

SOPIMUS ASEMAKAAVAN LAATIMISESTA, KUSTANNUKSISTA SEKÄ ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan alueidenkäyttölain 91b § mukaisen maankäyttösopimuksen asemakaavan laatimisesta, kaavoituskustannusten ja kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta sekä alueiden luovuttamisen periaatteista.

1. Sopijaosapuolet

xxxx(hetu/y-tunnus)
xx xx xxx xx
(Jäljempänä "Tilaaaja/Tilaaajat") A

xxxx(hetu/y-tunnus)
xx xx xxx xx
(Jäljempänä "Tilaaaja/Tilaaajat") B

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

2. Sopimuksen kohde ja sijainti

Tätä sopimusta koskevat alueet, jäljempänä "Sopimusalueet A/B" on sama kuin asemakaavamuutosalue.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä:

- kt. 508-401-5-574 Tuohimäki, joka on yksityisen, Tilaaajan A omistama AO-tontti
- kt. 508-401-5-669 Pukkila, joka on Kaupungin omistaman kiinteistön palsta ja jossa on asemakaavan mukaisia puisto- ja katualueita.
- kt. 508-401-5-431 Seijala, joka on yksityisen, Tilaaajan/Tilaaajien B omistama AO-tontti.
- kt. 508-401-5-661 Kapakka, joka on Kaupungin omistaman kiinteistön palsta ja jossa on asemakaavan mukaista puistoaluetta.

Tilaaajan A Sopimusalueen A pinta-ala on Pikkukadun pohjoispuolen – Tikantien päädyn ja rautatien välisellä alueella, se on noin 0,16 hehtaarin tai noin 1600 m² kokoinen ja se on osoitettu karttaliitteessä.

Tilaaajan/Tilaaajien B Sopimusalueen B sijainti on Ainontien pohjoispäädyn ja Pikkukadun eteläpuolen välissä, Sopimusalueen B pinta-ala on noin 0,1 hehtaarin tai noin 1000m² kokoinen ja se on osoitettu karttaliitteessä.

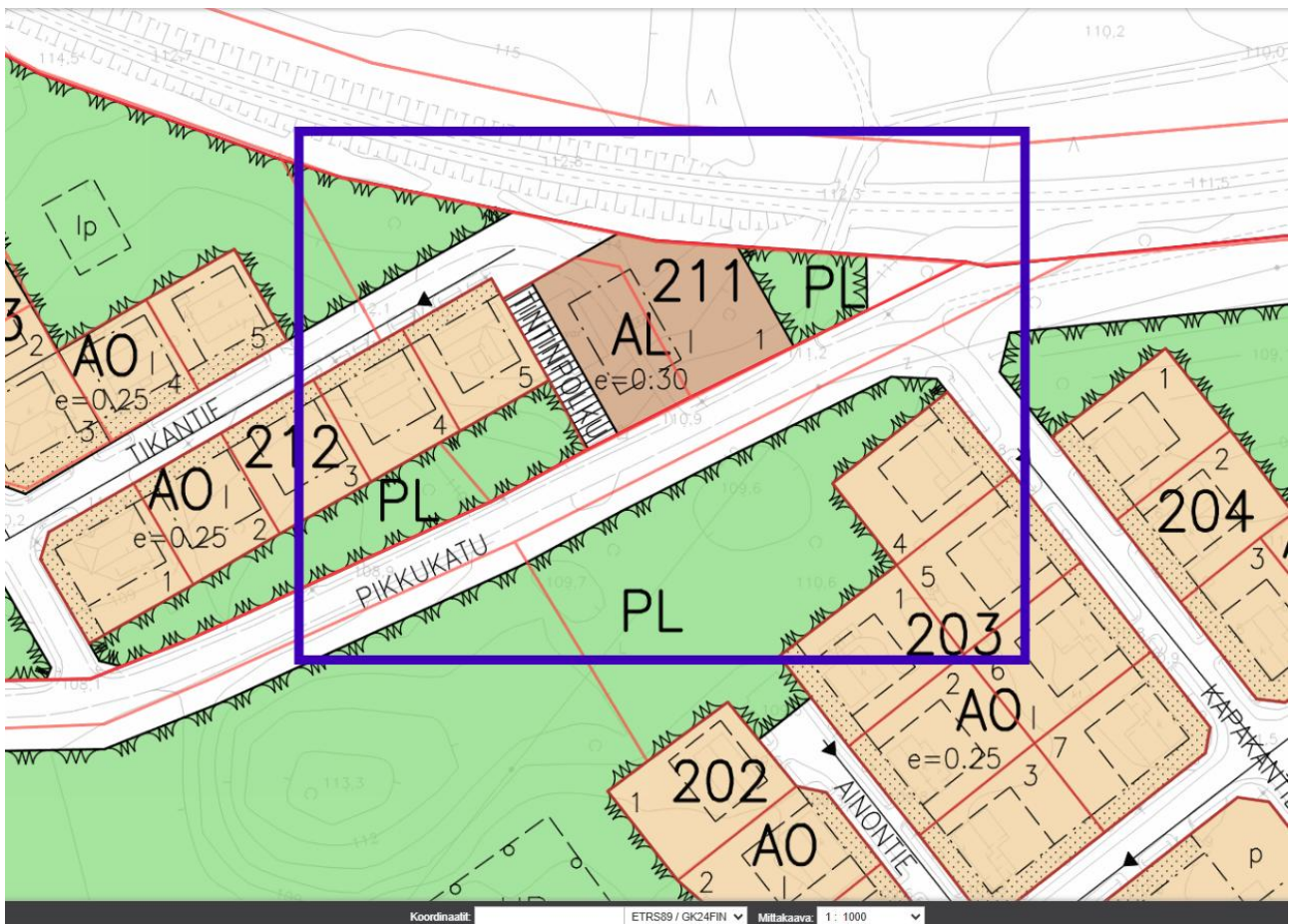
Sopimusalueet A ja B sijaitsevat Vilppulan asemanseudun rakennuskaavamuutoksen mukaisissa kortteleissa 212 ja 211, sekä Vilppulan

asemanseudun rakennuskaavamuutos ja laajennus (Kapakan alue) korttelissa 203. Kaikkiaan Sopimusalueet A ja B sijaitsevat Tikantien- Pikkukadun- Ainontien päädyn välissä Vilppulan Sipilän ja Kapakan alueella, kuvan 1 mukaisesti.

Sopimusalueiden A ja B naapurustossa, 50-100 metrin päässä kaupan kohteesta, on aikanaan sijainnut kaatopaikka-alue, josta on merkintä Mänttä-Vilppulan Keskustaajaman osayleiskaavassa (Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet).

Sopimusalueet ovat kuitenkin etäällä kyseisestä, aiemmin naapuruston alueella sijainneesta kaatopaikka-alueesta, Käytettävissä olevien tietojen perusteella

Sopimusalueilla ei ole Kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Sopimusalueilla ole tehty maaperän tai pohjaveden kunnostustoimenpiteitä. Kaatopaikka-alueen sijainti ilmenee kuvalla 2 keltaisena huutomerkinä V- ja AP alueen rajalla.



Kuva 1. Sopimusalueiden A ja B sijainti ja kaavamuutoksen raja likimääräisesti.

3. Sopimuksen sisältö ja tarkoitus

Tämä sopimus on sisällöltään alueidenkäyttölain 91 § b mukaiseen sopimiseen tarkoittava menettelytapasopimus.

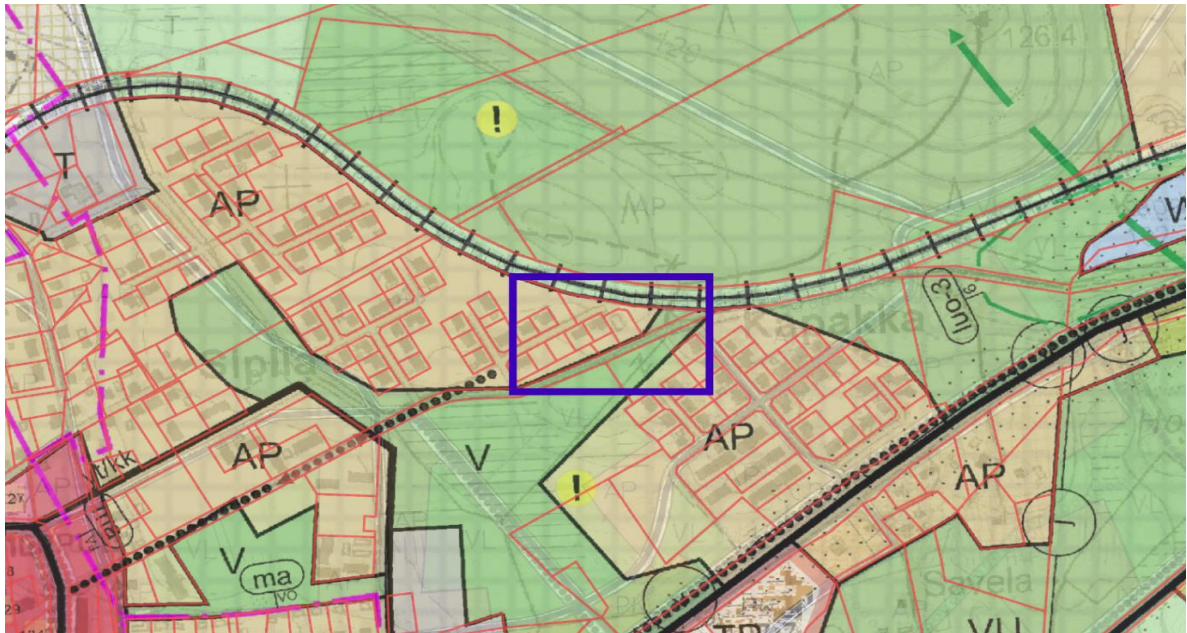
Sopimuksen tarkoituksena on kohdassa 2 mainitun asemakaavamuutoksen laatiminen, jonka tarkoituksena on mahdollistaa Tilaa jille A ja B tonttien

laajenemisen ja edesauttaa niiden rakennettavuutta ja käytettävyyttä. Tällä sopimuksella sovitaan sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako, maanluovutusperiaatteet sekä tavoiteaikataulu.

4. Lähtötilanne alueella

Sopimusalueilla A ja B on voimassa tällä hetkellä Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaava (kuva 2), osayleiskaavan merkintöjä Sopimusalueella ovat

- Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa myös työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja.
- Virkistysalue



Kuva 2. Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaava.

Sopimusalueella A ja B on voimassa tällä hetkellä kaksi asemakaavaa:

Vilppulan asemanseudun rakennuskaavamuutos (kuva 3), vuodelta 1977, Sopimusalueella A, asemakaavan merkintöjä ovat:

- AO-9 eli omakotirakennusten korttelialue.
- PL (P) eli puistoalue.
- Katualue

Vilppulan asemanseudun rakennuskaavamuutos ja laajennus (Kapakan alue) vuodelta 1977 (kuva 4) Sopimusalueella B, asemakaavan merkintöjä ovat:

- AO-9 eli omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.
- PL eli luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

5. Tavoitteet

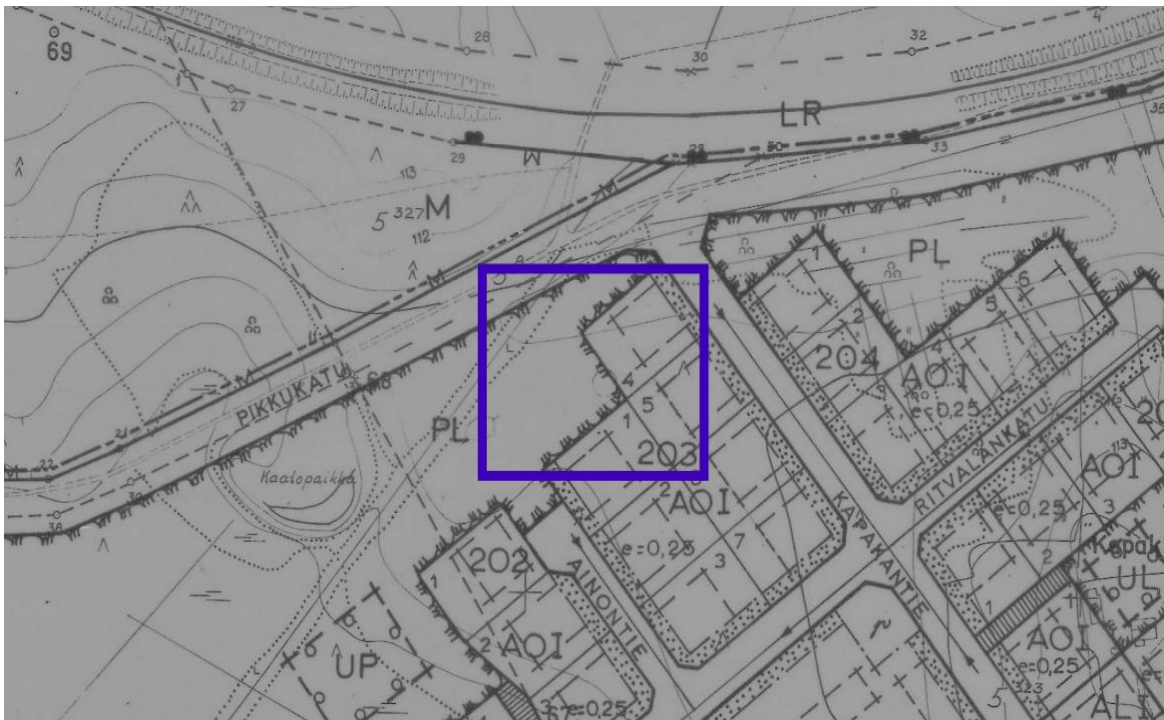
Tänä asemakaavamuutos on käynnistynyt Tilaajien A ja B aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Tilaajille A ja B omistamiensa tonttien laajenemisen ja edesauttaa niiden rakennettavuutta ja käytettävyyttä.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tällä sopimuksella ei voida sitovasti määrätä asemakaavan sisällöstä.



Kuva 3. Vilppulan asemaseudun rakennuskaavamuutos vuodelta 1977.



Kuva 4. Vilppulan asemaseudun rakennuskaavamuutos ja laajennus (Kapakan alue) vuodelta 1973.

6. Kaavoitus ja siihen liittyvät selvitykset

Kaupunki laatii asemakaavamuutoksen ja teettää mahdollisesti tarvittavat selvitykset tilaajien lukuun.

7. Kaavoitus- ja suunnittelukustannusten jako

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Tilaajien A ja B aloitteesta.

Asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset tulevat tilaajien maksettavaksi. Kaavoitustyö ja siihen liittyvät maksut maksetaan kerralla kaavan saatua lainvoiman. Kaupunki laskuttaa tilaajia siten, että kustannukset jakautuvat heidän kesken puoliksi. Asemakaavan laadinnan ja valmistelun kokonaishinta on 3000 e. Lisäksi kaupunki laskuttaa kuulutus- ja selvityskulut toteutuneiden kustannusten perusteella.

Tilaajat sitoutuvat liitteenä olevien esikauppasopimusten myötä lunastamaan heille kaavoitettavat lisämaat 0,67 e /m² hintaan. Tavoitteena on Tilaajan A osalta saada n. 1600 m² lisää maata Tilaajan A omistamalle tontille ja Tilaajan/ Tilaajan B osalta saada n. 1000 m² lisää maata Tilaajan /Tilaajien B tontille. He vastaavat lainvoimaisen asemakaavamuutoksen jälkeisistä lohkomiskuluista omalla kustannuksellaan maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti.

Mikäli kaavamuutos ei saa lainvoimaa, laskutetaan Tilaajilta A ja B puolet toteutuneista kaavoituskustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluiden taksan mukaisesti.

8. Maanluovutus

Tilaajat A ja B sitoutuvat liitteenä olevien esikauppasopimusten myötä lunastamaan heille kaavoitettavat lisämaat 0,67 e /m² hintaan. Tavoitteena on Tilaajan A osalta saada n. 1600 m² lisää maata ja Tilaajan /Tilaajien B osalta saada n. 1000 m² lisää maata.

Koko summa maksetaan kerralla kaupan yhteydessä kauppakirjojen mukaisesti.

9. Asemakaavan toteutus

Tilaajat A ja B vastaavat kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen kaavan toteutuksesta kustannuksellaan.

Kaupunki valmistelee omalta osaltaan asemakaavamuutoksen myötä entisten puisto ja -katualueiden myynnin Tilaajille A ja B, kun edellytykset kiinteistön muodostamiseksi täyttyvät. Tilaajille A ja B lisärakentamiseen osoitettava alue ilmenee asemakaavaluonnoskartaalta. Luovutettavan alueen rajausta ja pinta-alaa määrittävät lopullisesti asemakaavan mukaisesti laaditulta kaavakartaalta. Tavoitteena on n. 1600 m² ja 1000 m² lisämaata.

Tilaajat A ja B vastaavat kustannuksellaan kiinteistönmuodostamiskustannuksista Maanmittauslaitoksen voimassa olevan taksan mukaisesti.

10. Tavoiteaikataulu

Tämä sopimus sekä maakaupan esisopimus liitteineen on tarkoitus viedä hallituksen hyväksyttäväksi **5.10.2026**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitus viedä **17.11.2026** kaupunkikehityslautakunnan hyväksyttäväksi. Tavoite on, että kaavaehdotus valmistellaan talven aikana päätöksentekoon ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi keväällä 2027. Mikäli viranomaiset edellyttävät selvityksiä, jotka vaativat kesäaikaa selvitystyölle, tavoitteena on viedä kaava hyväksymiskäsittelyyn viimeistään syys-lokakuussa.

11. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan ja osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun sopimus on allekirjoitettu.

Sopimus astuu voimaan, kun

1. kaupunginhallitus on sopimuksen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.
2. sopimus on tämän jälkeen allekirjoitettu käsin kirjoittamalla tai sähköisesti.

Tämä sopimus on voimassa molempia osapuolia sitovana sen jälkeen, kun sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu. Ennen sopimuksen allekirjoittamista sopimus viedään Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Sopimus on voimassa asemakaavamuutoksen voimaantuloon saakka tai vuoden 2030 loppuun saakka. Tarvittaessa sopimusta voidaan jatkaa edelleen.

Kaupungilla on oikeus keskeyttää kaavahanke perustellusta syystä, jos esimerkiksi Tilaaja/Tilaajat toimii/toimivat sopimuksen tai lain vastaisesti. Jos sopimus raukeaa, tai kaavoitus muuten keskeytetään, kaupungilla on oikeus laskuttaa puolet toteutuneista kaavoituskustannuksista, jotka kaavoituksesta ovat irtisanomishetkeen mennessä koituneet.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Ellei sovintoa kuitenkaan saada aikaan, erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Mänttä-Vilppulassa **xxx.päivänä xxxkuuta 202x**

Mänttä-Vilppulan kaupunki
Kaupunginhallitus

xx xx, titteli

Tilaaaja/Tilaajat

Etunimi Sukunimi

Etunimi Sukunimi

Liitteet: Liitekartta xx.