

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖN LUOVUTUSKIRJA

1. Sopijaosapuolet

Raision kaupunki

PL 100, 21201 Raision kaupunki
jäljempänä tässä sopimuksessa 'kaupunki'

y-tunnus 0204428-5

ja

Kiinteistö Navigare OY

Jousitie 5
20760 Piispanristi
jäljempänä 'maanomistaja'

y-tunnus 2345437-1

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa noin 2426 m² laajuista aluetta, joka käsittää
- koko kiinteistön 680-2-216-4

Aluetta kutsutaan jäljempänä tässä sopimuksessa 'sopimusalue'. Sopimusalue on merkitty
tämän sopimuksen liitekartalle 1.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa asemakaava AK 2:25, Varppeenseutu. Sopimusalue käsittää ko.
asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelin 216 tontin 4.
Sopimusalueelle on Maanomistajan aloitteesta laadittu asemakaavan muutos AK 2:43
Tasalantanhu. Asemakaavassa muodostetaan korttelin 216 tontti 5. Sopimusalueen vieressä
on Kaupungin omistamaa katualuetta 680-2-9901-3601, jota sisältyy kaavan muutokseen.

4. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella alueelle laaditun asemakaavan
Tasalantanhu (AK 2:43) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamista
Sopimusalueelle edellyttäen, että Sopimusalueen asemakaava saa lainvoiman.

5. Mahdollinen pilaantunut maaperä

Maanomistaja vastaa omalla kustannuksellaan Sopimusalueelta mahdollisesti löytyvien
pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen maa-aineksen
jatkokäsittelystä.

6. Kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentaminen ja kunnossapito

6.1 Kadut ja muut yleiset alueet

Tanhukadun alkupäässä katualueen asfaltoitu alue siirretään etelämmäksi, jolloin kadun ja tontin väliin jää istutettava alue. Maanomistaja vastaa katualueen siirrosta johtuvasta asfaltoinnista 10 000 € korvauksella.

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

6.2 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä alueella toimivan vesihuoltolaitoksen vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Vesihuoltolaitos perii Sopimusalueella kulloinkin voimassa olevat, taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut liittymäkohtaisesti rakentamisen edetessä sitä mukaa kuin vesihuoltolaitoksen ehtojen mukaan liittymismaksut tulee suorittaa.

6.3 Kustannusten korvaaminen

Maanomistaja osallistuu Sopimusalueelle tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavan ja Sopimusalueen ulkopuolella toteutetun Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin maksamalla maankäyttömaksua.

Maankäyttömaksua Maanomistaja maksaa yhteensä 125.000,00 euroa, Maanomistajalle toimitetun maankäyttömaksu laskelman mukaisesti. Korvaus koostuu rakennusoikeuden lisääntymisestä ja asfaltoinnin siirtämisestä.

Maankäyttömaksun rahallinen korvaus maksetaan 30 päivän kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta. Viivästyneelle maksulle Maanomistaja on velvollinen maksamaan korkolain (L 633/82) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa.

7. Kiinteistöluovutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvinä kiinteistöjärjestelyinä Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle liitekartalle merkityt noin 127 m² suuriset määräalat kiinteistöstä 680-2-9901-3601. Määräalat muodostavat osan vireillä olevan asemakaavan Tanhukatu korttelin 216 tontista 5. Määlojen rahalliseksi arvoksi on määritetty 0 €, koska alueet ovat tällä hetkellä katualuetta.

Luovutettavat määräalat on osoitettuna tämän sopimuksen liitekartalla 1.

Määräalojen luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimiston myynnistä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

Omistus- ja hallintaoikeus määräaloihin siirtyvät luovutuksen saajille, kun maankäyttömaksu on kokonaisuudessaan maksettu.

Määräalat luovutetaan vapaana rasitteista ja kiinnityksistä.

Maanomistaja vastaa asemakaavassa hänelle osoitetun tontin lainhuudatus- ja muista kirjaamiskustannuksista.

Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

Ympäristösuojelulain 139 §:ssa maa-alueen luovuttajalle asetetun selontekovelvollisuuden täyttämiseksi Maanomistaja ja Kaupunki ilmoittavat kumpikin osaltaan, ettei nyt luovutettavilla määräaloilla käytettävissä olevien tietojen mukaan ole harjoitettu sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Maanomistaja ja Kaupunki, kumpikin omalta osaltaan, vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutettaviin määräaloihin ei kohdistu mitään rasitteita, rasituksia tai kiinnityksiä, joita ei ilmene 28.4.2025 tulostetuilta kiinteistörekisteriotteelta tai rasitustodistuksesta.

8. Rakentamisvelvoite

Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan korttelin 216 tontille 5 asemakaavan mukaisesti ensimmäisen rakennuksen kolmen vuoden kuluessa alueen asemakaavan muutoksen (AK 2:43, Tanhukatu) voimaantulosta.

Rakentamisvelvoite on täytetty, kun edellä mainittu rakentaminen on kokonaisuudessaan sellaisessa valmiusasteessa, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennuksissa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

9. Rakentamattoman maan edelleenluovutus

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Luovutukseksi luetaan tässä kaupan ohella myös esimerkiksi maanvuokrasopimus. Luovutuskirjaan tai maanvuokrasopimukseen on tällöin otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot ja vakuutus siitä, että luovutuksen saaja yksin vastaa kaupungille tämän sopimuksen velvoitteista luovutuksen jälkeen. Maanomistajan tulee myös tehdä kirjallinen ilmoitus kaupungille kahden (2) kuukauden kuluessa luovutuksesta.

Ellei edellä kuvatulla tavalla toimita, Maanomistaja vastaa edelleen edellä mainituista velvoitteista Kaupungille.

10. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja laiminlyö edellä kohdassa 8. Rakentamisvelvoite tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, Maanomistaja on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakkona Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttömaksun määrän 125.000,00 euroa kertasuorituksena kuukauden kuluessa rakentamisvelvoiteajan päätyttyä. Sopimussakko jakaantuu asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa niiden tonttien kesken, joiden rakennusoikeus on määräaikaan mennessä toteutunut.

Viivästyneelle maksulle Maanomistaja on velvollinen maksamaan korkolain (L 633/82) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa.

Sopimussakon lisäksi Maanomistaja ei ole velvollinen maksamaan vahingonkorvausta Kaupungille rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä.

Kohdan 8. Rakentamisvelvoite mukaisesti kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoiteaikaa ja vapauttaa kokonaan tai osittain sopimussakosta.

Mikäli Maanomistaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan Kaupungille tästä aiheutuvan vahingon.

11. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Kaupungin puolelta tämä sopimus tulee voimaan ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun asemakaava (AK 2:43 Tanhukatu) on tullut voimaan.

Maanomistajaa sitovaksi sopimus tulee heti, kun se on allekirjoitettu.

Ellei sopimus tule voimaan edellä mainitulla tavalla, sopimus raukeaa kaikilta osin. Sopimuksen täten rauetessa kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja kumpikaan osapuoli ei ole velvollinen maksamaan korvauksia sopimuksen raukeamisen takia.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi kaupungille, yksi Maanomistajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

LIITE 1: Kartta

Raisiossa, xxxkuun xx. päivänä 2025

RAISION KAUPUNKI

Samu Mattila
kaupunkikehitysjohtaja

Tähän sopimukseen tyydyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika yllä mainitut

Kiinteistö Navigare Oy puolesta

Kalevi Mäkinen
hallituksen jäsen

Kaupanhahvistajan todistus

Julkisena kaupanhahvistajana todistan, että Kiinteistö Navigare Oy:n puolesta Kalevi Mäkinen sekä Raision kaupungin puolesta kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila kaupungin edustajana ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja kiinteistön luovutuskirjan ja olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla. Paikka ja aika edellä mainitut.

Antti Siirava
toimitusinsinööri
6809/6