

## **AIESOPIMUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ**

### **SOPIJAPUOLET**

Mikkelin kaupunki  
Raatihuoneenkatu 8-10, 50100 Mikkelä  
jäljempänä tässä sopimuksessa ”kaupunki”

R. Ruth Oy / kiinteistöt 491-417-11-14, 491-417-11-19, 491-417-11-48, 491-417-11-73 ja 491-417-11-102  
jäljempänä tässä sopimuksessa ”maanomistaja”

### **1. SOPIMUSALUE**

Sopimus koskee kiinteistöjen 491-417-11-14, 491-417-11-19, 491-417-11-48, 491-417-11-73 ja 491-417-11-102 aluetta. Alueesta käytetään jäljempänä tässä sopimuksessa nimitystä ”sopimusalue”.  
Sopimusalue ilmenee tämän sopimuksen liitekartasta.

### **2. SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Kaupunki ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavamuutoksen valmistelutyössä tarkasteluun otettava alue on rajaukseltaan laajempi kuin tämän sopimuksen sopimusalue käsittäen myös muiden osapuolten omistamia alueita.

### **3. LÄHTÖTILANNE**

Sopimusalueella on voimassa asemakaavamerkinnot AL e=0,4 (kiinteistöt 491-417-11-14 ja 491-417-11-19), katualue (kiinteistöt 491-417-11-19, 491-417-11-48 ja 491-417-11-73) sekä M (491-417-11-48, 491-417-11-73 ja 491-417-11-102).

### **4. KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE**

Kaavamuutoksen tavoitteena on saattaa alue vastaamaan maakuntakaavan ja kantakaupungin osayleiskaavan mahdollistamaa toimintaa sekä tehokkuutta. Uusi asemakaava mahdollistaisi alueelle vähittäiskauppaa ja liiketilaa ja todennäköisesti nostaisi jonkin verran alueen nykyistä kaavatehokkuutta.

### **5. MAANOMISTAJAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE**

Maanomistaja on esittänyt kaupungille aiesopimuksen tekemisen perusteeksi seuraavia tavoitteita (alla kohdat a – e):

- a. Maanomistaja tavoittelee kaavoituksessa kiinteistöillensä mahdollisimman suurta tehokkuuslukua, samaa kuin naapurikiinteistöillä.

- b. Edellisen kohdan a. kautta maanomistaja tavoittelee maa-alueidensa tehokasta käyttömahdollisuutta konserninsa oman liiketoiminnan tulevien tarpeiden kehittämistä varten.
- c. Maanomistaja tavoittelee asemakaavoituksen määrittävän maa-alueidensa rakentamisalueen rajat vrt. rautatielaki.
- d. Maanomistaja tavoittelee maa-alueidensa halki kulkevien putkien, kanaalien ja läpikulkureitin siirtämistä tai poistamista maa-alueidensa toiminnallisen kehittämisen mahdollistamiseksi.
- e. Mikäli maanomistajan maa-alueiden vieressä kulkeva tie jää kaavoituksessa hyödyttömäksi, maanomistaja on valmis neuvottelemaan kyseisen maa-alueen ostamisesta liitettäväksi maanomistajan jo omistamiin maa-alueisiin. Maanomistaja on myös kiinnostunut neuvottelemaan omistamamme maa-alueen keskellä/välissä sijaitsevan ok-talo/tontti-kiinteistön ostamisesta liitettäväksi jo omistamiimme maa-alueisiin.

Autokauppatoiminnan jatkumisen turvaaminen on erityisesti maanomistajalle tärkeää. Tehokkuusvaade olisi sama kuin naapurikiinteistöillä. Tavoitteena olisi lisäksi monenlaisen rakennusten massoittelun mahdollistaminen. Toiminnan turvaamiseksi tarvitaan mahdollisesti lisämaata kaupungilta.

## 6. ASEMAKAAVA

Tämän sopimuksen hyväksymiskäsittelyn jälkeen kaupunki tiedustelee alueen muilta maanomistajilta heidän tavoitteitaan ja halukkuuttaan olla mukana kaavamuutoksessa. Tämän perusteella voidaan määrittää lopullinen kaavamuutosalueen rajausta, selvitystarpeet ja laittaa kaavamuutos vireille. Kaupunki valmistele **yhteistyössä maanomistajan kanssa** kaavaluonnoksen ja pyytää siitä lausunnot. Kaavamuutos saataneen hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2020.

Kaupunki vastaa kaavan laatimisen aiheuttamista kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

## 7. SOPIMUSALUETTA KOSKEVA ESISOPIMUS JA MAANKÄYTTÖKORVAUS

Kaupunki ja maanomistaja solmivat tämän asemakaavan käynnistämissopimuksen lisäksi erillisen esisopimuksen sopimusalueelle, mikäli kaavan muuttaminen johtaa tilanteisiin, joissa kaupungin ja maanomistajan tulee kaavan toteuttamisen mahdollistamiseksi sopia vastaisista kiinteistönluovutuksista (yleisten alueiden ja korttelialueiden mahdollisesti muuttuvat rajaukset). Erillistä maankäyttökorvausta ei peritä.

## 8. MAANOMISTAJAN VASTUUT

Maanomistaja vastaa sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisesta sekä sopimusalueen maaperän mahdollisen pilaantumisen puhdistamisesta. Maanomistaja

vastaa sopimusalueelle toteutettavien hankkeiden suunnittelusta sekä niiden edellyttämistä luvista ja maaperätutkimuksista.

## 9. YHTEISTYÖN ORGANISOINTI JA TIEDOTTAMINEN

Kaavoitustyötä ohjaaman perustetaan kaupungin ja maanomistajien edustajista muodostettava työryhmä, jonka puheenjohtajana toimii kaupungin edustaja. Kokouksissa tehtävät päätökset pyritään tekemään yksimielisinä.

Kaavoitusprosessiin liittyvästä tiedottamisesta vastaa kaupungin edustaja.

## 10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan ja maanomistajaa sekä kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun tätä sopimusta koskeva kaupungin päätös on lainvoimainen ja sopimus on allekirjoitettu.

Maanomistaja voi irtisanoutua tästä sopimuksesta ja sen velvoitteista ilmoittamalla siitä kaupungille ennen kuin asemakaavan muutosesitys lähtee kaavaehdotuksena päätöksentekoon (= kaupunkiympäristölautakunnan päätösesitys).

## 11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja saa siirtää tämän sopimuksen kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta.

## 12. SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, sopimuksen velvoitteet siirtyvät luovutuksensaajalle.

## 13. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Päiväys...

Allekirjoitukset...