

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Sopijapuolet

1.1. Ruoveden kunta (y-tunnus: xxx; jäljempänä "Kunta")

1.2. XXXX (xxxx)

2. Sopimuksen kohde ja sopimusalue

Tällä sopimuksella Sopijapuolet sopivat jäljempänä mainitun alueen maankäytöstä, kaavoituksesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvussa säädetyistä Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta, mikäli jäljempänä mainittu asemakaavaehdotus toteutuu ja saa lainvoiman. Jäljempänä tästä sopimuksesta käytetään nimitystä "Maankäyttösopimus".

Maankäyttösopimuksen kohteena on Visuveden pohjoisosan asemakaavan muutos- ja laajennusalue (jäljempänä "Kaavoitusalue"; liite 1). Kaavoitusalueella oleva tätä sopimusta koskeva alue (jäljempänä "Sopimusalue") on rajattu tämän sopimuksen liitekartalle (liite 2).

Sopijapuolet sopivat tällä Maankäyttösopimuksella Sopimusalueen maanomistajan (jäljempänä "Maanomistaja") omistuksessa olevaa tai muulla tavalla hallitsemaa kiinteistöä koskevan mahdollisen uuden asemakaavan ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta.

3. Sopimusalue

Sopimusalueella sijaitsee seuraava kiinteistö:

xxx-xxx-xx-xx

4. Kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja osittain Kaavoitusalueella on myös voimassa rakennuskaava. Nyt voimassa oleva edellä mainittu rakennuskaava on tarkoitus korvata liitteen 1 mukaisella uudella asemakaavalla.

Kunnan Sopimusaluetta koskeva kaavahanke on aloitettu Kunnan kunnanhallituksen päätöksellä (29.10.2018, § 141) siten, että kaavan tavoitteena on ajantasaistaa Visuveden asemakaavatilannetta ja laajentaa Visuveden keskustan asemakaava-aluetta mahdollistaen alueelle nykyistä asutusta täydentävä, väljä pientaloalue. Lisäksi tarkoituksena on muuttaa nykyistä rakennuskaavaa siten, että mahdollistetaan kevyen liikenteen väylän rakentuminen kantatien varteen Pusuvuolteen ylitse.

Edellä mainittua kaavoitushanketta koskeva kaavaehdotus on käsitelty [xx.xx.2021] kunnanvaltuustossa (päätös xxx §) ja sen jälkeen se on julkisesti pantu nähtäville [xx.xx.2021].

5. Yhdyskuntarakentaminen ja siihen liittyvät korvaukset Kunnalle

- 5.1. Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen ja teknisen huollon alueista, suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kunta. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Kunta omalla kustannuksellaan.
- 5.2. Edellä 5.1. kohdassa mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Kunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kunnan valvonnassa siinä aikataulussa kuin Sopimusalueen korttelien rakentaminen edellyttää.
- 5.3. Maanomistaja korvaa Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista yhteensä [xxx] euroa. Kustannusten muodostumisesta on sovittu Maanomistajan ja Kunnan välisissä neuvotteluissa. Kustannukset eivät sisällä vesi- ja jätehuollon liittymis- ja käyttömaksuja, eikä niistä sovita tässä Maankäyttösopimuksessa. Vesi- ja jätehuollon kustannusten korvaamisesta sovitaan erikseen ja ne määräytyvät vesihuoltolain säännösten perusteella.

Edellä mainittu yhdyskuntarakentamisen korvaus peritään arvonnalisäverottomana.

Edellä mainittu korvaus sidotaan viralliseen maanrakennuskustannusindeksiin (kunnallistekniset järjestelmät; 2015=100) siten, että korvausta korotetaan samassa suhteessa kuin indeksi muuttuu käyttäen perusindeksilukuna huhtikuun 2021 indeksipistelukua 107,3. Korvausta tarkistetaan välittömästi, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman. Vertailuindeksilukuna käytetään sitä kuukautta, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi, edeltävän kuukauden indeksipistelukua. Mikäli indeksin pisteluku on alempi kuin perusindeksiluku, ei korvausta kuitenkaan alenneta.

Maanomistaja maksaa edellä mainitut yhdyskuntarakentamisen korvaukset Kunnalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Sopimusalueen kaava on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Suorituksen viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

- 5.4. Kunta toteuttaa yhdyskuntarakentamisen Sopimusalueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa, jonka yksityiskohdista sovitaan tarkemmin yhdessä kaikkien Sopimusalueen maanomistajan kanssa kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman.
- 5.5. Sopimusalue on jo nykytilanteessa vesi- ja jätevesihuollon piirissä. Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Maanomistaja sitoutuu noudattamaan asemakaavan mahdollisia, tulevaisuudessa annettavia, määräyksiä hulevesien hallinnasta. Kunnan vesi- ja viemäriverkostoon liittyvästä laajennusrakentamisesta Kunta perii veden ja jäteveden liittymis- ja kulutusmaksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen ja ehtojen mukaisesti. Kunta toimittaa liittymäpisteet kiinteistön rajalle.
- 5.6. Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaa Maanomistaja omalla kustannuksellaan.

- 5.7.** Maanomistaja on tietoinen, että Sopimusalueella olevien kiinteistöjen käyttö edellyttää rasiteoikeuksien perustamista. Maanomistaja hyväksyy kaikki kaavan käyttötarkoitusta edellyttämien rasitteiden perustamisen omistamalleen kiinteistölle.
- 5.8.** Kunta ei maksa sille siirtyvästä Kaavoitusalueen mukaisesta katu- tai muusta yleisestä alueesta Maanomistajalle korvausta miltään osin.

6. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Maanomistajat sitoutuvat noudattamaan rakentamisessa tulevan asemakaavan lisäksi Kunnan rakennusjärjestystä sekä rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita ja määräyksiä.

7. Vakuuden asettaminen

Yhdyskuntarakentamisen korvaamiseksi Maanomistaja ei ole velvollinen asettamaan vakuutta.

8. Sopimuksen siirtäminen kolmannelle osapuolelle sekä sopimusaikaiset kiinteistökaupat

Maankäyttösopimuksen saa siirtää kolmannelle osapuolelle, mikäli kolmas osapuoli tulee Sopimusalueen kiinteistön omistajaksi ja sitoutuu kirjallisesti tähän Maankäyttösopimukseen ja sen sopimusvelvoitteisiin. Kiinteistön omistajanvaihdoksesta on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti Kunnalle. Maanomistaja, joka luovuttaa kiinteistön, vastaa myös tästä huolimatta yhteisvastuullisesti Maankäyttösopimuksen kaikista sopimusvelvoitteista uuden kiinteistön omistajan kanssa.

9. Erimielisyydet

Erimielisyydet, joita Sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopijapuolten hyväksymispäätökset

Ruoveden kunnanvaltuusto on hyväksynyt Maankäyttösopimuksen (päätös xx.xx.2021 x §).

Maanomistaja hyväksyy Maankäyttösopimuksen allekirjoittamalla tämän sopimuksen.

11. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Maankäyttösopimus tulee Sopijapuolia sitovaksi, kun kohdassa 4 mainittu Sopimusalueen uusi asemakaavaehdotus on julkipantu ja Kaavoitusalueen kiinteistöjen [xxx-xxx-xxx-xx jne] kaikki maanomistajat ovat allekirjoittaneet tätä Maankäyttösopimusta vastaavan maankäyttösopimuksen.

Mikäli asemakaavaa ei vahvisteta, vaan se tulee hylätyksi, tämän Maankäyttösopimuksen voimassa olo päättyy välittömästi. Mikäli ehdotettu asemakaava vahvistetaan vähäisin

muutoksin, Sopijapuolet sitoutuvat muuttamaan tätä Maankäyttösopimusta soveltuvin osin viimeistään kahden kuukauden kuluttua vähäisen muutoksen tultua Sopijapuolten tietoon.

12. Sopimuksen raukeaminen

- 12.1.** Maankäyttösopimus raukeaa, ellei Sopimusaluetta koskeva liitteestä 2 ilmenevä asemakaavaehdotus saa lainvoimaa viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua Maankäyttösopimusta koskevan kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä lukien. Mikäli kunnanvaltuusto on vahvistanut Maankäyttösopimuksen tarkoittaman kaavaehdotuksen edellä mainitun määräajan kuluessa, mutta siitä on valitettu, niin Maankäyttösopimus on kuitenkin edelleen voimassa, kunnes tuomioistuin on valituksen lainvoimaisella päätöksellä ratkaissut.
- 12.2.** Maankäyttösopimuksen rautessa Sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen Maankäyttösopimuksen perusteella ja Sopijapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin Maankäyttösopimuksen raukeamisen johdosta.

13. Liitteet ja sopimuskappalet

Maankäyttösopimuksen liitteet ovat seuraavat:

- Liite 1 kartta Kaavoitusalueesta
- Liite 2 kartta Sopimusalueesta

Tätä sopimus on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Ruovedellä xx. päivänä xxxkuuta 2021

Ruoveden kunnanhallitus

(XXXX, kunnanjohtaja)

xxxxx