

## ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

### SOPIJAPUOLET

Mäntyharjun kunta  
PL 76  
52701 Mäntyharju

Maanomistaja:  
Maarakennus Suutarinen Oy  
Vuorilahdentie 7  
52700 Mäntyharju  
- jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

### SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä:  
Vehmasranta 507-423-1-297, Paasolan kylässä, pinta-ala n. 31 ha  
- jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".  
Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa, liite 1.

### SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen muutoksen ja osittaisen kumoamisen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

### LÄHTÖTILANNE

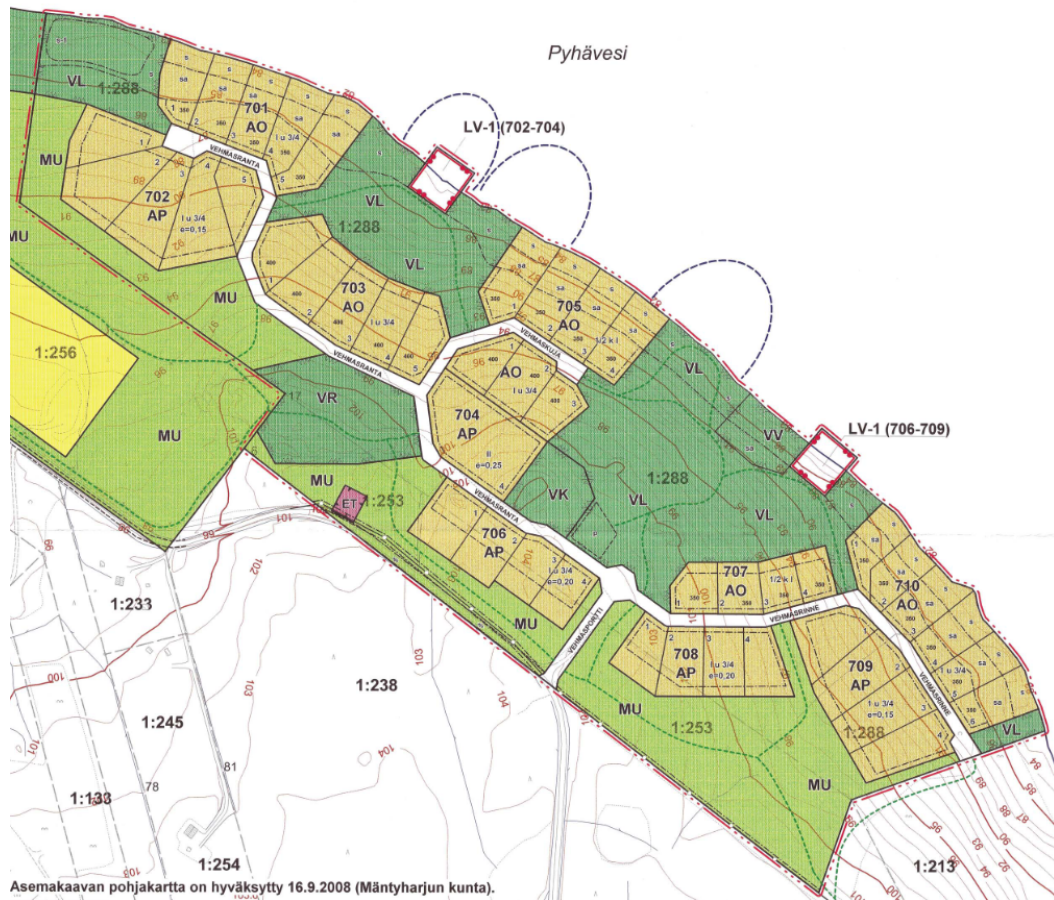
- Maakuntakaava
- Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava
- Vehmasrannan asemakaava
- Maanomistus
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), Alueidenkäyttölaki 1.1.2025->

Alueella on voimassa Vehmasrannan asemakaava vuodelta 2010. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 17.11.2010 § 57. Saanut lain voiman 11.1.2011 (kuulutus).

Vuoden 2010 asemakaavassa Vehmasrantaan on osoitettu 27 erillispientalojen (AO) tonttia, joista 15 on omarantaisia. Keskimääräinen AO-tontin koko on 2732 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on AO-tonteilla keskimäärin noin 381 kerrosala-m<sup>2</sup>. Kaavassa on osoitettu lisäksi 18 asuinpienpientalojen (AP) tonttia ei-omarantaisina. Keskimääräinen AP-tontin koko on 3330 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on 15-25 % tontin pinta-alasta (e=0,15, e=0,20 tai e=0,25). Rakennusoikeus on AP-tonteilla keskimäärin noin 520 kerrosala-m<sup>2</sup> (laskettu ilman suurinta tonttia).

Alueelle on osoitettu yhtenäinen laaja viheralueverkosto (VL/VR/MU), johon on osoitettu ulkoilua varten ohjeellinen virkistysreitiverkosto. Asutuksen kannalta keskeiselle paikalle on osoitettu leikkipuisto (VK) sekä pieni pysäköintialue (p) ns. "Keskuspuiston" laidalle. Myös "Keskuspuistoon" alueen kannalta keskeiselle paikalle, on osoitettu uimaranta (VV). Kaava-alueelle on osoitettu kaksi venevalkamaa (LV-1), jotka on tarkoitettu kaavassa erikseen mainittujen kortteleiden käyttöön.

Kuva vuoden 2010 asemakaavakartasta:



## MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Tavoitteena on päivittää asemakaavaratkaisua ja samalla kumota osa toteutumatta jääneestä asemakaavasta. Nykyinen kaavaratkaisu on hyvin tiivis ja siinä on 45 tonttia. Nyt muutoksessa osoitetaan sen sijaan 10 kappaletta omarantaisia tontteja, jotka ovat kooltaan hieman edellistä suurempia (nykyisin 15 omarantaista tonttia). Takamaan tonteista luovutaan kokonaan ja niiden osalta kaava kumotaan. Osassa kortteleista sallitaan ympärivuotisen asumisen lisäksi loma-asuminen. Kaavaratkaisua yksinkertaistetaan ja useista merkinnöistä luovutaan (VV, VK, VL, ET, LV-1 jne.). Suurin osa korttelialueiden ulkopuolisesta alueesta osoitetaan muutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi. Vapaata rantaviiva jää alueelle saman verran kuin alkuperäisessä nykyisessä asemakaavassa.

## KARTOITUS

Sopimusalueella hyödynnetään jo olemassa olevaa pohjakarttaa (hyväksymispäivämäärä 16.9.2008).

## ASEMAKAAVA

Kunta toteaa kaavoitukselle ja maanomistajan esittämille tavoitteille olevan edellytyksiä. Maanomistajan valitsema kaavoittaja DI Jarmo Mäkelä (Karttaako Oy) valmistelee kaavuluonnoksen. Tavoitteena on, että kaavuluonnos käsitellään vuoden 2024 lopulla teknisen lautakunnan käsittelyssä.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan kunnalle asemakaavan valmistelun aiheuttamat kustannukset Mäntyharjun kaavoitus- ja paikkatietopalvelujen taksan (tekn.ltk 21.2.2018 § 11, voim. 1.4.2018) mukaisesti.

#### SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta (vain tarvittaessa). Maankäyttösopimusta valmistellaan käytännössä rinnan kaavoituksen kanssa.

#### SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

#### SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta.

#### SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Maanomistaja luovuttavaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

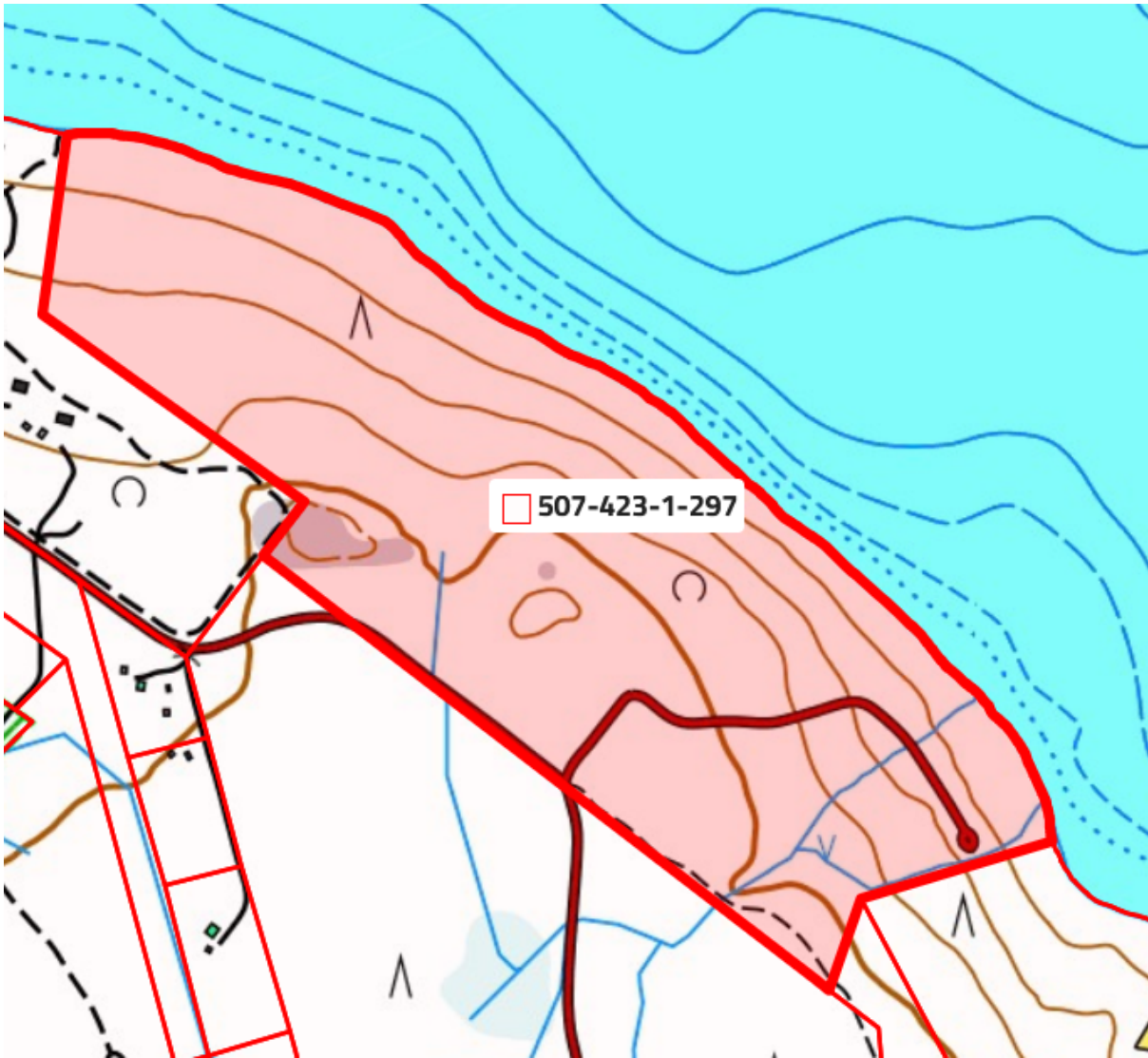
#### ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Mäntyharjussa xxxxx.2024

Maarakennus Suutarinen Oy  
Timo Suutarinen

Mäntyharjun kunta  
Ville Partio



Kartalla näkyy tilan Vehmasranta 507-423-1-297 rajaus.