

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

## KHAL § 115

Kunnanhallitus on päättänyt 30.5.2016 § 148 Rahoisten asemakaavan vireilletulosta. Kaavoitettava alue on osa tilaa Rahoinen, 922-438-1-2 ja yksityisessä omistuksessa. Kunnan ja maanomistajien välillä on 14.12.2015 allekirjoitettu kaavoituksen aloitussopimus.

Kaavan valmisteluvaiheessa on järjestetty kahdeksan työneuvottelua ja alueelle on järjestetty kaksi maastokäyntiä alueen maanomistajan kanssa. Lisäksi kaavaehdotusta valmisteltaessa on järjestetty kolme työneuvottelua. Kaavoitustyön aikana on kuultu maanomistajia. Rahoisten asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä 26.4.- 29.5.2018 välisen ajan.

MRL 91 a§ mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Kiinteistön osalle on tarpeen laatia sopimus, jolla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä kustannusten jaosta. Sopimus koskee Vesilahden kunnassa osaa tilasta Rahoinen, 922-438-1-2, ja sopimusalue käsittää kiinteistön pinta-alasta noin 20 (kaksikymmentä) hehtaarin suuruisen alueen.

Kunnan kustantamat kaavoituskulut ovat maaliskuuhun 2019 mennessä yhteensä 25 000 euroa. Kuluihin ei ole sisällytetty kunnan virkatyönä tehtyjä tunteja eikä ilmoituskuluja.

Maankäyttösopimusta on valmisteltu kunnan ja maanomistajien välisissä tapaamisissa 20.8.2018, 27.11.2018, 9.4.2019 ja 20.11.2019, joista muistiot liitteenä. Neuvottelujen jälkeen valmistuneesta 11.2.2020 päivätystä sopimusluonnoksesta on saapunut kaksi kunnanhallitukselle osoitettua kommenttia, jotka ovat kokouksessa nähtävillä oheismateriaalina.

Aloitussopimuksen sitovuutta on käsitelty 27.11.2018 ja kunta katsoo sen sitovan osapuolia. Pesän sisäiset sopimukset eivät vaikuta aloitussopimukseen, koska se on aiemmin laadittu ja muilta osin kunta ei ota kantaa pesän asioihin.

Sopimusta laadittaessa on otettu huomioon maanomistajan aiemmin tapaamisissa tekemiä ehdotuksia kunnalle luovutettavien tonttien osalta. Sopimuksessa esitetty jakauma on alueen toteuttamisjärjestyksen suhteen tasapainoisempi kuin maanomistajan kommentissaan esittämä.

Kaavaehdotuksessa alueelle osoitettu rakennusoikeus on 19 920 kem<sup>2</sup> ja asuintonttien pinta-ala yhteensä 83 800 m<sup>2</sup>. Sopimuksessa kunnalle luovutettavien tonttien rakennusoikeus on yhteensä 4930 m<sup>2</sup> ja pinta-ala yhteensä 23 526 m<sup>2</sup>. Luovutettavien tonttien rakennusoikeus on 25 % kokonaisrakennusoikeudesta ja pinta-ala 28% tonttien alasta. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 52 kpl asuintontteja ja kunnalle luovutettavien seitsemäntoista (17) tontin osuus on kokonaisuudesta 32,7 %. Suhteutettuna rakennusoikeuksiin ja pinta-aloihin tätä voidaan pitää kohtuullisena.

Sopimuksessa esitetty tavoitteellinen toteutusaikataulu perustuu kunnan tarpeeseen varata aikaa alueen suunnittelulle ja toteutukselle siten että on

taloudellisesti mahdollista toteuttaa alueet ja rakenteet tarkoituksenmukaisessa järjestyksessä.

Liitteet:

- **liite 1/ § 115** Muistiot sopimusneuvotteluista 20.8.2018, 27.11.2018, 9.4.2019 ja 20.11.2019
- **liite 2/ § 115** Maankäytösopimus ja esisopimus alueen luovuttamisesta koskien osaa tilasta Rahoinen (922-438-1-29)

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus toteaa, että toteutuksen vaiheistus on sopimusluonnoksessa tarkoituksenmukainen ja kunnalle korvauksena luovutettavien tonttien osalta ei ole syytä muutoksiin.

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan osaa tilaa Rahoinen (922-438-1-2) koskevan maankäytösopimuksen ja esisopimuksen alueen luovuttamisesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

-

Pöytäkirja on tarkastettu 29.5.2020.  
Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa:  
12.6.2020 Tarja Heino, arkistonhoitaja



## MUISTIO

### RAHOISTEN ASEMAKAAVA

#### Maanomistajatapaaminen

Aika: 20.08.2018 klo 12.00 – 13.30

Paikka: Vesilahden kunnantalo

Läsnä: Mattias ja Tellervo Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajat:

Jouko Bergius, Panu Bergius, Simo Bergius

Erkki Paloniemi, kunnanjohtaja

Leena Lahtinen, aluearkkitehti

Pertti Uusi-Erkkilä, kunnanhallituksen puheenjohtaja

Estyneet ja valtakirjat:

Arja Jussila, valtakirjalla edustajana Panu Bergius

Kirmo Bergius ja Pekka Bergius, joiden edustajana valtakirjalla Simo Bergius

Tanja Bergius, Jenni Bergius ja Niina Bergius, joiden edustajana valtakirjalla Simo Bergius

Kutsu tapaamiseen ja asialista on toimitettu sähköpostitse 14.8.2018, Pekka Bergiukselle kirjeitse.

Asiat:

1. Pertti Uusi-Erkkilä toivotti läsnäolijat tervetulleiksi. Todettiin tapaamisen järjestelyistä että Pertti Uusi-Erkkilä toimii tilaisuuden puheenjohtajana ja Leena Lahtinen laatii muistion. Valtakirjat luovutettiin ja tarkastettiin.

Jouko Bergius esitti asialistan kohdan 5. ottamista keskusteluun ennen muita asioita. Sovittiin että maanomistajan osalta Jouko Bergiuksen selvitys omistajuuden osalta voidaan käydä läpi ennen muita asioita ja muutoin edetään asialistan mukaan.

Jouko Bergius kertoi että aiempien Mattias ja Tellervo Bergiuksen kuolinpesien omistama Rahoisten tila on nyt yhteisomisteinen kuolinpesien jäsenten kesken. Hän kertoi perikunnan sisäisestä sopimuksesta jossa osa jäsenistä ei ottaisi vastaan asemakaava-alueen tontteja ja käsityksestään että on olemassa normikollisio ongelma kaavoituksen aloitussopimuksen suhteen.

*Lisäselvitys Jouko Bergiukselta 30.8.18:” Kaavoituksen osalta, koska en halunnut tontteja, Aarnio teki päätöksen Panun ja minun osalta, ettei meidän tarvitse ottaa tontteja perinnönjaossa. Kun jakoa ei saatu sovituksi, muuttuivat kuolinpesät määräosuusomisteisiksi, jolloin minulle olisi tullut yksi kuudesosa tonteista. Normikollisiotilanne koskee sitä, kumpi menee edelle tehty sopimus vai laki*

*yhteisomistuksesta. Pidän siis kiini sovittua sopimuksesta enkä sen perusteella voi allekirjoittaa mitään sopimuksia tai kauppakirjoja. Totesin, että näin ollen Aarnion ja kunnan välinen sopimus raukeaa, varsinkin, kun omistus on muuttunut määräosuuksiksi.”*

Kunnanjohtaja totesi että maanomistajan perinnönjako ja perikunnan sisäiset sopimukset ovat maanomistajan asia johon kunta ei liity.

2. Todettiin, että muistio lähetetään kaikille osallistujille sekä kokouksesta estyneille.
3. Erkki Paloniemi kävi läpi asemakaavoituksen lähihistoriaa ja nykytilannetta Rahoisten asemakaavan osalta. Kaavoituksen edetessä on järjestetty useita maanomistajan ja kunnan välisiä tapaamisia. Kaavahanke on ollut haasteellinen ja työläs. Kaavaa laadittaessa on löydetty kompromissi ja yhteisen työn kautta kaavasta valmistui molemminpuolin hyväksytty kaavaehdotus joka asetettiin nähtäville. Kaavaehdotuksesta saapui maanomistajan muistutus. Kaavoituskustannukset ovat olleet n. 25 000 e tähän mennessä kunnalle. Kunnan osalta katsotaan että määrätty peränselvittäjä Aulis Aarnio on ollut toimivaltainen toimija asemakaavoituksessa.
4. Pertti Uusi-Erkkilä esitti kunnan näkemykset asemakaavoituksen jatkotoimenpiteiksi. Kunta on alueellaan velvollinen rakentamaan kunnallistekniikkaa ja kehittämään yhdyskuntarakennetta, toisaalta kunnalla on lain antamat mahdollisuuden tähän. Kunnalla on välitön tarve Suomalantien ja vesi- ja viemäriinjojen rakentamiseen Kirkonkylän länsi- ja lounaispuolelle. Yleiskaavan mukaisen yhdyskuntarakenteen, kokoojakadun (Suomalantien) ja tie-, vesi - ja viemäriinjojen kehittäminen ja rakentaminen on kunnan intressi. Joukkoliikenteen reittien kehittämisen tarve Suomalantielle tuotiin myös esiin.

Kunnan tavoitteena on edetä hankkeessa kaavoituksen aloitussopimuksen mukaisesti. Kunnan kannalta tärkeimmät jatkotoimet ovat kauppa Suomalantien tiealueen osalta aloitussopimuksen kohdan 4. mukaisesti ja maankäyttösopimuksen solmiminen. Kunnan kannalta on oleellista saada tieto maanomistajalta onko se valmis kaupan solmimiseen tiealueesta kauppakirjaluonnoksen esittämästi.

Panu Bergius totesi että tiedostaa tielinjan tarpeen ja toisaalta kritisoi asemakaavaehdotuksessa esitettyä linjausta ja sen mutkaisuutta.

Leena Lahtinen kävi läpi tielinjausta ja totesi sen kaavaehdotuksessa perustuvan maanomistajan edustajan kanssa yhteisesti neuvoteltuun sijaintiin ja linjaukseen sekä osayleiskaavaan. Tiealue on kaavaehdotuksessa n.17 m leveä, sisältäen kevyenliikenteenväylän. Tavoitteena on jatkaa tiealuetta samanlaisella leveydellä kuin sen alku jo Suomalan asemakaava-alueella on toteutunut.

Jouko Bergius katsoo että aloitussopimus on vanhentunut ja pitäisi laatia uudet sopimukset yhteisomistajien kanssa. Kunnan osalta todettiin että kunta katsoo sopimuksen olevan voimassa.

Keskusteltiin kaavoitusprosessin etenemisestä ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Todettiin että ehdotuksesta ovat lausunnon antaneet viranomaistahot ja lausunnoista ei johdu merkittäviä muutoksia asemakaavaehdotukseen. Todettiin että lausuntojen ja muistutuksen johdosta kaavaan tullaan tekemään pieniä tarkistuksia ja muutoksia mutta ne eivät edellytä kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

5. Maanomistajan näkemykset jatkotoimenpiteiksi:

Jouko Bergius tiedusteli oliko kaava-alueen pohjoisosan maanvaihdesta metsäalueisiin keskusteltu kaavoituksen kuluessa Aarnion kanssa. Kunnan osalta todettiin ettei asia muistin mukaan ole ollut keskustelussa.

Simo Bergius esitti että kaavoitusprosessia vietäisiin eteenpäin yhteistyössä maanomistajan kanssa valmistellen uusi ehdotus nähtäville jolloin virkistysalueiden määrä

ja sijainti alueella muutettaisiin muistutuksessa esitetysti ja muutoinkin muutettaisiin kaavaa.

Panu Bergius toi esille kaavoituksen aikana tehdyt kaava-alueen rajauksen muutokset ja virkistysalueen määrän muutokset sekä totesi että on oleellinen asia että tiealue rakennetaan.

Jouko Bergius toi esille tonttien taloudellisen merkittävyyden maanomistajalle.

## 6. Muut asiat

Puheenjohtaja totesi ettei kaavahankkeella ole edellytyksiä edetä ellei kunnan ja maanomistajan välillä päästä sopimukseen Suomalantien luovuttamisesta ja asemakaavan maankäyttösopimuksesta.

Kunta on valmistellut luonnoksen tiealueen kauppakirjasta joka aiemmin on toimitettu Aulis Aarniolle ja jaettiin tässä kokoontumisessa maanomistajille tutustumista varten.

## 7. Mahdollisen seuraavan tapaamisen ajankohta

Seuraavaa tapaamista ei sovittu.

## 8. Muistion liitteet ja jakelu

- tapaamisen asialista
- valtakirjat
- luonnos tiealueen kauppakirjasta

Muistion jakelu kaikille osallistujille ja estyneille sähköpostitse, paitsi kirjepostitse Pekka Bergiukselle

Muistio tarkastettavaksi 28.8.2018 Leena Lahtinen

Kommentit muistioon pyydetty 7.9.mennessä.

Jouko Bergiukselta saapunut 30.8. kommentti jonka osalta

- lisätty hänen selvitys kohtaan 1.

- poistettu kohdasta 1. *Kunta katsoo että maanomistajana ovat samat henkilöt kuin kaavoituksen aloitussopimusta solmittaessa*- Ajatus ja asia on kuitenkin tuotu julki kohdassa 4 sen 5. kappaleessa.

- korjattu ja selvennetty kohta 5. jossa J.B. viittasi alueen pohjoisosaan.

Muistio täydennetty 11.9.2018 Leena Lahtinen

## Paloniemi Erkki

---

**Lähettäjä:** Paloniemi Erkki  
**Lähetetty:** 14. elokuuta 2018 15:14  
**Vastaanottaja:**  
  
**Kopio:** Uusi-Erkkilä Pertti; Lahtinen Leena (leena.lahtinen@urjala.fi)  
**Aihe:** Tapaaminen 20.8.2018 klo 12.00

Tervehdys Vesilahdesta,

Olemme sopineet, että perikuntienne jäsenet ja kunnan edustajat tapaavat ma **20.8.2018 klo 12.00 Vesilahden kunnantoimistolla.**

Bergiuksen Pekalle lähetämme kutsun asialistoineen postitse.

Jos perikuntien jäsenistä joku ei tule paikalle, häneltä valtakirja.

### Asialista:

1. Todetaan, että kokouksen puheenjohtajana toimii kunnanhallituksen pj Pertti Uusi- Erkkilä ja muistion laatii aluearkkitehti Leena Lahtinen.
2. Todetaan, että muistio lähetetään kaikille kokoukseen osallistuneille / kokouksesta estyneille
3. Asemakaavoituksen lähihistoriaa ja nykytilanne / Erkki Paloniemi
4. Kunnan näkemykset asemakaavoituksen jatkotoimenpiteiksi ml Suomalantien tiealueen luovutuksesta sopiminen ja maankäyttösopimuksen valmistelu / Pertti Uusi- Erkkilä
5. Perikuntien näkemykset jatkotoimenpiteiksi / perikuntien edustaja(t)
6. Muut asiat
7. Mahdollisen seuraavan tapaamisen ajankohta

Tervetuloa,

Erkki Paloniemi

VALTAKIRJA

Valtuutan veljeni Panu Bergiuksen edustamaan minua Vesilahden kunnan ja Mattias ja Tellervo Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajien välisessä tapaamisessa 20.8.2018.

Helsingissä, 17.8.2018



Arja Jussila





Yksilöity valtakirja

Minä Teppo Pekka Juha Bergius, valtuutan veljeni, Simo Kaarlo Ilmari  
Bergiuksen, hoitamaan puolestani neuvottelut Vesilahden kunnan ja  
Runo Emil Mattias ja Tellervo Bergiuksen kuolinpesien välillä solmitun kaavoituksen  
aloitussopimuksen mukaisesti.

Vesilahdella 07 08 2018

Pekka Bergius

Valtakirja

Me, Tanja Aino Tuulikki Bergius,

Jenni Katriina Bergius,

Niina Maria Tellervo Bergius,

valtuutamme isämme, Simo Kaarlo Ilmari

Bergiuksen,†

hoitamaan puolestamme neuvottelut Vesilahden kunnan ja

Runo Emil Mattias ja Tellervo Bergiuksen kuolinpesien välillä solmitun kaavoituksen

aloitussopimuksen mukaisesti.

Helsinki 11 08 2018

Tellervo Bergiuksen perikunnan osakkaat

Tanja Bergius

Jenni Bergius

Niina Bergius

## KAUPPAKIRJA

**Myyjä:** Runo Emil Mattias Bergiuksen kuolinpesän ja Tellervo Bergiuksen kuolinpesän osakkaat  
edustajanaan Pirkanmaan käräjäoikeuden antaman määräyksen perusteella pesänselvittäjä, OTT Aulis Aarnio (määräyskirja toimitettu)

**Ostaja:** Vesilahden kunta, 0157711-9  
Lindinkuja 1  
37470 VESILAHTI

**KAUPAN KOHDE:** Vesilahden kunnan Kirkonkylässä tilasta Rahoinen (922-438-1-2), karttaliitteeseen merkitty, n. 0,7 ha:n tiealue.

Tämä kauppakirja perustuu 14.12.2015 allekirjoitettuun kaavoituksen aloitus sopimukseen, jossa on sovittu, että Maanomistaja luovuttaa Suomentien tiealueen kunnalle erillisellä luovutuskirjalla, kun asemakaava on ehdotuksena ollut nähtävillä. Asemakaavaehdotus nähtävillä 27.4.2018 - 29.5.2018.

### KAUPAN EHDOT:

1. Kauppahinta on yksi (1,00) euro ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
2. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja Vesilahden kunnanhallituksen maanostopäätös (21.5.2018 § x) on saanut lainvoiman.
3. Irtainta omaisuutta ei sisälly kauppaan eikä sen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.
4. Veroista ja muista maksuista vastaavat kaupan osapuolet omistuksiensa ajalta.
5. Ostaja on tutustunut 23.4.2018 päivättyihin rasiustodistukseen, lainhuuto- todistukseen ja kiinteistörekisterin otteeseen. Kaupan kohteeseen kohdistuu rekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia. Kaupan kohde luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Maanomista sitoutuu siirtämään rasiustodistuksessa mainitut muistutukset Maanomistajan omistukseen jäävälle maa- alalle.
6. Myyjä vakuuttaa kertoneensa kaikki tiedossaan olevat kaupan kohdetta koskevat seikat.
7. Lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

## LUONNOS

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vesilahdessa x. päivänä xkuuta 2018

Runo Emil Mattias Bergiuksen sekä Tellervo Bergiuksen kuolinpesät

Aulis Aarnio, professori, OTT  
Määrätty pesänselvittäjä

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.  
Paikka ja aika samat kuin edellä.

Vesilahden kunnan puolesta:

Erkki Paloniemi  
kunnanjohtaja

Minna Hutko  
hallintojohtaja

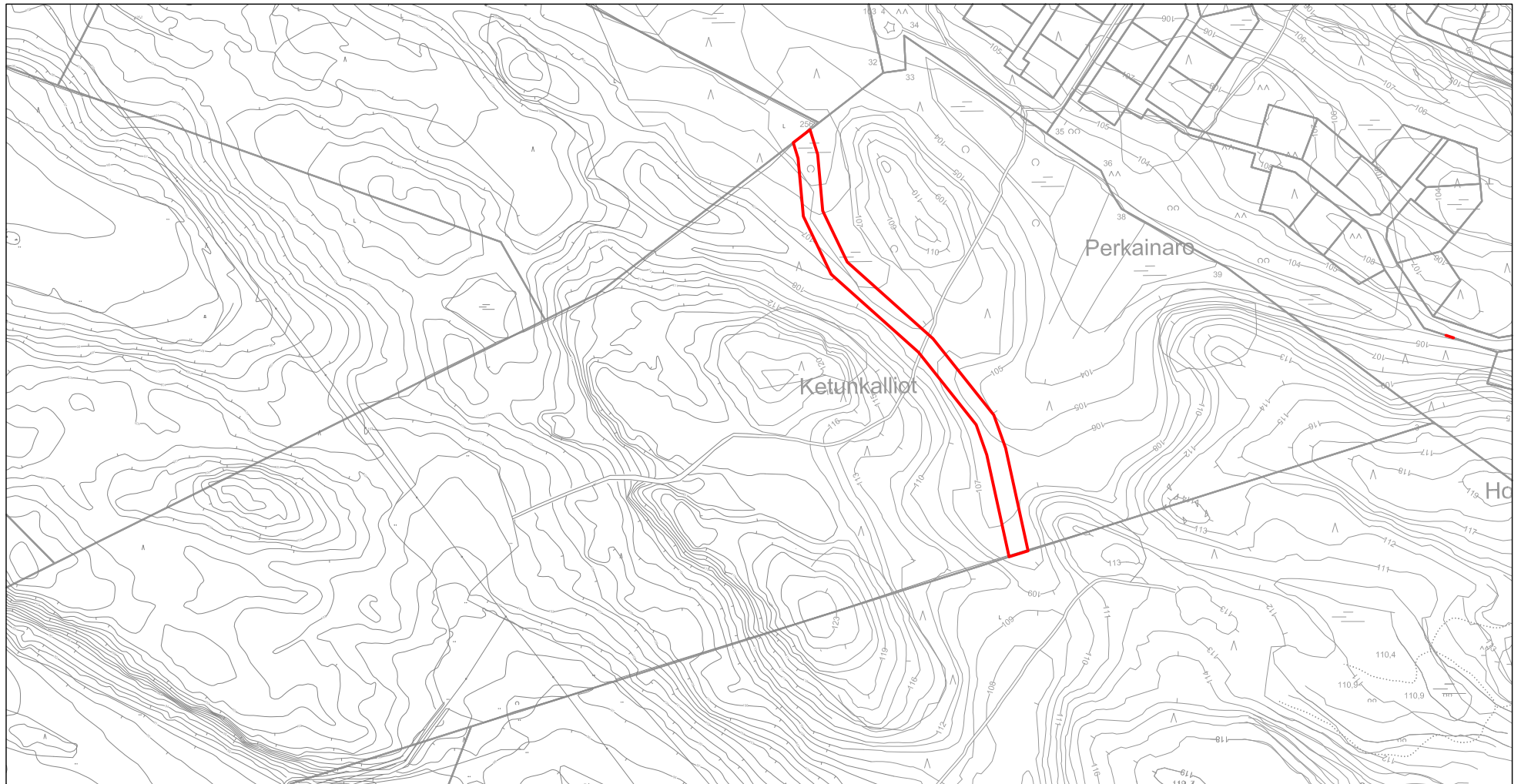
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Aulis Aarnio, Runo Emil Mattias Bergiuksen sekä Tellervo Bergiuksen kuolinpesien puolesta luovuttajana ja kunnanjohtaja Erkki Paloniemi ja hallintojohtaja Minna Hutko Vesilahden kunnan edustajina saajina ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vesilahdessa x. päivänä xkuuta 2018

Ilpo Vähä-Ruohola  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
julkinen kaupanvahvistaja 402827/108

### LIITTEET

- Liite 1 kartta luovutettavasta alueesta
- Liite 2 kaavoituksen aloitusopimus
- Liite 3 määräyskirja Aulis Aarniolle



Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018  
Suomelantie  
Pinta-ala 7132 m<sup>2</sup>  
Mittakaava 1:5000

## RAHOISTEN ASEMAKAAVA, Maanomistajatapaaminen

Aika: 27.11.2018 klo 17.00 – 19.53

Paikka: Vesilahden kunnantalo

Läsnä: Mattias ja Tellervo Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajat:  
Jouko Bergius, Panu Bergius, Simo Bergius

Erkki Paloniemi, kunnanjohtaja

Pertti Uusi-Erkkilä, kunnanhallituksen puheenjohtaja

Susanna Ijäs, varatuomari, Lakimaa Oy

Helena Väisänen, kaavan laatija, Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Leena Lahtinen, aluearkkitehti

Mari Hämölä, kunnaninsinööri

Estyneet ja valtakirjat:

Arja Jussila, valtakirjalla edustajana Panu Bergius

Kirmo Bergius ja Pekka Bergius, joiden edustajana 20.8.2018 esitetyllä valtakirjalla Simo Bergius

Tanja Bergius, Jenni Bergius ja Niina Bergius, joiden edustajana 20.8.2018 esitetyllä valtakirjalla Simo Bergius

Kutsu tapaamiseen ja asialista on toimitettu sähköpostitse 15.11.2018 kutsutuille paitsi Pekka Bergiukselle kirjeitse.

Asiat:

Kunnanhallituksen pj Pertti Uusi-Erkkilä toivotti läsnäolijat tervetulleiksi. Todettiin että Pertti Uusi-Erkkilä toimii tilaisuuden puheenjohtajana ja valittiin muistion laatijaksi Mari Hämölä. Valtakirjat luovutettiin ja tarkastettiin.

Susanna Ijäksen aloituspuheenvuorossa todettiin, että kaavoituksen aloittamissopimus on ollut molempien osapuolien tavoite. Pesänselvittäjä Aarniolla on ollut oikeus allekirjoittaa aloittamissopimus ja sopimus sitoo nyt omistajatahoja. Aarniolla oli ollut oikeus edustaa kaikkia maanomistajia sopimuksentekohetkellä ja sopimus on lainvoimainen. Molemmat osapuolet ovat sitoutuneet sopimuksen mukaisiin velvoitteisiin. Aloitussopimus on käynnistämissopimus eli kunta käynnistää kaavoituksen, mutta kaavan sisällöstä ei voi sopia sitovasti eikä kaavan pääsemisestä maaliin. Kunta on käynnistänyt kaavoituksen ja kaavaehdotus on ollut nähtävillä. Nähtävillä olo on päätynyt 29.5.2018 ja palaute saatu. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on tarve maankäytösopimuksen valmistelulle.

Jouko Bergiuksen mukaan maankäytösopimusta ei ole käsitelty eikä kauppakirjaa tiealueesta allekirjoiteta. JB haluaa tarkastuttaa aloitussopimuksen juristilla ja sopimus on vain sillä edellytyksellä voimassa, jollei moitittavaa löydy. Simo Bergiuksen mukaan nykyisellä sopimuksella edetään, mutta toteuttaminen hidasta kunnan taholta. Simo Bergiuksen mukaan yleiset alueet luovutetaan kerralla kunnalle ja kaavaa viedään eteenpäin. Ijäksen mukaan kaavoituksen käynnistämisasiasta ei ole ollut muita sopimuksia kuin aloittamissopimus. Maanomistajien pesänselvittäjän kanssa tehdyillä sopimuksilla tai sitoumuksilla ei voida heikentää kunnan etua sopimuskumppanina eivätkä ne sido

kuntaa. JB:n esittämää normikollisiotilannetta, joka koskiksi aloitussopimuksen sitovuutta, ei ole ollut.

Ijäksen mukaan maanomistajien velvoitteet aloitussopimuksesta ovat täyttämättä:

-maankäyttösopimus

-tiealueen luovuttaminen

-yleisten alueiden luovuttaminen

Mikäli kunnalle katsotaan aiheutuneen vahinkoa, on maanomistajataho korvausvelvollinen sopimusrikkomuksesta.

Ijäs totesi, että pesänselvittäjän toiminta on pesän sisäinen asia. Aarnio on toiminut käräjäoikeuden määräämällä toimivallalla. Pesän sisäisillä sopimuksilla ei vaikutusta aloitussopimukseen, koska se on jo 2015 allekirjoitettu.

Jouko, Simo ja Panu Bergiuksella erilaiset näkemykset VL-alueista kunnan kanssa. Panu Bergiuksen mukaan M-alue on katkaistu eikä VL-alueelta ole kulkua metsään ilman että erikseen pyydetään lupaa kunnalta. Simo Bergius huomautti muutetuista VL-alueista sekä kaavakarttojen lukumäärästä. Jouko Bergiuksen mukaan tontit eivät mene kaupaksi ja niiden arvo on laskenut. Samoin JB totesi, ettei tielueesta tehdä kauppakirjaa, kunhan maankäyttösopimus on kunnossa. Panu Bergiuksen mukaan kauppakirjaa ei tarvita, kunta saa maa-alueet muutenkin luovuttamalla osana maankäyttösopimusta.

Ijäs totesi, että sovitaan enintään yksi kuukausi tarkastusaikaa Jouko Bergiukselle aloitussopimuksen tarkastamiseen. Samoin Ijäs totesi, että noudatetaan aloittamissopimusta ja tehdään kauppakirja kaupanvahvistajan mukana ollessa ja kun kauppakirja on allekirjoitettu, edetään asioissa. Voidaan myös sijoittaa putket heti tiealueelle (§ 161 MVR) tai rajata kaavaa uudestaan ja kaavoittaa myöhemmin tai luopua kaavoittamisesta.

Ijäs huomautti, että vaihtoehdot ovat seuraavat: Keskeytetään kaavoitus kunnan toimesta, rajataan kaavoitettavaa aluetta tai jatketaan kaavoitusta, jolloin tehtäväksi tulee maankäyttösopimus tai jos ei päästä sopimukseen, kehittämiskorvauksen periminen. Jos halutaan jatkaa, on maanomistajien toteutettava velvoitteet. Tiealueen luovutuksesta on sovittu jo esisopimuksessa ja maa-alueet luovutetaan, kun kaava on vahva. VL-alueet ym. ovat kaavan yksityiskohtia.

Kunnalla tarve toteuttaa geotekniset suunnittelutoimenpiteet heti, johon Jouko, Panu ja Simo Bergius suostuivat yksimielisesti. Puheenjohtaja huomautti Ijäksen esittämistä vaihtoehdoista ja yhden kuukauden aikarajasta. Maankäyttösopimusluonnos ja tiealueenluovutusluonnos toivotaan pikaisella aikataululla tehtäväksi.

Kunnanjohtaja ehdotti juristien tekemän Jouko Bergiuksen sopimuksen tarkistuksen aikarajaksi 7.1.2019. Kunnanjohtaja totesi tiealueen luovuttamisesta korvauksetta, että asia kytketään maankäyttösopimukseen.

Leena Lahtinen huomautti vaikeista neuvotteluista, kaavoitus on kuitenkin edennyt. Keskusteltiin Suomelantien linjauksen oikaisusta, johon Lahtinen totesi, että osa tonteista pienenee, jos tien mutkaisuutta oikaistaan.

Keskusteltiin kiinteistöverosta. JB oli pyytänyt kunnalta laskelmia tulevien tonttien kiinteistöverosta. Todettiin, että kunta ei voi niitä laatia, (veroviranomainen määrittelee verotusarvot) vaan maanomistajan tulisi olla yhteydessä paikalliseen veroimistöön asiassa.

Helena Väisänen kysyi palautteen perusteella tehtävistä muutoksista kaavaan, mikäli se aiheuttaa kaavan uudelleen nähtäville asettamisen. Mikäli ehdotus laitetaan uudelleen nähtäville ja jos maanomistajien hyöty vähenee rakennusoikeuden määrän vähetessä, suhteutetaan se maankäyttösopimuksessa, totesi Ijäs.

Jouko Bergiuksen mukaan maankäyttösuunnitelman käytöstä ollaan yksimielisiä eikä kauppakirjaa tarvita. Alueen toteuttamisesta tulisi kunnan esittää aikataulu. Todettiin, että kunnassa pohditaan alueen toteuttamisen vaiheistusta, joka voidaan huomioida maankäyttösopimuksessa. Alustavasti on pohdittu mallia, joka jaettiin osallistujille.

Ijäksen mukaan maankäyttösopimuksessa on yksilöitävä yleiset alueet. Tutkimuslupa saatiin yksimielisesti, mutta yleisten alueiden luovutus on vasta kun kaava on vahva.

Puheenjohtajan ehdotti maankäyttösopimuksen ajankohdaksi tammikuuta, jolloin se allekirjoitettaisiin.

Klo 19.53 palaveri päättyi

Muistion jakelu:

Muistio jaetaan tiedoksi kutsuille.

Liitteet:

Susanna Ijäksen esittämä power-point esitys pdf-muodossa

Alueen toteuttamisen vaiheistus- malli



# Rahoisten asemakaavaprosessi

Etenemismuutokset- neuvottelun tueksi  
Vesilahti 25.11.2018

Susanna Ijäs, VT  
Lakimaa Oy



**lakimaa.fi**

-Juridista koulutusta ja konsultointia-

# Lähtötilanne

- Vesilahden kunta on pitkään neuvotellut maanomistajatahon kanssa Rahoisten alueen kaavoitusasiassa.
- Maanomistajat ovat yhdessä kunnan kanssa allekirjoittaneet kaavoituksen aloitussopimus -nimisen sopimuksen 14.12.2015.
- Kaavoitus on edennyt ehdotusvaiheeseen.
- Maanomistajilla ja kunnalla on erimielisyyttä kaavoituksen aloitussopimuksen täytäntöönpanosta ja tulevan maankäytösopimuksen tekemisestä.
- Maanomistajataho on erimielinen keskenään siitä, miten asiassa tulisi edetä.

# Kaavoituksen aloitussopimus (MRL 91 §b)

## Aloitussopimuksen sitovuus

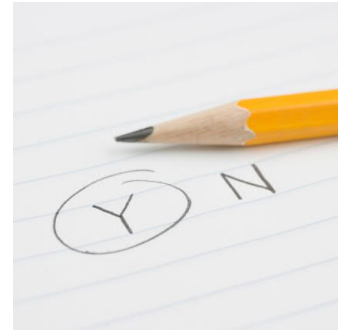
- Aloitussopimus sitoo osapuoliaan.
- Maanomistajatahoa on edustanut sopimuksessa käräjäoikeuden määräämä pesänselvittäjä, ainoa taho jolla on ollut tuohon aikaan juridinen oikeus edustaa kuolinpesiä.
- Osapuolet ovat sitoutuneet sopimuksen mukaisiin velvoitteisiin.
- Sillä seikalla, että pesän osakkaat ovat tehneet keskinäisiä sopimuksia pesän omaisuuden jaosta ei ole merkitystä jo vuonna 2015 sovitun sopimuksen sitovuuteen.
- Sopimuksessa on lisäksi erikseen mainittu, että sitä ei saa siirtää kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle ilman kunnan suostumusta.

# Aloitussopimuksen sisältö

Sopimuksessa on sovittu karkeasti seuraavaa:

1. Kunta aloittaa kaavoituksen.
2. Maanomistaja luovuttaa korvauksetta Suomalantien alueen kaavaehdotuksen oltua nähtävillä
3. Maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta kaikki yleiset alueet (yleiset alueet, katualueet, viheralueet, leikkialueet) alueen valmistuttua
4. Kunta maksaa kaavoituskustannukset (maastokartoitus, kaava- ja pohjaselvitykset, karttamateriaali)
5. Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä osapuolet ovat sitoutuneet tekemään maankäytösopimuksen sovittujen periaatteiden mukaisesti

# Kaavoituksen käynnistämissopimus



Mistä ei saa sopia ?

- sopia voi "mistä vaan", mutta sitovasti ainoastaan kaavoituksen käynnistämisestä ja sen kustannuksista (KHO 2006:14)

Maanomistajan (ja kunnan) vaatimukset ja tavoitteet kaavan sisällöstä eivät missään tilanteessa voi ohittaa kaavan MRL:n mukaisia sisältövaatimuksia.

# Maanomistajan oikeus kaavaan

- Ei subjektiivista oikeutta saada maata kaavoitetuksi
- Kunnalla on kaavoitusmonopoli, eli velvollisuus ja oikeus harkita mitä kaavoitetaan, minne kaavoitetaan ja koska kaavoitetaan.

# Sopimusvelvoitteiden täyttäminen

- Kunta on täyttänyt sopimusvelvoitteensa
- Maanomistajan velvoitteet ovat toistaiseksi täyttämättä

Mikäli velvoitteita ei aiota täyttää, on käsillä olennainen sopimusrikkomus, jonka johdosta saattaa seurata korvausvastuu.

Sopijakumppanille sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuneita vahinkoja joudutaan arvioimaan (kaavoituskustannukset, kunnallistekniikan suunnitelmat, asiantuntija-avun käyttäminen, kunnallistekniikan rakentamisen viivästymisen)

# Tiealueen tilanne

- Maanomistaja on sitoutunut luovuttamaan asemakaavassa osoitetun Suomalantien tiealueen aloittamissopimuksen nojalla (kahden eri ehdon perusteella)
- Maanomistaja on velvollinen luovuttamaan yleiskaava-alueella yksityistienä olevan tiealueen käyttöoikeuden korvauksetta kunnalle (MRL 92 §)
- Käyttöoikeus sisältää oikeuden rakentaa tie kuntoon ja sijoittaa tiealueelle johtoja ja luovuttaa tie yleiseen käyttöön
- Kunnalla on vaihtoehtoisesti oikeus asemakaavan tultua hyväksytyksi ottaa katualue omistukseensa (MRL 94 §)
- Maanomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta yksityistiestä, joka on asemakaavassa osoitettu kaduksi (MRL 104 § 4 mom)



# Johtojen sijoittaminen

- Yhdyskuntateknisten johtojen sijoittaminen on mahdollista myös MRL 161 §:n nojalla.
- Jos sopimukseen ei päästä, voi sijoittamispäätöksen tehdä rakennusvalvontaviranomainen
- Sijoittamispäätöksen yhteydessä voidaan myöntää MRL 144 §:ssä tarkoitettu aloittamisoikeus

# Kunnan toimenpiteet ja vastuu

- Kunnalla on kaavoitusprosessin edetessä **mahdollisuus keskeyttää kaavan valmistelu** (esim. kaavan toteutumiselle ei ole taloudellisia edellytyksiä).
- Yksityisoikeudellisluonteisen sopimuksen perusteella sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisellä voidaan laukaista **vahingonkorvausvelvollisuus** sopimuskumppaneihin nähden.



# Päätös kaavoituksen keskeyttämisestä



- Kaavoituksen keskeyttämisspätös katsottiin valmisteluksi ja sitä kautta valituskelvottomaksi sillä perusteella, ettei päätöksellä ole riittävän välittömiä oikeusvaikutuksia.

Ks. KHO:n ratkaisut vuodelta 2003 (2003:16 ja KHO 22.5.2003 T 1248).

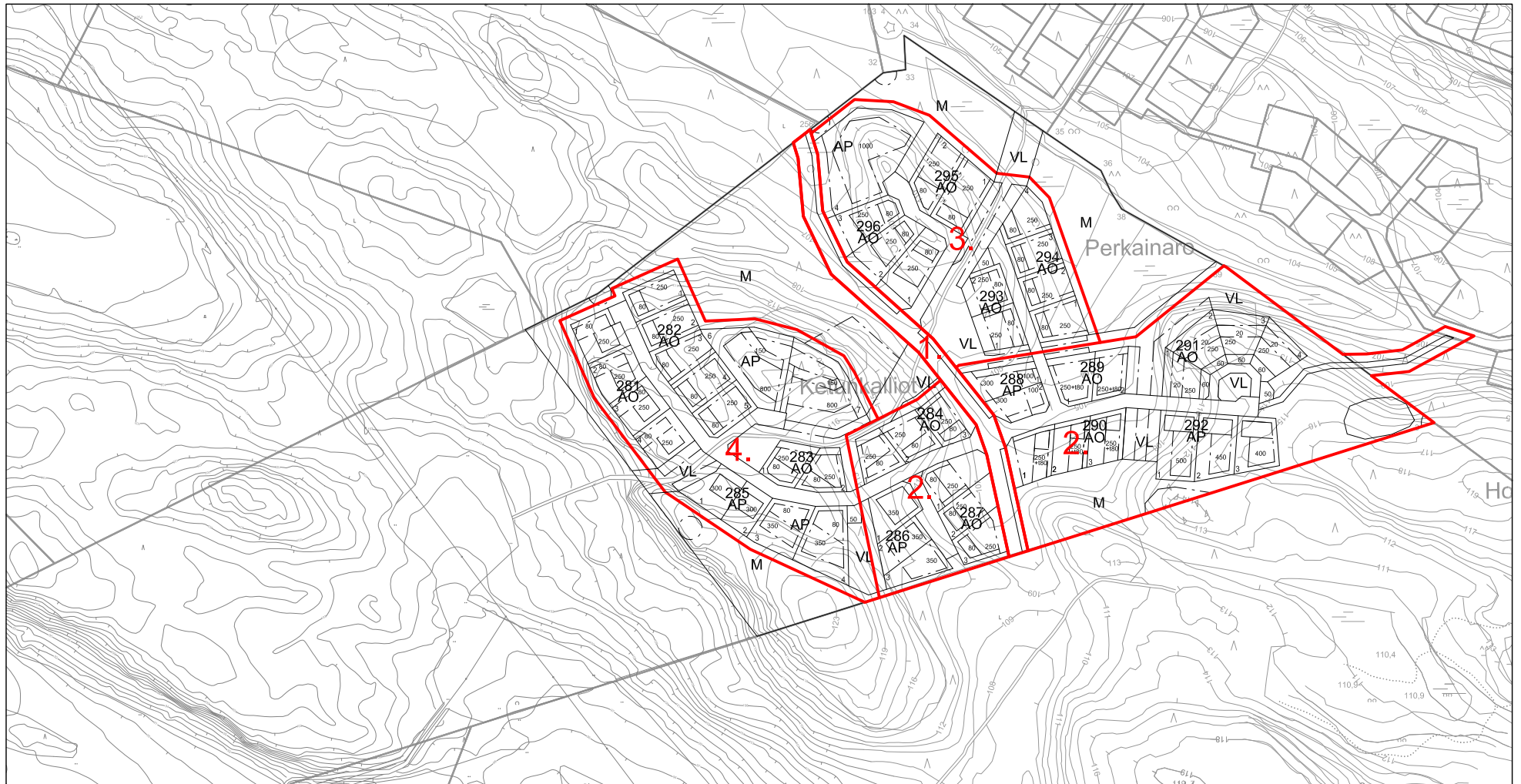
# Kaava-alueen raja

- Kaava-alueen tulee olla tarkoituksenmukainen kokonaisuus
- Kaava-alueen raja kuuluu kunnan kaavoitusmonopolin piiriin.
- Kaava-alue ei voida rajata muilla kuin maankäytöllisillä syillä, tai siksi, että kaavalla ei ole toteuttamisedellytyksiä.

# Maankäyttösopimusneuvottelut ?

- Maanomistajalla on lakisääteinen velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin
- Neuvottelut voidaan käydä vasta kun kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä
- Jos sopimukseen ei päästä, kunta voi käyttää kehittämiskorvausmenettelyä (MRL 91 c)
- Menettelyn myötä kunta määrää kehittämiskorvausmaksun, jonka määräytymisperusteet on määritelty laissa (maksun ylärajana 60 % maanomistajan saamasta hyödystä)





Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018  
Toteutusjärjestys  
Mittakaava 1:5000



## Muistio

### RAHOISTEN ASEMAKAAVA, Maanomistajatapaaminen

Aika: 09.04.2019 klo 13.00 – 15.00

Paikka: Vesilahden kunnantalo

Läsnä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja, kokouksen muistionpitäjä

Pertti Uusi-Erkkilä, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kokouksen puheenjohtaja

Helena Väisänen, kaavan laatija, Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Leena Lahtinen, aluearkkitehti

Simo Bergius

Jouko Bergius

Panu Bergius

Valtakirjalla: Tanja Bergius, Jenni Bergius, Niina Bergius, Kirmo Bergius ja Pekka Bergius

Päätettiin kokouksen puheenjohtajaksi Pertti Uusi-Erkkilä ja muistionpitäjäksi Tuomas Hirvonen. Todettiin ja vastaanotettiin valtakirjat.

#### 1. Kaavaehdotuksesta saapunut palaute ja palauteraportti

Kunta on antanut vastineet kaavan ehdotustusvaiheessa saapuneisiin muistutuksiin ja lausuntoihin. Palauteraportti on toimitettu maanomistajille ennen tätä tapaamista.

Kunta totesi, että se on palauteraportissa jo riittävästi vastannut Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajien muistutuksiin. Kunta totesi, että vastineita ei erikseen käydä tässä tilaisuudessa läpi, vaan keskustellaan siitä, mitä jatkosuunnittelussa voidaan huomioida: 1) Korttelin 285 rakennusaloja tarkistetaan siten, että ne ovat 5 metriä korttelin etelärajasta, 2) rakentamistapaohjeen julkisivuvärejä voidaan tarkistaa vaaleammiksi. Tämä ei käynyt Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajien edustajille, vaan he totesivat, että haluavat tuottaa oman listauksensa niistä muutoksista ja asioista, joita kaavaan haluttaisiin kirjattavan. Näiden asioiden käsittelyä varten Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajien edustajat halusivat vielä järjestää kunnan kanssa keskustelutilaisuuden.

#### 2. Maankäyttösopimusluonnos

Kunta on laatinut maankäyttösopimusluonnoksen, joka on toimitettu maanomistajille ennen tätä tapaamista.



Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajien edustajat esittivät seuraavia kohtia, joihin toivoisivat muutoksia:

Kunnan tulisi harkita kunnalle tulevien tonttien sijoittumista alueelle tasaisemmin, eikä tietylle alueelle. Kunnalta halutaan sijoittumisesta uusi esitys. Lisäksi haluttiin, että rakennusoikeutta tarkistettaisiin kunnan ja kuolinpesän välillä.

Rakennusaikataulusta halutaan myös kunnalta esitys, kun tonttien sijoittamisesta on tehty em. muutettu esitys

Tekstiosioihin yhteisomistajien edustajat lähettävät oman korjausesityksen

Maanomistaja tiedustelivat puuston korvaamisesta maanomistajalle

- Yhteisomistajien edustajat esittivät yksimielisesti maanvaihtokauppaa osasta Rahoisten aluetta (Perkainaron mäki, Suomelantien kirkonpuoleisen alueen tie mukaan lukien), yhteisomistajien edustajat olisivat kiinnostuneet kunnan metsäpalstasta Lamminpohjassa Suomelan tilan naapurissa. Kunta jää selvittämään maanvaihtokaupan mahdollisuutta.
- Karttaliitteistä yhteisomistajien edustajat toivoivat seuraavia muutoksia:
  - o VL-alueiden supistus alueen reunoilta
  - o Kulkuteiden järjestäminen M-alueille
  - o Toteutusjärjestystä tulisi muuttaa

Muistio lähetetty s-postilla kutsutuille 15.1.2020, paitsi Pekka Bergiukselle kirjeitse.

## **MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA**

### **SOPIMUSOSAPUOLET**

Vesilahden kunta (0157711-9)  
Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”.

Runo Emil Mattias Bergiuksen ja Tellervo Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajat:

Jouko Bergius, Panu Bergius, Simo Bergius, Arja Jussila, Kirmo Bergius, Pekka Bergius ja Tanja Bergius, Jenni Bergius, Niina Bergius, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistajat”.

### **SOPIMUSALUE JA NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE**

Sopimus koskee Vesilahden kunnassa osaa kiinteistöstä Rahoinen, kiinteistötunnus 922-438-1-2. Sopimusalue käsittää kiinteistön pinta-alasta noin 20 (kaksikymmentä) hehtaarin suuruisen alueen, joka sijaitsee Vesilahden kunnanvaltuuston 13.11.2006 hyväksymällä Kirkonkylän osayleiskaava-alueella. Sopimusalue on kokonaisuudessaan maanomistajien omistuksessa. Sopimusalueella ei ole voimassa asemakaavaa. Sopimusalue on merkitty puneella tämän sopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan.

Sopimusalueella on vireillä Rahoisten asemakaava. Asemakaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 30.5.2016 § 148. Rahoisten asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä 26.4.2018 - 29.5.2018 välisenä aikana.

### **SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Tällä sopimuksella Kunta ja Maanomistajat sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Lisäksi sovitaan tulevalla asemakaava-alueella sijaitsevien yleisten alueiden, kuten virkistys- ja katualueiden luovutuksesta Kunnalle ja mahdollisista rasitteista.

Tämä sopimus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n maanomistajalle asettamaan veloitteeseen ja 14.12.2015 osapuolten väliseen allekirjoitettuun kaavoituksen aloitussopimukseen.

### **SOPIMUSEHDOT**

1. Maanomistajat luovuttavat asemakaavoitettavan alueen mukaiset yleiset alueet, kuten liikennealueet (L) n. 2,2 ha, mukaan lukien Suomalantie ja virkistysalueet (V) n. 2,6 ha ja muut mahdolliset asemakaavan mukaiset yleiset alueet Kunnalle korvauksetta, kartta liitteenä 2.

Tämä sopimus on kiinteistökaupan esisopimus näiden luovutettavien alueiden osalta. Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan esisopimuksen mukaisena, kuukauden sisällä siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

2. Kaikki Maa- ja metsätalousalueet (M) jäävät nykyisille maanomistajille.

3. Kunta rakentaa kustannuksellaan ja hyväksymillään suunnitelmilla alueen vaatiman kunnallistekniikan sekä tiestön. Ensi vaiheessa tehdään Suomalantie ja vesi- ja viemärirunkolinja. Kaavoitetulle alueelle rakennetaan infrastruktuuri vaiheittain kunnan päättämän aikataulun mukaan. Tavoitteellisena aikatauluna liitekartan 3 mukaiset alueet 1-4 tehdään niin, että vaihe 1 kaavan tultua voimaan ja sopimusvelvoitteiden tultua täytetyiksi, vaihe 2 vuosina 2020–2025, vaihe 3 vuosina 2025–2030 ja vaihe 4 vuosina 2030–2035.
4. Maanomistajat osallistuvat maankäyttö- ja rakennuslain 12 luvun tarkoittamalla tavalla yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin luovuttamalla kunnalle korvauksetta 12 kpl tulevan kaavan mukaista erillispientalotontteja (AO) ja viisi (5) tulevan kaavan mukaista asuinpientalotonttia. Luovutettavat tontit on merkitty liitekarttaan ja tilastoon 4. Tällä sopimuksella tehdään tonteista esisopimus ja lopullinen kauppa- kirja, jolla tontit luovutetaan, tehdään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava on tullut voimaan. Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako. Loput, noin 70 % tonteista jää edelleen maanomistajan omistukseen.
5. Asemakaava-alueelle on laadittu kaavan laatimisen yhteydessä rakennustapaohjeet.
6. Luovutettavat alueet luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Luovutettaviin alueisiin kohdistuu 29.1.2019 päivätyn rasi- tustodistuksen mukaan rekisteriin merkittyjä rasitteita ja rajoituksia. Maanomistaja sitoutuu huolehtimaan kustannuksellaan siitä, että kunnalle luovutettavia aluetta eivät rasita kiinnitykset tai muutkaan rasitteet.
7. Sopimusosapuolet vastaavat luovutettavien alueiden osalta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan.
8. Syntyneistä lohkomiskustannuksista vastaavat Maanomistajille jäävien alueiden osalta Maanomistajat ja luovutettavien alueiden osalta Kunta.
9. Maanomistajien tiedossa ei ole, että määräala olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli sopimus- alueelta kuitenkin löytyy myöhemmin rakentamisen tai alueen muun käytön yhtey- dessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kun- nostamisesta, pilaantuneen maa-aineksen kuljettamisesta ja mahdollisista vas- taanottomaksuista sekä pilaantuneen (saastuneen) maaperän alueen asukkaille tai kolmansille osapuolille aiheutuneista vahingoista vastaavat Maanomistajat omalla kustannuksellaan.

10. Maanomistajat sitoutuvat kohdan 1 ja 5 mukaisten alueiden luovuttamiseen kaupakirjalla (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät Kunnalle, kun lopulliset luovutuskirjat ovat allekirjoitettu.
11. Kumpikaan sopimuspuoli ei aseta erillistä vakuutta sopimusvelvoitteiden täyttymisen varalle.
12. Maankäyttösopimus ja esisopimus alueen luovuttamisesta tulee olla allekirjoitettuna ennen kuin Vesilahden kunnanvaltuusto hyväksyy Rahoisten asemakaavan.
13. Sopimus tulee Maanomistajia sitovaksi kun se on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kunnan asianomaisessa luottamuselimessä.
14. Kumpikaan osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman toisen sopijapuolen erikseen antamaa kirjallista lupaa. Mikäli maanomistaja siirtää sopimuksen eteenpäin kiellosta huolimatta, on se viimekätisessä vastuussa tähän maankäyttö-sopimukseen perustuvista velvoitteista suhteessa kuntaan.
15. Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjä-oikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vesilahdessa. x. päivänä xkuuta 2019

Runo Emil Mattias sekä Tellervo Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajat:

Jouko Bergius

Panu Bergius

Simo Bergius

LUONNOS

Arja Jussila

Kirmo Bergius

Pekka Bergius

Tanja Bergius

Jenni Bergius

Niina Bergius

Vesilahden kunta

kunnanjohtaja

hallintojohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Jouko Bergius, Panu Bergius, Simo Bergius, Arja Jussila, Kirmo Bergius, Pekka Bergius, Tanja Bergius, Jenni Bergius ja Niina Bergius luovuttajina ja kunnanjohtaja Tuomas Hirvonen ja hallintojohtaja Kati Paunonen Vesilahden kunnan edustajina saajina ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

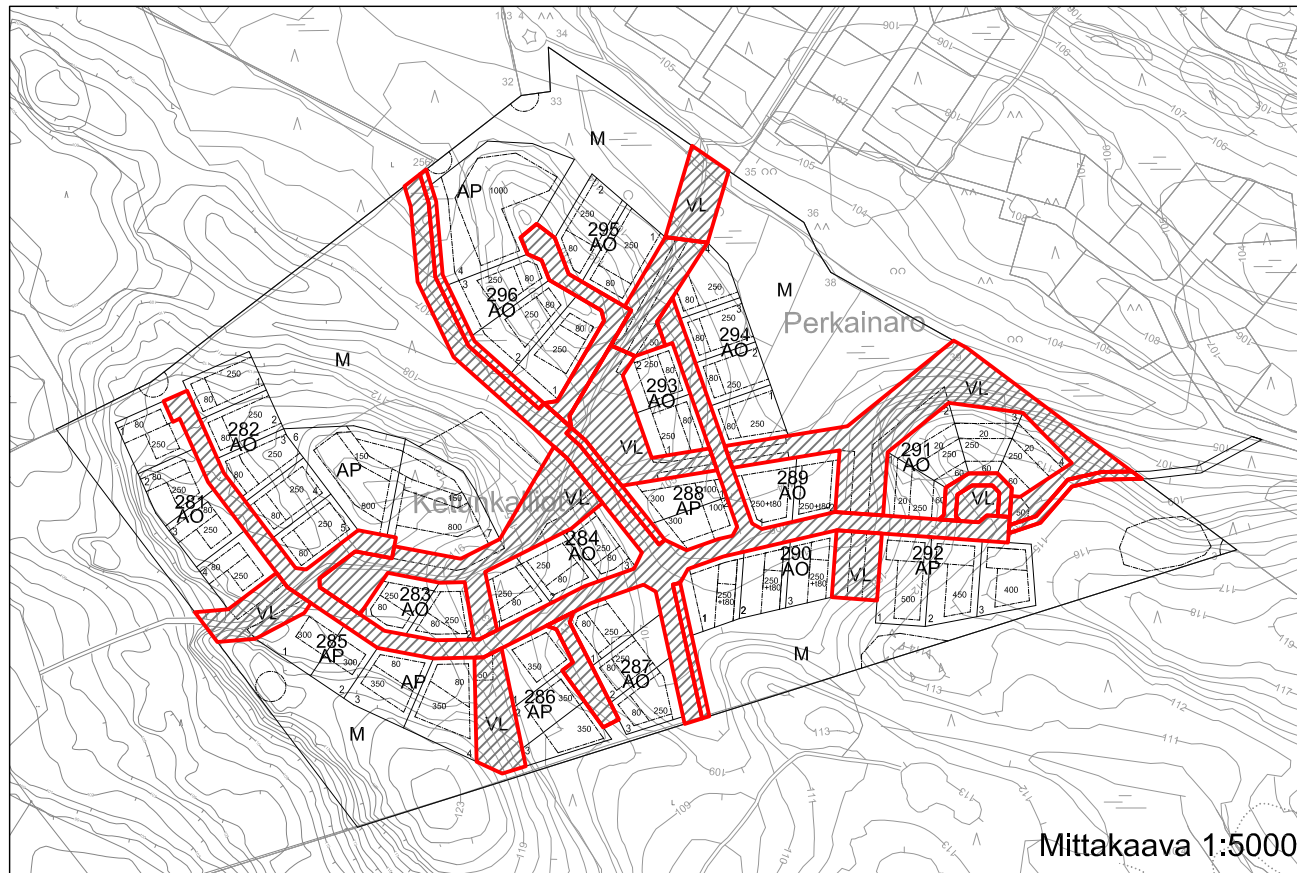
Vesilahdessa x. päivänä xkuuta 2019

Ilpo Vähä-Ruohola  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
julkinen kaupanvahvistaja 402827/108

# LUONNOS

- Liitteet:
- Liite 1 kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
  - Liite 2 kartta luovutettavat alueet
  - Liite 3 kartta toteutusjärjestys
  - Liite 4 kartta ja tilasto luovutettavista tonteista
  - Liite 5 kaavoituksen aloitussopimus





Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen

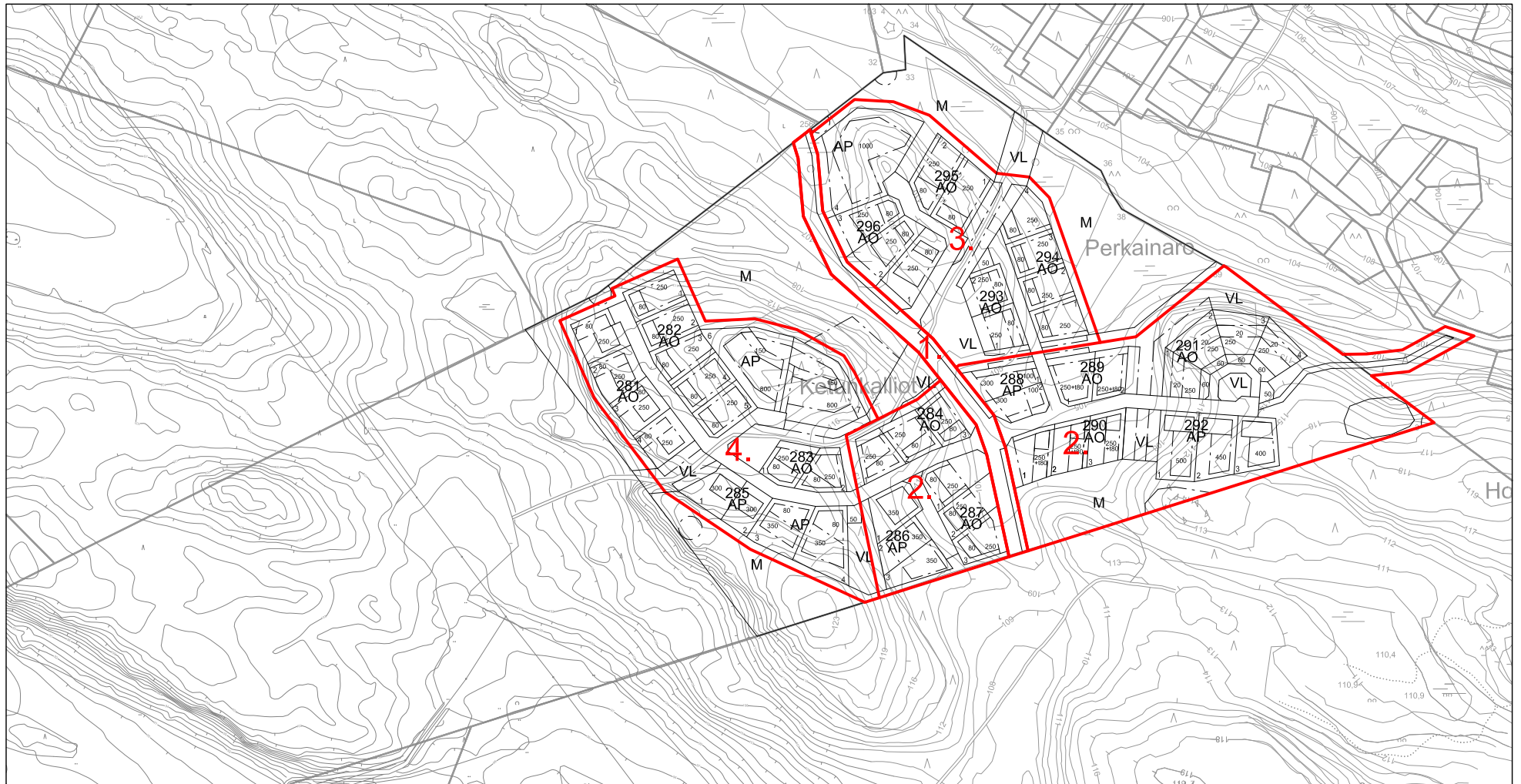
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018

Kunnalle luovutettavat alueet:

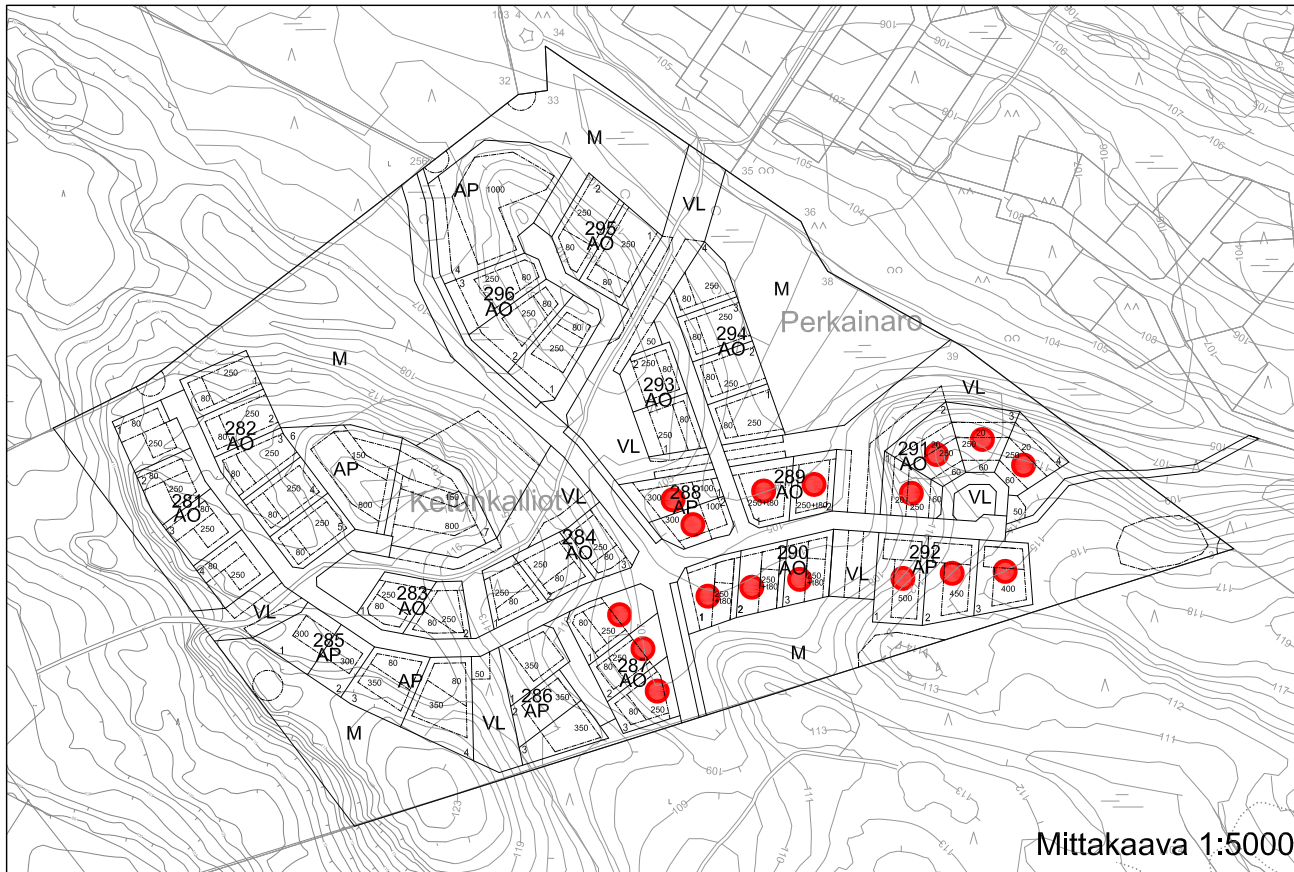
- katualueet 15653 m<sup>2</sup>
- pihakatualueet 3716 m<sup>2</sup>
- jalankululle ja polkupyöräilylle varatut tiet 2327 m<sup>2</sup>
- virkistysalueet 26205 m<sup>2</sup>

Yhteensä 47901 m<sup>2</sup>





Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018  
Toteutusjärjestys  
Mittakaava 1:5000



Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018  
Kunnalle luovutettavat tontit



VESILAHDEN KUNTA

# RAHOISTEN ASEMAKAAVA

## PALAUTERAPORTTI 02.11.2018

### KAVAEHDOTUS (12.03.2018 )

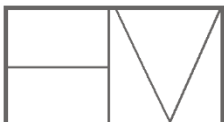
**Saapuneet lausunnot:**

<b>Palautteen antaja</b>	<b>Pvm</b>
Pirkkala Ympäristöterveydenhuolto	20.04.2018
Pirkanmaan maakuntamuseo	08.05.2018
Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta	17.05.2018
Vesilahden kunnan tekninen lautakunta	21.05.2018
Pirkanmaan ELY-keskus	26.06.2018

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa Rahoisten asemakaavaehdotuksesta.

**Saapuneet muistutukset:**

<b>Palautteen antaja</b>	<b>Pvm</b>
Mattias Bergiuksen kp ja Tellervo Bergiuksen kp	29.05.2018



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

<b>LAUSUNTO</b>	<b>VASTINE</b>
<b>Pirkkala Ympäristöterveydenhuolto:</b>	<b>Kaavan laatijan vastine:</b>
Terveystuoneluviranomaisella ei ole huomautettavaa Rahoisten asemakaavaehdotuksesta.	Todetaan saapunut lausunto.
<b>LAUSUNTO</b>	<b>VASTINE</b>
<b>Pirkanmaan maakuntamuseo:</b>	<b>Kaavan laatijan vastine:</b>
Kaavaselostuksessa luvussa 3.1. (Selvitys suunnittelualueen oloista, s.8) olevaa kuvausta kaava-alueen arkeologisista suojelukohteista on syytä täsmentää vielä mainitsemalla se, että muina havaintokohteina inventoinnissa mainitaan kaksi rajamerkkiä. Näitä kohteita ei luokitella kiinteiksi muinaisjäänöksiksi vaan niitä suojellaan muina kulttuuriperintökohteina.	Kaavaselostuksen sivulla 8 kuvataan muina havaintoina inventoinnissa mainitut kaksi rajamerkkiä.
Kaavan vaikutuksia on edelleen vaikea todeta laajempaan maisemakuvaan nähden. Aineistoa on syytä vielä täydentää näiltä osin, erityisesti kiinnittäen huomio Sakoisten ja Suomalann suunnasta aukeavaan maisemaan. Maisemaa koskeva tarkennettu aineisto tulee toimittaa maakuntamuseolle tutustuttavaksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.	<b>Kaavan vaikutusten arviointia maisemaa koskevan tarkastelun osalta täydennetään maakuntamuseon esittämällä tavalla.</b>
<b>LAUSUNTO</b>	<b>VASTINE</b>
<b>Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta:</b>	<b>Kaavan laatijan vastine:</b>
Suomelantien ja Ketunkalliontien ja Hovineidontien risteysalue olisi hyvä olla yhteneväinen Suomalann asemakaavan alueen risteysten kanssa. Suomalannantie on selkeästi pääväylä ja siitä erkanevat kadut alisteisessa asemassa.	Suomalannantien katualueen varaus on 17 metriä ja Ketunkalliontien, Hovineidontien ja Perkkainarontien varaukset 12 metriä. Risteysalueille on jätetty näkemäviisteet, jotta risteysalue voidaan suunnitella ja toteuttaa liikenneturvallisuuden kannalta mahdollisimman hyvin.
VL-alueiden osuus Rahoisten asemakaavaehdotuksessa on edelleen vähäinen, vaikka sitä onkin hieman lisätty. Verrattuna Suomalann alueen asemakaavaan erilaisten VL-alueiden osuus on 19,2 % ja Ämmänhaudan alueen asemakaavassa VL-alueiden osuus on tätäkin suurempi (Rahoinen VL-alueiden osuus 13 %).	Lähivirkistysalueiden vähäisyys on tunnistettu kaavan valmisteluvaiheessa.  Rahoisten asemakaava-alueella lähivirkistysalueiden saavutettavuus, yhtenäisyys ja alueen soveltuminen virkistyskäyttöön sekä se, miten muut, nykyisin aluetta virkistykseen käyttävät ihmiset, voivat jatkossakin hyödyntää aluetta virkistykseen, kompensoivat lähivirkistysalueiden pinta-alan suhteellista vähäisyyttä.  Korttelialueita ympäröivät maa- ja metsätaloustaluesat mahdollistavat jokamiehen oikeuksiin perustuvan ulkoilun.

<b>LAUSUNTO</b>	<b>VASTINE</b>
<b>Vesilahden kunnan tekninen lautakunta:</b>	<b>Kaavan laatijan vastine:</b>
<p>Linja-autoreitin siirtyminen Suomalantielle yhdessä rakentamisen liikenteen kanssa aiheuttaa tulevana vuosina vaaratilanteita. Pääreittinä rakennettavan Suomalantien leveyteen pitää kiinnittää erityistä huomiota ja kaistojen leveydeksi suosittelun 3.5m leveyttä.</p> <p>Rakentuvien risteysalueiden näkemäetäisyyksiin ja niissä yhdistyvien kevyenliikenteen väylien turvallisuuteen pitää kiinnittää huomiota.</p>	<p>Suomenlantien katualueen varaus on 17 metriä ja Ketunkalliontien, Hovineidontien ja Perkkainarontien varaukset 12 metriä.</p> <p>Risteysalueille on jätetty näkemäviisteet, jotta risteysalue voidaan suunnitella ja toteuttaa liikenneturvallisuuden kannalta mahdollisimman hyvin.</p>
Vesi- ja viemäriinjojen runkoreitit tulevat ilmeisesti kulkemaan tierakenteissa ja liittymäkaivot sekä sulut niiden läheisyydessä, maanpäälliset rakenteet tulee saada heti valmiiksi oikeaan korkeuteen.	Todetaan saapunut lausunto.
Viemäripumppaamot ja mahdollinen käyttöveden paineenkorotusasema tulee sijoittaa VL alueelle tai niille on varattava kaavaan erikseen ET aluetta.	Todetaan saapunut lausunto. Kaavan valmistelun aikana ei ole ollut käytettävissä kunnallistekniikan suunnitelmaa, jonka mukaan kaavaan olisi voitu osoittaa ET-alueita.
Hulevesille laaditaan suunnitelma ja ne pyritään saamaan mahdollisimman laajalta alueelta putkiin.	Kaavan yleismääräysten mukaan alueen toteuttaminen edellyttää hulevesisuunnitelman laatimista alueelle.
Vesi- ja viemäriinjojen jatkaminen Rautialantien varteen on suunniteltava niin että Kurjen tila Oy:lle asti saadaan yhdistettyä verkostot mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Kurjen tilalla on rakennusluvan ehtona liittymisvelvollisuus em. verkostoihin ja tilalla on puhdasta vettä saatavana riittämätön määrä käyttäjien lukumäärään nähden. Jätevesien nykyisen imeytyskentän kapasiteetti ylittyy kun kaikki tilalle myönnetty rakennusluvut toteutuvat.	Todetaan saapunut lausunto.
<b>LAUSUNTO</b>	<b>VASTINE</b>
<b>Pirkanmaan ELY-keskus:</b>	<b>Kaavan laatijan vastine:</b>
ELY-keskuksen kommentit on riittävällä tavalla otettu huomioon ehdotuksen valmistelussa. ELY-keskus ei näin ollen anna kaavaehdotuksesta lausuntoa.	Todetaan saapunut lausunto.

<b>MUISTUTUS:</b>	<b>VASTINE</b>
<b>Mattias Bergiuksen kp ja Tellervo Bergiuksen kp:</b>	<b>Kaavan laatijan vastine:</b>
<p>Nähtävillä ollutta Rahoisten asemakaavaluonnosta on muutettu merkittävästi osin nyt nähtävillä olevassa Rahoisten asemakaavaehdotuksessa. Merkittävimmät muutokset koskevat Perkainaran alueelle lisätyt VL merkinnät korttelin 291 ympärillä.</p> <p>Nyt tulee kokonaisuudessaan muotoilla uuteen paikkaan kortteleiden 290, 289 ja 292, 291 välissä kulkeva ja Korttelin 291 ympärillä oleva VL- alue, sen leveys ja sen kautta kulkeva polku.</p>	<p>Lähivirkistysalueiden riittävydestä ja laajuudesta on keskusteltu muistutuksen jättäjän kanssa kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen jälkeen.</p> <p>Työneuvottelussa 23.1.2018, johon muistutuksen jättäjä osallistui, sovittiin, että jatkotyöstetään mallia, jossa olemassa olevien, Ämmänhaudanmäen asemakaava-alueelle suuntautuvien, ulkoilupolkujen läheisyyteen osoitetaan lähivirkistysaluetta, mutta korttelin 294 idänpuoleinen alue osoitetaan M-alueeksi.</p>
<p>Ko. VL-alueen läpi esitetty ohjeellinen polku ei jatku Ämmänhaudanmäen asemakaavan puolella. Kyseistä polku-uraa on perusteltu Mikroliitti Oy:n vuonna 2016 Rahoisten asemakaava-alueen muinaisjäännösinventoinnissa sivulla 13 esiintyvällä violetilla värillä merkityllä polulla.</p>	<p>Kaavaselostuksessa kerrotaan, että asemakaavaan on ohjeellisella merkinnällä likimääräisesti osoitettu alueella nykyisin sijaitsevat ulkoilureitit- ja polut. Polku-uraa ei ole perusteltu muinaisjäännösinventoinnilla.</p>
<p>Polun ei tulisi ylittää Suomelan suuntaan alueella olevaa noroa, jottei sen ainutlaatuisia ympäristöarvoja tuhota. Metsäkeskus on määritellyt Suomelan ja Rahoisten tilojen rajalla Rahoisten puolella olevan noran metsälain mukaiseksi tärkeäksi elinympäristöksi. Noron läpi ei tule ohjata ulkoilureittejä kuten Rahoisten asemakaavaehdotuksessa on tehty, vaan riittää, että sinne johtaa polku Hovineidontieltä. Näin noroalue säilyy parhaiten metsälain mukaisena tärkeänä elinympäristönä.</p>	<p>Ohjeellisen polun osoittaminen kaavassa ei ole ristiriidassa metsälain mukaisen erityisen tärkeiden elinympäristöjen yleisiä periaatteita, kiellettyjä toimenpiteitä ja käsittelyä koskevien säädösten kanssa. (Metsälaki 10a§ ja 10b§)</p> <p>Metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö sijoittuu asemakaavassa alueelle, jota koskee kaavamääräyksellä s-1: ” Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.” Kaavamääräys informoi alueen luontoarvoja ja ohjaa alueen maankäyttöä siten, ettei nykyistä polkua esim. päällystetä tai rakenneta alueelle siltaa siten, että alueen luontoarvot vaarantuvat.</p>
<p>Korttelin 291 tonttien 1, 2, 3 ja 4 sisälle lisätty merkintä puustoisena säilytettävä/istutettava alueen osa tulee tarpeettomana poistaa, koska tontit sijaitsevat jo itsessään laajan VL-alueen keskellä.</p>	<p>Korttelin 291 istutettavasta alueesta on keskusteltu muistutuksen jättäjän kanssa työneuvottelussa 23.1.2018. Istutettavan alueen kaavamääräys liittyi muistutuksen jättäjän ehdotukseen osoittaa tonteille mahdollisuus rakentaa talousrakennuksia ja sauna asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Samassa yhteydessä pidettiin tarpeellisena, että tonttien reunaan osoitetaan istutettava/puustoisena säilytettävät alueen osat.</p>

<p>Korttelin 291 tontin 1 osalta tulee poistaa Hovineidontien varressa oleva katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.</p>	<p>Kyseisellä kohdalla Hovineidontien kaltevuus on noin 10%, minkä vuoksi liittymän järjestäminen tältä kohdilta ei ole liikenneturvallisuuden kannalta perusteltu ratkaisu. Tontti kuuluu Peuranpolun pihakadun kokonaisuuteen, jossa kulku tonteille on pihakadun puolelta.</p>
<p>Näin mahdollistetaan kuolinpesien kaavaluonnoksesta esittämä mielipide, että Ritarinkaarre, nyt Peuranpolku, muutetaan leveäksi ja monipuolisia aktiviteetteja tarjoavaksi pihakaduksi, joka kulkee kohtisuoraan Hovineidontietä vasten. Pihakadulta osoitetaan kulkuyhteys tonteille 2, 3 ja 4. Tontit 1, 2, 3, ja 4 kukin kohdallaan suurenisivat vähintään poistuvan Peuranpolun leveyden verta.</p>	<p>Asiasta on annettu vastine kaavaluonnosvaiheen palauteraportissa (22.2.2018). Palauteraportissa todetaan, että esitetty ratkaisu heikentäisi alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta kaavaluonnoksen ratkaisuun verrattuna. Muutosehdotus ei ole perusteltu.</p> <p>Asiasta on keskusteltu muistutuksen jättäjän kanssa työneuvotteluissa 23.1.2018, 8.2.2018 ja 7.3.2018 sekä aiemmin kaavaluonnosvaiheen työneuvotteluissa.</p>
<p>Korttelin 291 kohdalla esitetyt nuolet tulee tarpeettomana poistaa.</p> <p>Korttelin 282 tonttien 1, 2, 4 ja 5 osalta tulee poistaa kaava merkintä nuolenkärjet, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p> <p>Samoin Korttelissa 286 esitetyt nuolenkärjet tulee poistaa, jotta rakennusten sijoittaminen ylemmäksi tasaisemmalle maalle onnistuu tonteille 1, 2 ja 3 osalta.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 57§:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).</p> <p>Kaava-alue on osa Vesilahden valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Sen huomioon ottamiseksi kaavassa on annettu rakentamistapaa koskevia määräyksiä, joilla ohjataan korttelialueiden yhtenäisyyttä ja maisemakuvaa. Yhtenä rakentamistapaa ohjaavana määräyksenä on määräys rakennusalan sivusta, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p>
<p>Hovineidontietä tulee jatkaa asemakaavaluonnoksessa esitettyyn pituuteensa saakka.</p> <p>Jos ah-alue katsotaan Hovineidontien ja korttelin 291 välissä tarpeelliseksi, tulee se siirtää Hovineidontien varteen joko kortteleiden 289 ja 291 tai kortteleiden 290 ja 292 väliseen kohtaan.</p>	<p>Katualueiden pituudessa on pyritty mahdollisimman taloudelliseen ratkaisuun. Hovineidontietä ei ole tarvetta jatkaa kaavaehdotuksessa esitettyä pidemmälle.</p> <p>Asiasta on keskusteltu muistutuksen jättäjän kanssa työneuvotteluissa 23.1.2018 ja 8.2.2018.</p>
<p>Kevyenliikenteen väylä tulee siirtää etelään päin niin, että se kulkee kaarevasti korkeuskäyrää 114 pitkin tilojen rajalle ja siitä Vihniäntielle.</p>	<p>Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun tien sijaintia tarkistettiin muistutuksen jättäjän kaavaluonnoksesta antaman palautteen jälkeen. Kevyen liikenteen väylän johtaminen korkeuskäyrää 114 pitkin tilan rajalle tarkoittaisi, että väylä kulkisi kaavassa s-2-kaavamääräyksellä osoitetun alueen läpi.</p> <p>Asiasta on keskusteltu muistutuksen jättäjän kanssa työneuvotteluissa 8.2.2018.</p>



<p>Kortteli 292 tulee muuttaa Rahoisten asema-kaavaluonnoksesta annetun kuolinpesän mielihiteen mukaiseksi.</p>	<p>Korttelin 292 rajausta on tarkistettu kaavaluonnosvaiheesta muistutuksen jättäjän ehdotuksen pohjalta. Korttelia on laajennettu hieman, mutta ei siinä laajuudessa mitä perikunta on esittänyt.</p> <p>Esitetty laajennus sijoittuisi metsäalueelle. Kaavaselostukseen on kirjattu tavoitteeksi, että hakkuiden ulkopuolelle jätetyt metsäalueet säilytetään pääosin. Asemakaavaehdotus yhdistettynä alueen ilmakuvaan on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.2 Kaavan vaikutukset.</p> <p>Asiasta on keskusteltu muistutuksen jättäjän kanssa työneuvotteluissa 23.1.2018 ja 8.2.2018.</p>
<p>Korttelin 290 tonttien 1, 2 ja 3 sijoittelua tulee tarkastella alueella olevan ojan suhteen. Tontteja tulee suurentaa etelän suuntaan avautuvalle osayleiskaavassakin esitetyle AP-alueelle, jotta tonteille esitetyt rakennusalat sijaitsevat kovalla maaperällä.</p>	<p>Metsälain mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön, noron, säilymisedellytysten näkökulmasta tonttien laajentaminen olisi ristiriitaista noron suojelutavoitteiden kanssa. Rakennuspaikoilla tehtävät pihanrakennustyöt ja rakentaminen voisivat välillisesti heikentää noron luontoarvoja. Noron säilymisen kannalta on sitä parempi, mitä suurempi on etäisyys asuin-kortteleihin.</p>
<p>Korttelin 285 tonttien 1 ja 2 rakennusala tulee kasvattaa länteen päin, jotta rakennusten sijoittelu voi toisiinsa nähden tapahtua porrastetusti.</p>	<p><b>Korttelin 285 rakennusaloja tarkistetaan siten, että ne ovat 5 metriä korttelin etelärajasta.</b></p>
<p>Uusiksi VL-alueiksi merkitään Rahoisten asemakaavaehdotuksen pohjoisen kulman ja Ämmänhauanmäen asemakaavan rajalta alkava VL käytävä, joka kulkee kunnan ja Rahoisten rajaa Suomelantielle, ylittää Suomelantien ja kääntyy tienvartta etelään päin Suomelanjalle. VL-alueen leveys määräytyy sen mukaan, että sitä pitkin onnistuu hyvin patikointi kuin myös hiihtäminen. Mäyränpesien alapuolella oleva s-2 alue voidaan liittää myös VL-alueeksi. Vaihtoehtona VL- alueeksi Suomelantien varteen voidaan esittää myös Suomelantien itäpuolella kulkevaa VL reittiä aina Suomelanjalle saakka. Nämä VL vaihtoehdot palvelisivat paljon paremmin, koska painopiste alueen tonteista on Suomelantien länsipuolella.</p>	<p>Virkistysalueiden sijainnista on keskusteltu työneuvotteluissa 23.1.2018 ja 8.2.2018. Virkistysalueiden sijainnissa on huomioitu niiden saavutettavuus, yhteys Ämmänhauanmäen virkistysalueisiin sekä keskeinen sijainti.</p> <p>Olisi ristiriitaista osoittaa mäyränpesien alue, jolle on osoitettu säilytettäviä luontoarvoja, lähivirkistysalueeksi. Luontoarvojen säilyminen ei ole perusteltua, mikäli alueelle kohdistuu virkistystoimintoja. Tienreunaan esitettävällä VL-alueella olisi kaikkiin Suomelantiehen rajautuviin tontteihin tien eteläpuolella huomattava pienentävä vaikutus.</p>

<p>Rahoisten asemakaavaan tulee merkitä kevyenliikenteen väylä, joka kulkee Perkainarontieltä merkittyä VL reittiä pitkin Ämmänhaudanmäen asemakaava-alueelle ja Mustikkapolulle. Ämmänhaudanmäen asemakaava-alueen ja Rahoisten asemakaavoitettavan alueen vastainen VL-alue tulee liittää kaavoitettavaksi alueeksi.</p>	<p>Kaavassa on osoitettu VL-alue ja ohjeellinen ulkoilureitti, joka johtaa Ämmänhaudanmäen VL-alueelle. Sekä Ämmänhaudanmäen asemakaavassa että Rahoisten asemakaavassa ulkoilureitit on osoitettu ohjeellisina eikä niiden toteuttamistapaa ole tarkemmin määrätty. Tarvittaessa väylä voidaan toteuttaa siten, että jalankulku ja pyöräily on ympärivuotisesti mahdollista. Reittien sijainti kaavakartalla ei ole sitova.</p>
<p>Asemakaavasta tulee poistaa korttelin 285 länsipuolisella M alueella oleva s-1 merkintä, koska Kari Laamasen vuonna 2014 esittämässä Luontoselvityksessä esittämät syyt ovat poistuneet talvella 2016 MHY Pirkanmaan toimesta tehtyjen hakkuiden johdosta.</p>	<p>Korttelin 285 länsipuolelle osoitettu s-1-kaavamääräys koskee luontoselvityksen aluetta 4.2.2-4.2.3 Eteläisten Ketunkallioiden kalliopaljastumat. Kyseiset alueet ovat avoimia kallionkohtia, joiden luontoarvoina ovat poronjäkälematot, kitukasvuinen puusto ja kallioketomaisuus. Mhy Pirkanmaa ry/Arto Sivénin 24.8.2017 laatiman lausunnon ja siihen liittyvän ilmakuvan sekä alueella tehtyjen maastokäyntien perusteella alue on osittain harvennettu ja mäen päällystä on jätetty hakkuiden ulkopuolelle. Luontoselvityksen mukaiset luontoarvot ovat edelleen todettavissa alueella.</p>
<p>Erityinen huoli on jatkossa M-kaavamerkinnällä olevien alueiden tuleva käsittely. Nyt nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa VL-alue, tontit ja maasto estävät mahdollisuuden liikkua Ketuikallioilla ja Perkainarolla. Kullekin M-alueelle tulisi järjestää luonteva reitti nyt kaavoitettavaa aluetta myöten niin, että metsänhoitotoimet olisi mahdollista suorittaa.</p>	<p>Kulkuyhteyksistä M-alueille metsänhoitotoimenpiteitä varten VL-alueiden kautta voidaan jatkossakin sopia kunnan kanssa. Samoin on menetelty alueella vuosina 2016-2017 tehtyjen hakkuiden aikana Vihniäntien suunnasta VL-alueen kautta.</p>
<p>Korttelin 285 länsipuolella olevalle M alueelle saadaan luonteva yhteys, kun VL alue korttelien 285 ja 281 välissä päättyy korttelien länsirajalle ja siitä jatkuva polku länteen päin merkitään M alueelle.</p>	<p>Kyseiselle M-alueelle on mahdollista kulkea kaavan etelärajan M-aluetta pitkin. Alueen leveys on 5 metriä.</p> <p>Kulkuyhteyksistä M-alueille metsänhoitotoimenpiteitä varten VL-alueiden kautta voidaan jatkossakin sopia kunnan kanssa.</p>
<p>Rakentamistapaohjeessa tulee kaikkien korttelien osalta rakennusten julkisivumateriaali muuttua vaakasuuntaisesta puulaudasta puuverhoiluksi. Samoin maalattujen seinien värisävyt tulee esittää huomattavasti vaaleampina. Maalien värisävyt tulisi kaikkiaan olla vain suosituksia, koska omakotirakentajien valinnanvapautta tulee kunnioittaa.</p>	<p>Kaava-alue on osa Vesilahden valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Sen huomiioon ottamiseksi kaavassa on annettu rakentamistapaa koskevia määräyksiä, joilla ohjataan korttelialueiden yhtenäisyyttä ja maisemakuvaa. Yhtenä rakentamistapaa ohjaavana määräyksenä ovat määräykset julkisivulaudoituksen suunnasta ja väryksestä. Julkisivulaudoituksen yhtenäisellä suunnalla voidaan merkittävästi vaikuttaa alueen yhtenäisyyteen. Omakotirakentajien valintamahdollisuuksien huomioiduksi rakentamistapaohjeissa on annettu useita vaihtoehtoisia julkisivuväri vaihtoehtoja.</p>

	<p>Annetut tarkat värisävyt ovat esimerkkejä käytettävistä sävyistä.</p> <p><b>Julkisivuvärejä voidaan tarkistaa vaaleammiksi.</b></p>
--	--

**Tehtävät tarkistukset/ jatkosuunnittelussa huomioitavaa:**

**Kaavan vaikutusten arviointia maisemaa koskevan tarkastelun osalta täydennetään maakuntamuseon esittämällä tavalla.**

**Korttelin 285 rakennusaloja tarkistetaan siten, että ne ovat 5 metriä korttelin eteläraajasta.**

**Rakentamistapaohjeen julkisivuvärejä voidaan tarkistaa vaaleammiksi.**

**RAHOISTEN ASEMAKAAVA, Maanomistajatapaaminen**

Aika: 20.11.2019 klo 14.00 – 17.30

Paikka: Vesilahden kunnan terveysaseman monitoimitila, Anttilantie 2, Vesilahti

Läsnä: Mattias ja Tellervo Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajat:  
Simo Bergius, Panu Bergius, Kirmo Bergius ja Jouko Bergius, poissa Pekka Bergius.  
Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja  
Susanna Ijäs, varatuomari, Lakimaa Oy  
Harri Vierikka, kunnaninsinööri  
Leena Lahtinen, aluearkkitehti  
estynyt: Pertti Uusi-Erkkilä, kunnanhallituksen pj

Kutsu tapaamiseen ja asialista on toimitettu sähköpostitse muille kutsutuille paitsi postitse Pekka Bergiukselle. Poissaolijoiden edustajien tulee esittää valtakirja, joka valtuuttaa henkilön neuvottelemaan asialistan asioista.

Asiat:

Tilaisuuden alussa tarkastettiin valtakirjat. Tanja Bergiuksen, Jenni Bergiuksen ja Niina Bergiuksen valtuuttamana läsnä on Simo Bergius.

Tilaisuuden puheenjohtajana toimi Tuomas Hirvonen.

1. Maanomistajan selvitys mahdollisesta omistajamuutoksesta

Arja Jussila on ilmoittanut kuntaan 24.10.2019 sähköpostilla kiinteistökaupasta, jossa hänen osuus Rahoisten tilasta on siirtynyt 22.3.2019 Jouko Bergiukselle ja Panu Bergiukselle.

2. Maanvaihtoehdotuksen käsittely

Maanomistaja on esittänyt maanvaihtoa Suomelantien alueesta ja sen sekä Ämmänhaudanmäen asemakaava-alueen väliin jäävästä alueesta.

Kunta on selvittänyt mahdollisuutta maanvaihtoon. Kunnanjohtaja totesi, että maanvaihto ei ole kunnan kannalta tarkoituksenmukaista eikä taloudellisesti mahdollista.

Simo Bergius totesi, että tiealueen osalta kunta on vesi- ja viemäriinjojen suunnittelua varten edennyt eteenpäin.

3. Maankäyttösopimusluonnoksen käsittely

Jouko ja Panu Bergius ilmoittivat haluttomuutensa osallistua maankäyttösopimukseen ja toivat esille huonon tonttikysynnän Vesilahden kunnassa. He kävivät läpi myös yhteisomistajien/perikunnan sisäisiä asioita.

Susanna Ijäs kävi läpi mahdollisuuksia edetä asiassa, mikäli maankäyttösopimusta ei solmita. Toisaalta kunnalla on mahdollisuus

a) keskeyttää kaavoitus tai

b) kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn ja kunta voi määrätä kehittämiskorvausta maanomistajalle.

Todettiin lisäksi, että Suomelantiealueen siirtymisestä kunnalle neuvottelut lopuivat 2015 ja maanomistaja lähestyi kuntaa sekä asemakaava käynnistettiin.

Todettiin, että kunnalla ei ole velvollisuutta uusiin sopimuksiin ja toisaalta kaavan ”lepäämään jättäminen” ei ole kunnan kannalta kohtuullista.

Maanomistajat toivat esille:

a) että maanomistajalle jääville metsäalueille on nyt hankalat kulkuyhteydet ja perusteli tällä kaavaehdotuksen VL-alueen pienentämistä.

b) Kaava-alueen rajan sijainti vasten Rahoisten tilaa ei tyydytä Panu Bergiusta

Tähän todettiin, että kunnan osalta kaava-alueen rajan suhteen ei ole ehdottomuutta, koska rajan molemmin puolin on maanomistajan haltuun jäävää M-alueita. Todettiin, että em. asioita voidaan kaavassa vielä tarkistaa mikäli ovat aiheellisia.

Keskusteltiin korvauksena kunnalle siirtyvistä tonteista ja lohkomisesta. Simo Bergius luovutti kunnalle oman ehdotuksen luovutettavista tonteista. Ehdotukseen kaikkien Perkainaroon rajautuvien (4kpl) tonttien osalta kunnan edustaja totesi ettei kunta ole halukas niihin maapohjan takia. Keskusteltiin vaihtoehdosta ko.tonttien jakamisesta puoliksi kunnan ja maanomistajan välillä. Kunnan kannalta on huomioitava, että alueen tontit ovat erilaisia kuten myös tonttien koko/rakennusoikeus.

Keskusteltiin puuston arvon korvauksesta maanomistajalle. Todettiin ilmakuvaista muutama vuosi sitten tehty hakkuut kaava-alueella, jossa puusto on pääosin maanomistajalle jäävillä M-alueilla. Kunnan osalta ei tarkoituksenmukaista korvata puustoa sille siirtyviltä alueilta. Susanna Ijäs totesi, että maanomistajalla on oikeus puuston kaatoon.

Maanomistaja esitti muutosta sopimuksen kohtaan 3.tavoitteelliseen aikatauluun siten että vaihe 1. kaavan tultua voimaan, vaihe 2. joka muodostuisi nyt esitetyistä vaiheista 2. ja 3. yhdistettynä v.2020-2025 ja viimeinen vaihe (nyk. 4.) v.2025-2030.

Susanna Ijäs totesi, että kunta ei voi sitoutua liian pieneen aikatauluväliin. Todettiin, että toteutusaikataulua ja järjestystä voidaan harkita.

Tarkistetaan kohta 4. vastaamaan liitekarttaa 4. ja taulukkoa.

Todettiin, että kaavaehdotuksessa on ohjeellinen tonttijako ja näin voidaan edetä jos maankäytösopimus solmitaan. Kehittämiskorvausmenettelyssä tonttijako on sitova.

Kohta 5. poistetaan tarpeettomana.

Keskusteltiin kohdasta 6. Tähän ei muutostarvetta kunnan osalta.

Sovittiin, että sopimuksen liitekarttoja/ taulukkoja tarkistetaan vastaamaan muutettua sopimustekstiä tarvittaessa.

Kohta 10. muutetaan seuraavasti: Maanomistajat sitoutuvat kohdan 1. ja 4. mukaisten...

Kohtaan 14. lisätään: Sopimus on voimassa niin kauan kuin moleminpuoleiset velvoitteet on täytetty.

Keskusteltiin mahdollisen kunnan Pekka Bergiukselta olevan saatavan vakuuden kohdistamisesta vain Pekka Bergiuksen osuuteen.

4. Todettiin että n. kuukauden kuluessa pyritään saamaan uusi maankäytösopimusluonnos liitteineen kunnassa laadittua.

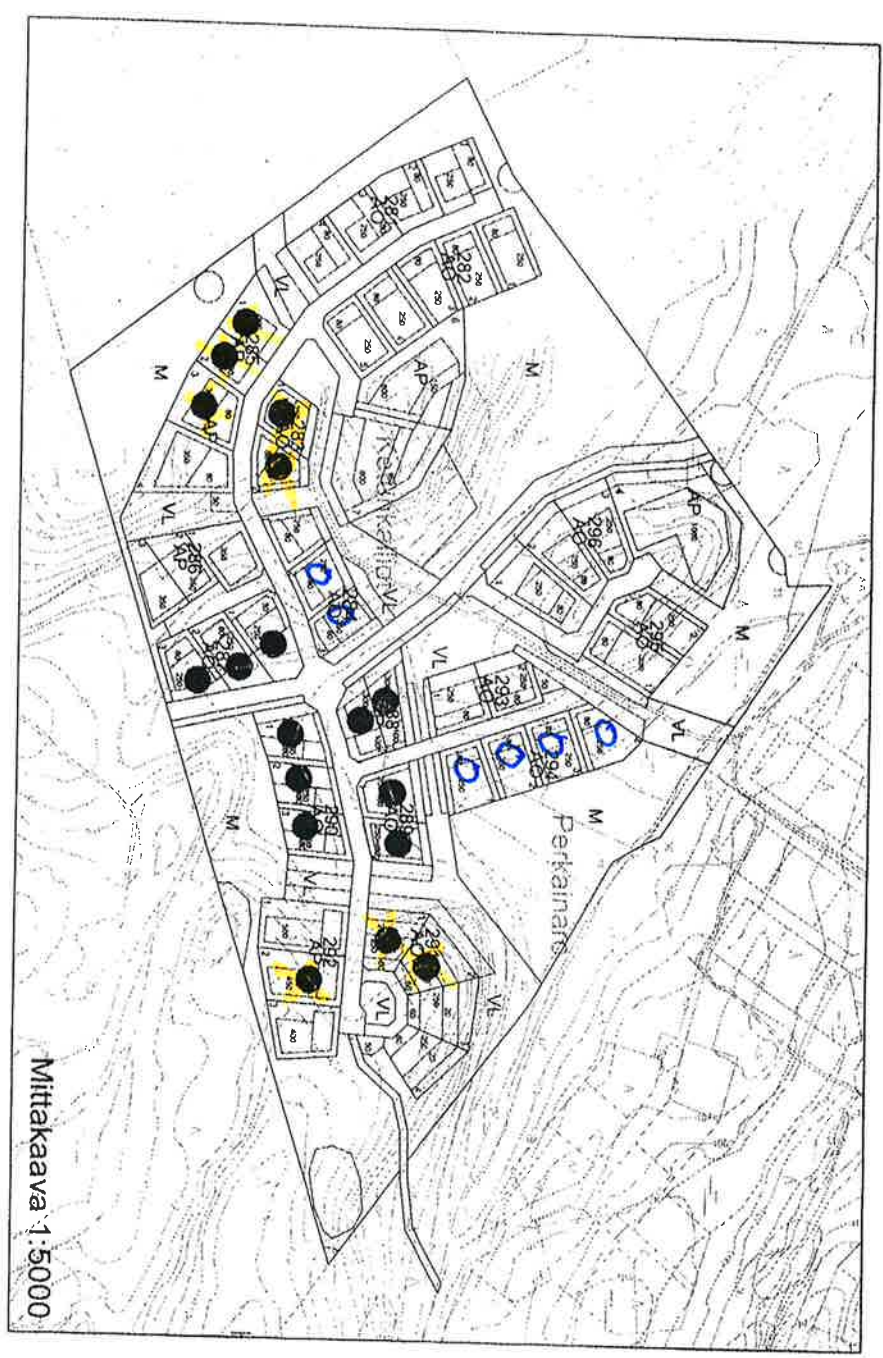
Tapaamisesta laaditaan muistio, joka jaetaan tiedoksi kutsutuille.

Liitteenä maanomistajan ehdotus luovutettavista tonteista.

12.12.2019 muistion laati L. Lahtinen, tark. 7.1.2020 LL,

Tarkastettu ja täydennetty 27.1.2020 Jouko Bergiuksen kommenttien perusteella; lisätty estynyt kunnanhallituksen pj, muutettu kohtaan 2 maininta tiealueen vesi- ja viemäriinjojen, kohtaan 3. sanan alueen sijalle Vesilahden kunnassa, 3. kohtaan ehdotukseen kunnalle siirtyvistä tonteista täsmennetty luovuttajaksi Simo Bergius, samaan kappaleeseen lisätty asia Perkainaroon rajautuvista tonteista. Lisäys kohtaan 3.: Mahdollisen kunnan Pekka Bergiukselta olevan saatavan vakuuden kohdistaminen vain Pekka Bergiuksen osuuteen.

Liite 4  
20.11.19



Korttelin nimi	Tonttien määrä	Perustilan AO	Perustilan AP	RO m	RO m	Tekninen AO	Tekninen AP	AO km	AP km
2877	1	1740	1641	250	80	0,19	0,21	2	1
	2	1424	1328	250	80	0,25	0,28	2	1
	3	1359	1264	250	80	0,24	0,27	2	1
2882	1		1359	250	300	0,24	0,28	3	1
	2		1133	250	100	0,39	0,35	3	2
2891	1	1442	1343	250	80	0,23	0,26	2	1
	2	1171	1072	250	80	0,28	0,31	2	1
	3	1053	954	250	80	0,26	0,29	2	1
	4	1331	1232	250	80	0,31	0,34	2	1
	5	1327	1228	250	80	0,31	0,34	2	1
2921	1	1264	1165	250	80	0,26	0,29	2	1
	2	1514	1415	250	80	0,26	0,29	2	1
2922	1		1841	250	450	0,27	0,30	2	1
	2	1254	1155	250	80	0,26	0,29	2	1
2853	1	1184	1085	250	80	0,28	0,31	2	1
2855	1		1328	250	300	0,28	0,31	2	1
	2		1060	250	300	0,28	0,31	2	1
	3	Perustilan AO	1817	250	350	0,24	0,27	2	1
		Perustilan AP	1663	3300	2000	0,24	0,27	2	1
			8576	960	2400			2	1

*Perikunnan ehdotus*  
Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2013  
Kunnalle korvauksena luovutettavat tontit

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Vesilahden kunta (0157711-9)  
Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”.

Runo Emil Mattias Bergiuksen ja Tellervo Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajat:

Jouko Bergius, Panu Bergius, Simo Bergius, Kirmo Bergius, Pekka Bergius ja Tanja Bergius, Jenni Bergius, Niina Bergius, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistajat”.

### SOPIMUSALUE JA NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimus koskee Vesilahden kunnassa osaa kiinteistöstä Rahoinen, kiinteistötunnus 922-438-1-2. Sopimusalue käsittää kiinteistön pinta-alasta noin 20 (kaksikymmentä) hehtaarin suuruisen alueen, joka sijaitsee Vesilahden kunnanvaltuuston 13.11.2006 hyväksymällä Kirkonkylän osayleiskaava-alueella. Sopimusalue on kokonaisuudessaan maanomistajien omistuksessa. Sopimusalueella ei ole voimassa asemakaavaa. Sopimusalue on merkitty puneella tämän sopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan.

Sopimusalueella on vireillä Rahoisten asemakaava. Asemakaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 30.5.2016 § 148. Rahoisten asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä 26.4.2018 - 29.5.2018 välisenä aikana.

### SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kunta ja Maanomistajat sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Lisäksi sovitaan tulevalla asemakaava-alueella sijaitsevien yleisten alueiden, kuten virkistys- ja katualueiden luovutuksesta Kunnalle ja mahdollisista rasitteista.

Tämä sopimus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n maanomistajalle asettamaan veloitteeseen ja 14.12.2015 osapuolten väliseen allekirjoitettuun kaavoituksen aloitussopimukseen.

### SOPIMUSEHDOT

1. Maanomistajat luovuttavat asemakaavoitettavan alueen mukaiset yleiset alueet, kuten liikennealueet (L) n. 2,2 ha, mukaan lukien Suomalantie ja virkistysalueet (V) n. 2,6 ha ja muut mahdolliset asemakaavan mukaiset yleiset alueet Kunnalle korvauksetta, kartta liitteenä 2.

Tämä sopimus on kiinteistökaupan esisopimus näiden luovutettavien alueiden osalta. Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan esisopimuksen mukaisena, kuukauden sisällä siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

2. Kaikki Maa- ja metsätalousalueet (M) jäävät nykyisille maanomistajille.



3. Kunta rakentaa kustannuksellaan ja hyväksymillään suunnitelmilla alueen vaatiman kunnallistekniikan sekä tiestön. Ensi vaiheessa tehdään Suomalantie ja vesi- ja viemärirunkolinja. Kaavoitetulle alueelle rakennetaan infrastruktuuri vaiheittain kunnan päättämän aikataulun mukaan. Tavoitteellisena aikatauluna liitekartan 3 mukaiset alueet 1-3 tehdään niin, että vaihe 1 kaavan tultua voimaan ja sopimusvelvoitteiden tultua täytetyiksi, vaihe 2 vuosina 2022–2027 ja vaihe 3 vuosina 2027–2032 edellyttäen että vaiheen 2 tonteista n. 70% on myyty.
4. Maanomistajat osallistuvat maankäyttö- ja rakennuslain 12 luvun tarkoittamalla tavalla yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin luovuttamalla kunnalle korvauksetta yksitoista (11 kpl) tulevan kaavan mukaista erillispientalotontteja (AO) ja kuusi (6 kpl) tulevan kaavan mukaista asuinpientalotonttia. Luovutettavat tontit on merkitty liitekarttaan ja tilastoon 4. Tällä sopimuksella tehdään tonteista esisopimus ja lopullinen kauppakirja, jolla tontit luovutetaan, tehdään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava on tullut voimaan. Loput, noin 70 % tonteista jää edelleen maanomistajan omistukseen.
5. Luovutettavat alueet luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Luovutettaviin alueisiin kohdistuu 29.1.2019 päivätyn rasi- ja kiinnityskustannusluokituksen mukaan rekisteriin merkittyjä rasitteita ja rajoituksia. Maanomistaja sitoutuu huolehtimaan kustannuksellaan siitä, että kunnalle luovutettavia aluetta eivät rasita kiinnitykset tai muutkaan rasitteet.
6. Sopimusosapuolet vastaavat luovutettavien alueiden osalta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan.
7. Syntyneistä lohkomiskustannuksista vastaavat Maanomistajille jäävien alueiden osalta Maanomistajat ja luovutettavien alueiden osalta Kunta.
8. Maanomistajien tiedossa ei ole, että määräala olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli sopimusalueelta kuitenkin löytyy myöhemmin rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta, pilaantuneen maa-aineksen kuljettamisesta ja mahdollisista vastaanottomaksuista sekä pilaantuneen (saastuneen) maaperän alueen asukkaille tai kolmansille osapuolille aiheutuneista vahingoista vastaavat Maanomistajat omalla kustannuksellaan.
9. Maanomistajat sitoutuvat kohdan 1 ja 4 mukaisten alueiden luovuttamiseen kauppakirjalla (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät Kunnalle, kun lopulliset luovutuskirjat ovat allekirjoitettu.
10. Kumpikaan sopimuspuoli ei aseta erillistä vakuutta sopimusvelvoitteiden täyttymisen varalle.

11. Maankäyttösopimus ja esisopimus alueen luovuttamisesta tulee olla allekirjoitettuna ennen kuin Vesilahden kunnanvaltuusto hyväksyy Rahoisten asemakaavan.
12. Sopimus tulee Maanomistajia sitovaksi kun se on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kunnan asianomaisessa luottamuselimessä.
13. Kumpikaan osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman toisen sopijapuolen erikseen antamaa kirjallista lupaa. Mikäli maanomistaja siirtää sopimuksen eteenpäin kiellosta huolimatta, on se viimekätisessä vastuussa tähän maankäyttö-sopimukseen perustuvista velvoitteista suhteessa kuntaan. Sopimus on voimassa niin kauan kuin molemminpuoliset velvoitteet on täytetty.
14. Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan kärjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vesilahdessa. x. päivänä Xkuuta 2020

Runo Emil Mattias sekä Tellervo Bergiuksen perintövarallisuuden yhteisomistajat:

Jouko Bergius

Panu Bergius

Simo Bergius

Kirmo Bergius

Pekka Bergius

Tanja Bergius

Jenni Bergius

Niina Bergius

Vesilahden kunta

kunnanjohtaja

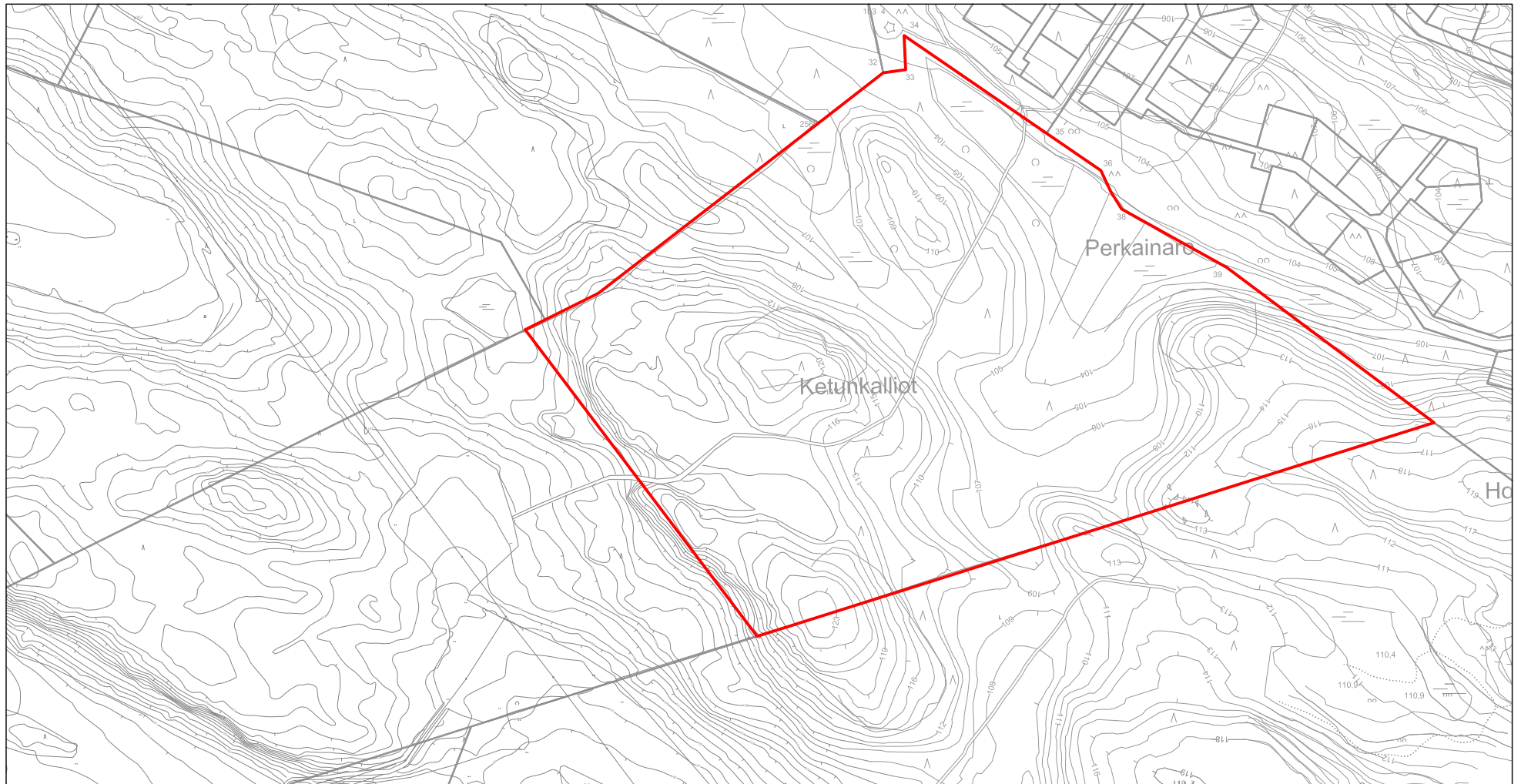
hallintojohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Jouko Bergius, Panu Bergius, Simo Bergius, Kirmo Bergius, Pekka Bergius, Tanja Bergius, Jenni Bergius ja Niina Bergius luovuttajina ja kunnanjohtaja Tuomas Hirvonen ja hallintojohtaja Kati Paunonen Vesilahden kunnan edustajina saajina ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

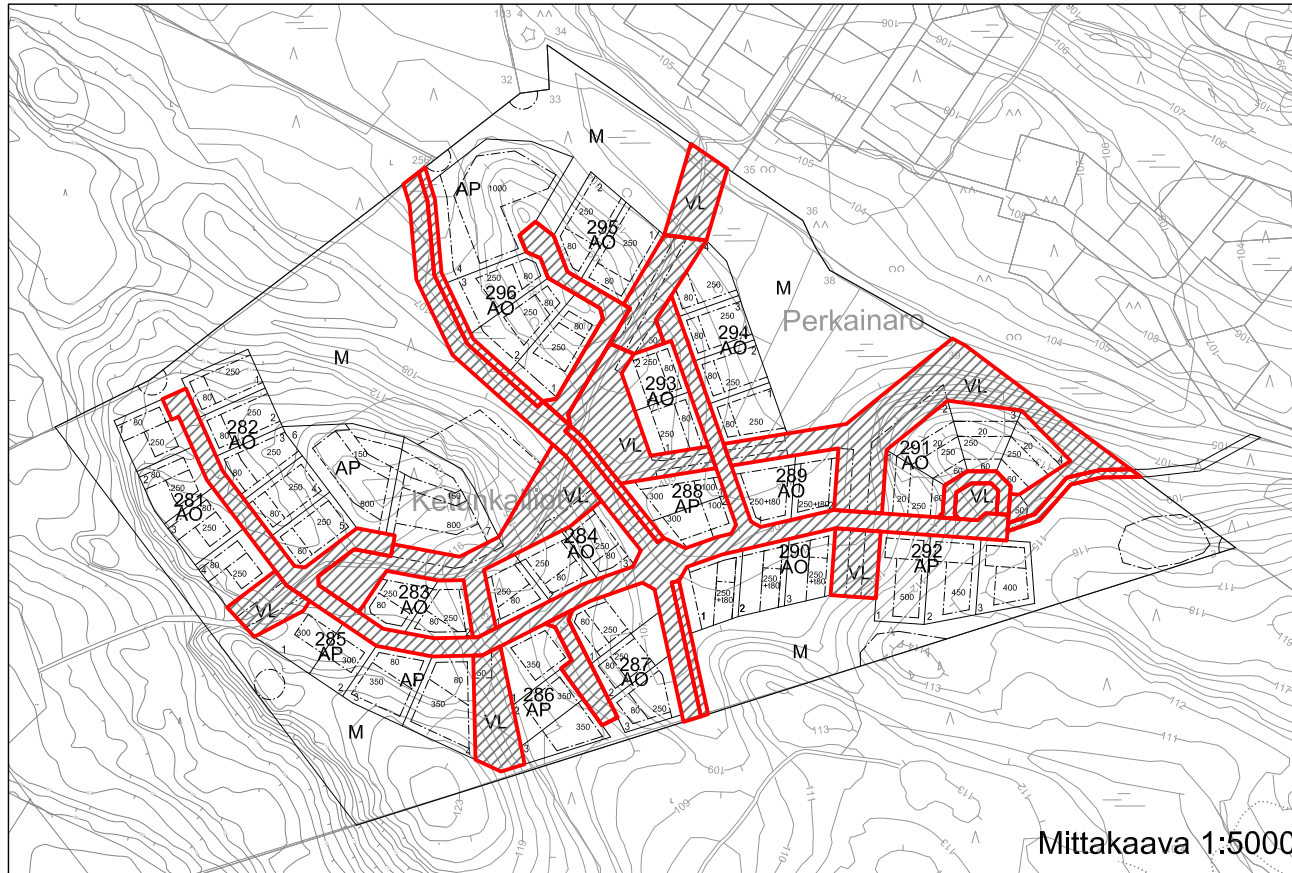
Vesilahdessa x. päivänä Xkuuta 2020

Ilpo Vähä-Ruohola  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
julkinen kaupanvahvistaja 402827/108

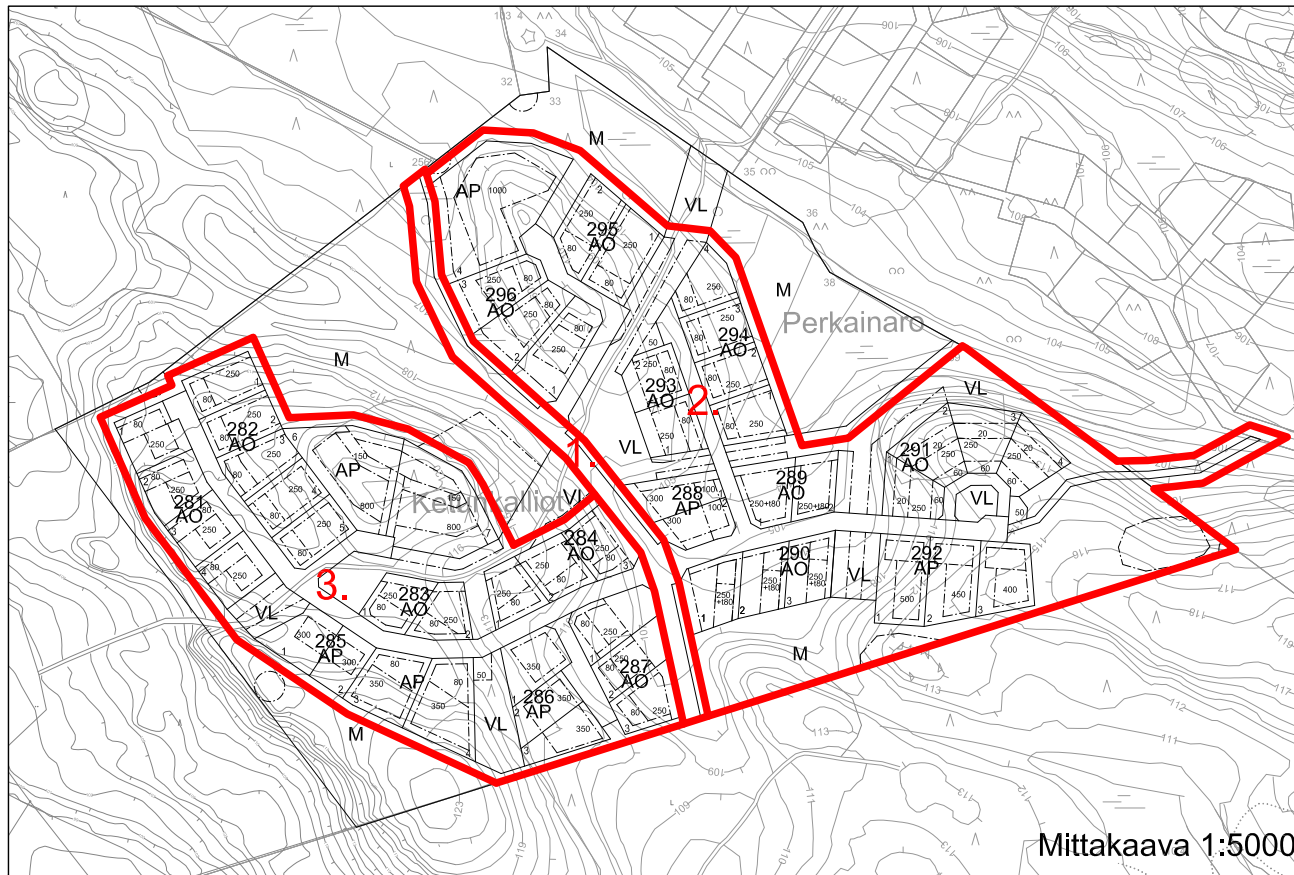
Liitteet:      Liite 1 kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta  
                  Liite 2 kartta luovutettavat alueet  
                  Liite 3 kartta toteutusjärjestys  
                  Liite 4 kartta ja tilasto luovutettavista tonteista  
                  Liite 5 kaavoituksen aloitussopimus



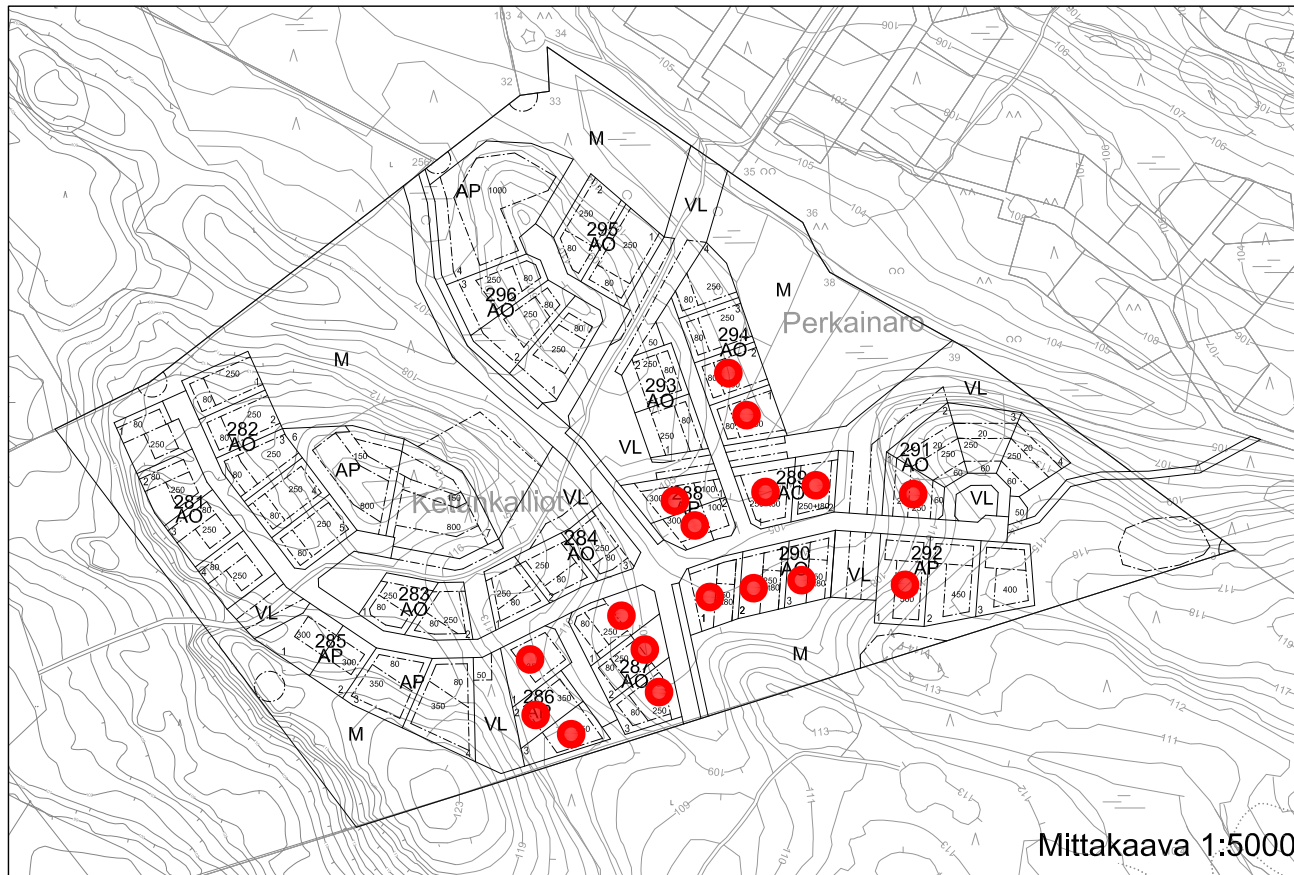
Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018  
Sopimusalue  
Pinta-ala 201318 m<sup>2</sup>  
Mittakaava 1:5000



Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018,  
päivitetty 11.2.2020  
Kunnalle luovutettavat alueet:  
- katualueet 15653 m<sup>2</sup>  
- pihakatualueet 3716 m<sup>2</sup>  
- jalankululle ja polkupyöräilylle varatut tiet 2327 m<sup>2</sup>  
- virkistysalueet 25709 m<sup>2</sup>  
Yhteensä 47405 m<sup>2</sup>



Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018,  
päivitetty 11.2.2020  
Toteutusjärjestys  
Mittakaava 1:5000



Rahoinen 11022020 Kunnalle luovutettava: tontit												
Kortteli	Tontti	Pinta-ala AO	Pinta-ala AP	RO as	RO t	RO as	RO t	Tehokkuus AO	Tehokkuus AP	AO lkm	AP lkm	
286	1		1433				350				0,24	
	2		1153				350				0,30	
	3		1150				350				0,30	
287	1	1740		250	80			0,19				
	2	1424		250	80			0,23				
	3	1359		250	80			0,24			3	
288	1		1389				300	100			0,29	
	2		1131				300	100			0,35	
289	1	1442		250	80				0,23			
	2	1171		250	80				0,28		2	
290	1	1653		250	80				0,20			
	2	1331		250	80				0,25			
	3	1327		250	80				0,25		3	
291	1	1264		250	80				0,26		1	
292	1		1955				500			0,26	1	
294	1	1344		250	80				0,25			
	2	1260		250	80				0,26		2	
		Pinta-ala AO	Pinta-ala AP		2750		880	1100	200	0,22	0,15 AO lkm	AP lkm
		Pinta-ala									11	6

Kiinteistö 922-438-1-2 Rahoinen  
 Rahoisten asemakaava, kaavaehdotus 13.2.2018,  
 päivitetty 11.2.2020  
 Kunnalle korvauksena luovutettavat tontit

# Kaavoituksen aloitussopimus

## Sopimuspuolet

1. Rahoisten tilan, kiinteistötunnus 922-438-1-2 omistajat Runo Emil Mattias Bergiuksen kuolinpesän ja Tellervo Bergiuksen kuolinpesän osakkaat (jäljempänä maanomistajat). Kuolinpesää edustaa Pirkanmaan käräjäoikeuden antaman määräyksen perusteella pesänselvittäjä, OTT Aulis Aarnio (määräyskirja toimitettu Vesilahden kunnalle).
2. Vesilahden kunta (jäljempänä kunta)

## Sopimuksen sisältö

1. Sopimuspuolet sopivat kaavoitustyön aloittamisesta ja sen toteutustavasta sekä muista ehdoista.

Myöhemmin laaditaan erillinen maanomistajien ja kunnan välinen maankäytösopimus (MRL 91 b § 2 mom):

”Maankäytösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai - ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimuksen tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.”

Kun kaavaluonnos/-ehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa, laaditaan sopimus maankäytöstä.

2. Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä: Rahoisten tila, kiinteistötunnus 922-438-1-2, Vesilahden kunnassa. Sopimusalue käsittää Rahoisten tilasta pinta-alaltaan noin 20 (kaksikymmentä) hehtaarin suuruisen alueen, joka sijaitsee Vesilahden kunnanvaltuuston 13.11.2006 hyväksymällä Kirkonkylän osayleiskaava-alueella. Sopimusalue on merkitty puneella tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan.
3. Kaavoituksen laatiminen sopimusalueelle on lähtenyt liikkeelle Suomelantien osalta kunnan aloitteesta ja maanomistaja on ollut aloitteellinen omistamiensa AP-alueiden asemakaavoittamisesta.
4. Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan noin 0,7 hehtaarin tiealueen (Suomelantie) korvauksetta kunnalle erillisellä luovutuskirjalla, kun asemakaava on ehdotuksena ollut nähtävillä.



Sopimuspuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

### **Sopimuksen tarkoitus**

Kunnan tavoite on toteuttaa kunnanvaltuuston 24.06.2013 hyväksymän Savelan- metsänhelmen asemakaavan yhteydessä edellytetyn Kirkonkylän yhdyskuntarakenteen osalta tärkeän Suomalantien rakentaminen yhdystienä, joka jatkuu maanomistajien omistaman Rahoisten tilan kautta kunnanvaltuuston 27.05.2013 hyväksymän Suomalan asemakaavan kautta etelään päin Vesilahdentielle.

### **Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle**

Kunnan ja maanomistajien välisissä neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen siitä, että kunnan ja maanomistajien välillä laaditaan sopimus kaavoituksen aloittamisesta. Asemakaavoituksessa tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslain asettamia asemakaavan sisältövaatimuksia ja pääosin alueella olevan Kirkonkylän osayleiskaavan periaatteita.

Vesilahden kunnan laatiman muistion (20.03.2014) mukaan Arkkitehtitoimisto Helena Väisäsen laatima kiinteistön Rahoinen 922-438 -1-2 pohjoisosan hankesuunnitelma on esitetty maanomistajan toimesta muistiossa mainituille kunnan edustajille. Maanomistajan tilaaman suunnitelman on kunnan taholta todettu muodostavan hyvän avauksen. Maanomistaja on yhtynyt tähän käsitykseen ja todennut, että hankesuunnitelman vaihtoehtojen 2 ja 3 antavan hyvän lähtökohdan kavasuunnittelulle.

Maanomistajan tavoitteena on noin 60-70 tonttia, kerrosalaksi muutettuna tonttitehokkuudella noin 0,25 yhteensä suuruusluokaltaan 20.000 kerrosneliometriä. Tonttien keskipinta-ala vaihtelee noin 1150 – 1300 neliometrin välillä. Maanomistaja on tämän mukaisesti esittänyt, että asemakaavoituksessa alueelle kaavoitetaan monipuolisesti erillispientalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita.

### **Sopimus**

Kunta ja maanomistajat sitoutuvat tulevassa sopimuksessa seuraaviin sopimusehtoihin:

1. Asemakaavoituksessa tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslain asettamia asemakaavan sisältövaatimuksia ja pääosin alueella olevan osayleiskaavan periaatteita.
2. Kunta on teettänyt kustannuksellaan maastokartoituksen, jota käytetään kaavoituksen pohjana.
3. Kunta teettää kustannuksellaan valitsemallaan ja kunnan hyväksymällä kaavanlaatijalla alueelle asemakaavan sekä hankkii tarvittavat pohjaselvitykset.

4. Kaavoituksen eri vaiheissa kunnan ja maanomistajien kesken tehdään yhteistyötä, neuvotellaan sekä kuullaan maanomistajien edustajia asemakaavaan liittyvissä seikoissa.
  5. Kaavan laatija hankkii tarvittavan kartta- ja vastaavan materiaalin suoraan Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistolta tms. taholta.
  6. Kunta rakentaa kustannuksellaan ja hyväksymillään suunnitelmilla alueen vaatiman kunnallistekniikan sekä tiestön erikseen sovittavan toteutusjärjestyksen mukaan. Ensi vaiheessa tehdään Suomelan tie, vesi- ja viemärirunkolinja. Kunta sitoutuu siihen, että muualle kaavoitetulle alueelle rakennetaan vastaava infrastruktuuri sitä mukaan kuin kaavan käytännön toteuttaminen edellyttää.
  7. Maanomistajalta peritään korvauksena kaavan laatimisesta, kunnallistekniikan ja tiestön rakentamisesta syntyneistä kustannuksista sekä alueelle syntyvästä rakennusoikeudesta maankäyttökorvauksena 30 % lainvoiman saaneen asemakaavan mukaisista pientalotonteista. Asemakaavan mukaiset pientalotontit luovutetaan kunnalle erikseen sovittavalla tavalla asemakaavan saatua lainvoiman.
  8. Kultakin yksittäiseltä pientalotontin/kiinteistön omistajalta kunta perii kunnan normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut ja vesi- ja jätevesimaksut.
  9. Asemakaavoitettavan alueen valmistuttua alueen pientalotontteihin kuulumattomat yleiset-, viher-, katu- ja leikkialueet luovutetaan kunnalle kustannuksitta. Kaikki MT- ja M-alueet jäävät nykyisille maanomistajille.
  10. Asemakaava-alueelle laaditaan kaavan laatimisen yhteydessä rakennustapaohjeet.
  11. Maanomistajien edustajat laativat ehdotuksen alueen kadunnimistöstä ja muusta kaava-alueen nimistöstä.
  12. Asemakaavoituksen tavoitteet ja määräykset tarkentuvat kavasuunnittelun edetessä. Alustavana tavoitteena on kaavoittaa noin 60 - 70 pientalotonttia (erillispientalotonttien, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita), virkistys- ja leikkialueita ja alueen tiestö.
  13. Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kunnan suostumusta.
  14. Vesilahden kunnanhallitus on kokouksessaan 16.11.2015/ § 254 päättänyt asemakaavoituksen valmistelun ja laadinnan käynnistämisestä tilalla Rahoinen (922-438-1-2) Suomelantien kokoojakadun alueelle, siten että asemakaavoitus toteutetaan erillisinä asemakaavoina Suomelantien tiealueelle ja pientaloalueille.
- Mikäli tämä sopimus yhtäpitävästi sopijaosapuolten taholta hyväksytään, kunnanhallituksen 16.11.2015 / 254 päätös toteuttaa asemakaavat erillisinä, mitätöityy.

**Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa, osoite Kelloportinkatu 5, Tampere.

Maanomistajat ja Vesilahden kunta hyväksyvät edellä mainitut kohdat 1. -13. ja sopivat sopimuksen tarkoittaman alueen asemakaavoittamisen aloittamisesta.

Vesilahdessa            kuun            päivänä 20

Vesilahdessa joulukuun 14. päivänä 2015

Vesilahden kunta

Runo Emil Mattias sekä Tellervo  
Bergiuksen kuolinpesät

Erkki Paloniemi  
kunnanjohtaja

~~Aulis Kärnäs~~, professori, OTT  
Määrätty pesänselvittäjä

Minna Hutko  
hallintojohtaja

**MUUTOKSENHAKUKIELTO § 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 119, 120, 124, 125, 127**

**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136§)
- virka- ja työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50§ 2 mom)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22§)

## OIKAISUVAATIMUSOHJE § 115, 118, 121, 122, 123, 126, 128

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen

### Oikaisuvaatimusaika ja päätöksen tiedoksisaanti

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäville **1.6.2020**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä niin, että se ehtii perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Viraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Vesilahden kunnanhallitus**

Posti- ja käyntiosoite: Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti  
Sähköpostiosoite: vesilahdenkunta(at)vesilahti.fi

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Myös sähköposti on ilmoitettava, jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköpostitse.