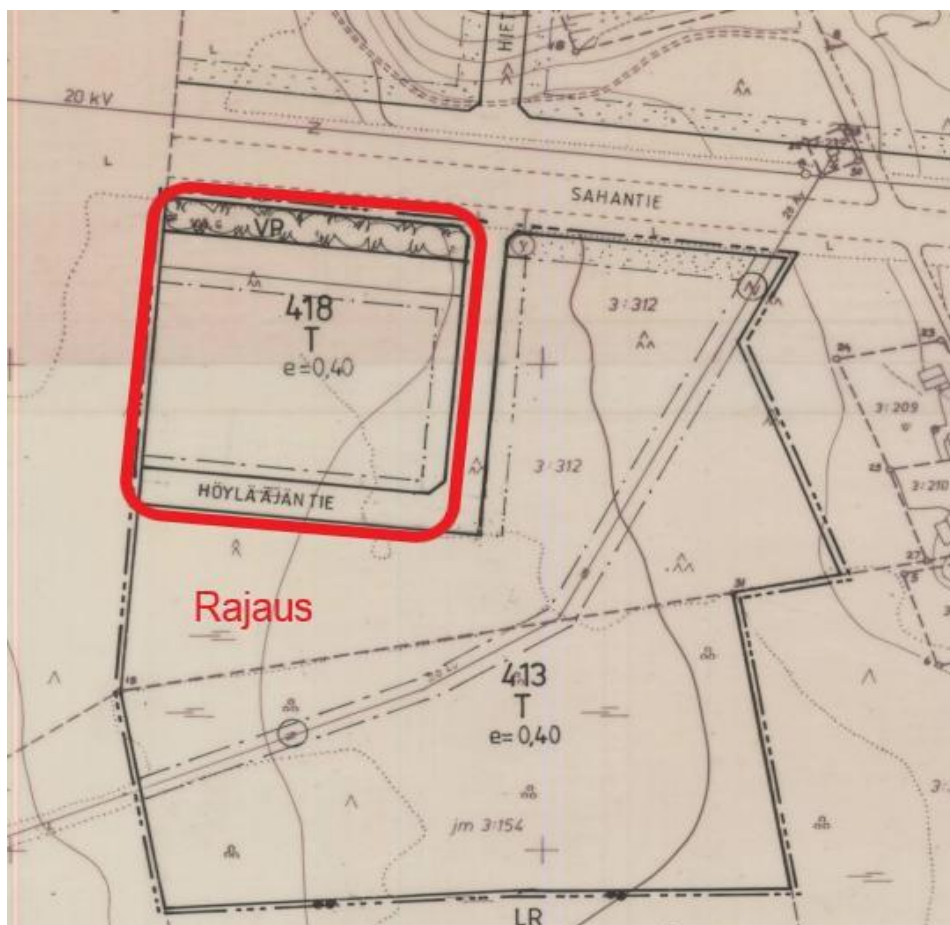
- Kevyen liikenteen reitti
 - pv eli tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue
- Sopimusalueen ulkopuolella, länsi- ja pohjoispuolella on lisäksi saamerkintä eli mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet, kohteet, joiden pilaantuneisuus on selvitettävä maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava maaperän pilaantuneisuus.



Kuva: Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaava.

3. Sopimusalueella on voimassa tällä Vilppulan asemanseudun rakennuskaava 168, vuodelta 1987, rakennuskaavan merkintöjä ovat
 - T eli teollisuus- ja varastoalue
 - VP puistoalue
 - katualue (Höylääjäntie)





Kuva: Vilppulan asemanseudun rakennuskaava 168.

Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

4. Mikäli asemakaavatyö jatkuu kaavaehdotusvaiheeseen, Kaupunki ja Yhtiö neuvottelevat asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tarvittaessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen asemakaavan muutoksen toteuttamisesta. Maankäyttösopimuksessa sovitaan tarvittaessa maanomistajan osallistumisesta kunnallisteknisiin kustannuksiin.

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti-ja muut kustannukset

5. Yhtiö vastaa kaavamuutoksen valmistelusta ja kustannuksista. Yhtiö vastaa tarvittavien alueidenkäyttölain edellyttämien kuulutusten kustannuksista sekä kaavoituksessa mahdollisesti tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Yhtiö hankkii konsultin kaavamuutoksen laatijaksi. Konsultti laatii kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen ja vastaa kaavaprosessin erivaiheisiin liittyvistä toimenpiteistä, kuten tarvittavista selvityksistä, kuulemisista, lausunnoista, lausuntojen ja muistutusten vastineista.



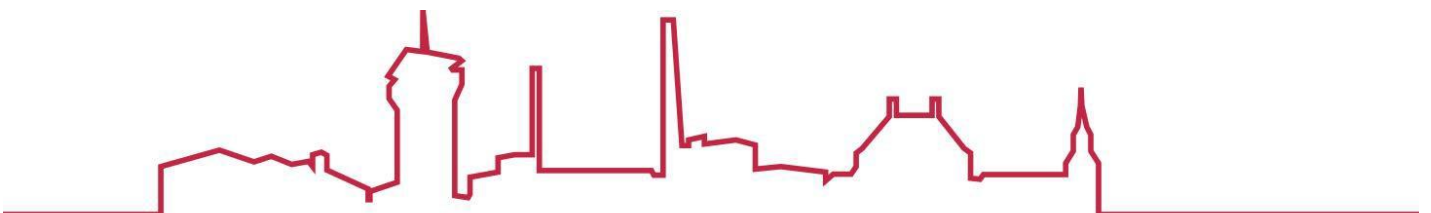
6. Mikäli asemakaavan pohjakartta ei ole ajantasainen, Yhtiö vastaa pohjakartan laadinnan kustannuksista tai pohjakartan laadinnasta sovitaan erikseen Kaupungin kanssa.
7. Nähtävänä oloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuneina kustannuksina Kaupunki perii kaavoitustaksan mukaisen maksun. Maksu sisältää myös konsultin ohjauksen sekä voimassa olevan yleiskaava- ja asemakaavatilanteen luovuttamisen konsultille. Lisäksi peritään mahdolliset, toteutuneet kuulutus-, kuulemis-, ym. kustannukset.
8. Kaavamuutokset on laadittava numeerisen pohjakartta-aineiston pohjalle. Digitaalinen kaavakartta luovutetaan Kaupungille täysin käyttö- ja omistusoikeuksin. Kaupungin perimä maksu sisältää digitaalisen aineiston luovutuksesta ja yhteensovittamisesta Kaupungille aiheutuvat kustannukset.
9. Asemakaavamuutoksen laadinta ei laita sopimusaluetta toimenpidekieltoon.
10. Mikäli asemakaavamuutosta ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli asemakaavahanke joudutaan keskeyttämään, kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia.
11. Asemakaavamuutokseen kuuluvista, mahdollisista ja erikseen sovittavista kiinteistöjen kaupankäynti- ja kiinteistönmuodostamiskuluista vastaa Yhtiö.

Aikataulu

12. Kaavoituksen olisi tarkoitus alkaa Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksen hyväksyttyä kaavoituksen aloittamisen, minkä jälkeen kaavoitusprosessi alkaisi OAS:lla lokakuun aikana 2025, kaavoitusprosessin myötä asemakaavan muutoksen olisi tarkoitus olla hyväksytty ja valmis vuoden 2026 alkupuolella.

Tiedottaminen

13. Kaupunki ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan asiaan kuuluvan lainsäädännön edellyttämällä tavalla.



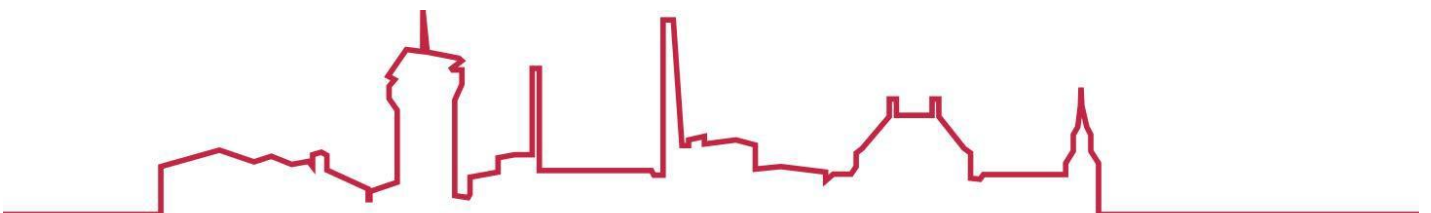
14. Kaupunki vastaa asemakaavan ja muun kaava-aineiston alueidenkäyttölain ja viranomaistoiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
15. Yhtiö vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen postituskuluista, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille (viranomaiset, kaava-alueen maanomistajat). Kaupunki toimittaa maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön.

Toimitettava aineisto

16. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa kaupungille asemakaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston asemakaavan muutoksen tultua voimaan. Asemakaavan muutos ja muu kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (4 kopiosarjaa) ja lisäksi asemakaavakartta dwg-, ja pdf-muotoisena sekä muu kaava-aineisto pdf-muodossa. Valmis kaava-aineisto tulee toimittaa DWG-muodossa suoraan Maanmittauslaitokselle sekä Kaupungin karttapalvelun ylläpitäjälle (tällä hetkellä Sweco).
17. Kaavaa sekä mahdollisia selvityksiä laativat konsultit ovat velvollisia toimittamaan hanketta koskevat paikkatietoaineistot SHP, TAB- tai DWG-muodoissa Kaupungin käyttöön hankkeen aikana.

Sopimuksen voimassaolo ja raukeaminen

18. Sopimus astuu voimaan, kun
 1. kaupunginhallitus on sopimuksen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.
 2. sopimus on tämän jälkeen allekirjoitettu käsin kirjoittamalla tai sähköisesti.
19. Tämä sopimus on voimassa molempia osapuolia sitovana sen jälkeen, kun sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu. Ennen sopimuksen allekirjoittamista sopimus viedään Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.
20. Sopimus on voimassa asemakaavamuutoksen voimaantuloon asti tai vuoteen 2030 asti. Tarvittaessa sopimusta voidaan jatkaa edelleen.



21. Kaupungilla on oikeus keskeyttää kaavahanke perustellusta syystä, jos esimerkiksi Yhtiö toimii sopimuksen tai lain vastaisesti. Jos sopimus raukeaa, tai kaavoitus muuten keskeytetään, kaupungilla on oikeus laskuttaa kaikki kulut, jotka kaavoituksesta ovat irtisanomishetkeen mennessä kuuluneet.

Sopimuksen siirtäminen

22. Yhtiö ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

Sopimusalueen luovuttaminen

23. Sopimusalueen luovuttamisesta sovitaan erikseen, mikäli alue luovutetaan jollekin muulle osapuolelle kuin Yhtiölle, uusi kiinteistön omistaja vastaa edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

24. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

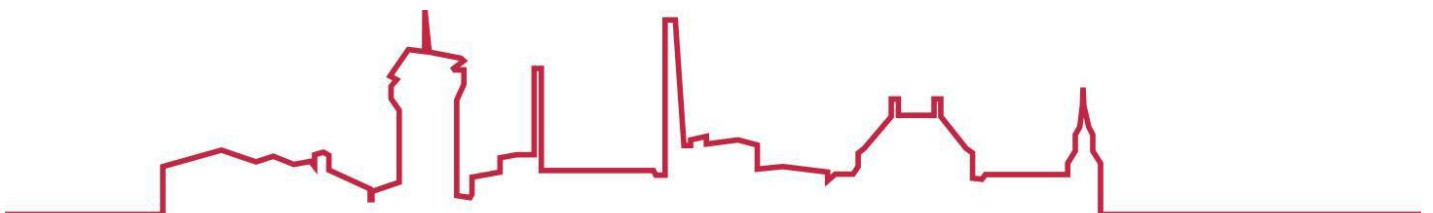
Hyväksymme tämän kaavoitussopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Mänttä-Vilppula, pvm: . .2025

Jani Oksanen
CFO
Metsä Group Oy

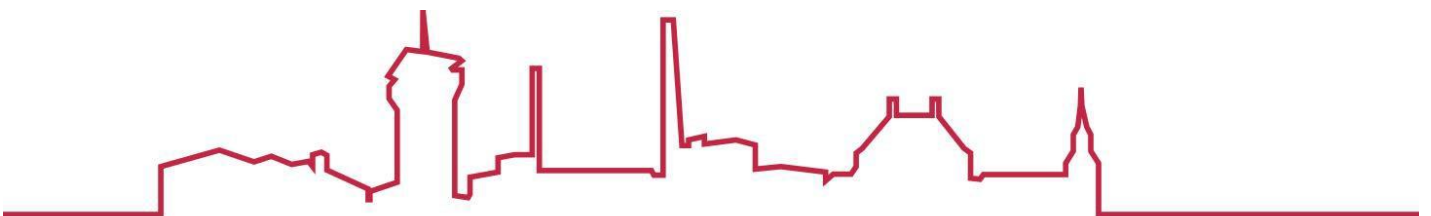
Kalle Parviainen
SVP Sawn Timber Business
Metsä Group Oy

Anne Heusala
Kaupunginjohtaja
Mänttä-Vilppulan kaupunki



Liitteet

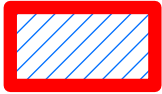
1. Liitekartta



Mittakaava
1:2 000

Kiinteistö/määräala

Liitekartta

Asemakaavamuutoksen raja-
aus noin 1,5 ha