

KIINTEISTÖN LUOVUTUSKIRJA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Sopijapuolet

Raision kaupunki
Nallinkatu 2, PL 100, 21201 Raisio
jäljempänä tässä sopimuksessa 'Kaupunki'

y-tunnus 0204428-5

ja

Kiinteistö Oy Yrittäjänpuisto
c/o Peab Oy
Sentrinkuja 5, 00440 Helsinki

y-tunnus: 0715811-8

jäljempänä 'Maanomistaja'

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamia yhteispinta-alaltaan noin 22.005 m² laajuisia kiinteistöjä **680-410-4-71** Uusi-Alho ja **680-410-4-72** Pelto-Alho. Kiinteistörekisterin mukaiset pinta-alat ovat 680-410-4-71 Uusi-Alho 11.300 m² ja 680-410-4-72 Pelto-Alho 10.880 m²

Aluetta kutsutaan jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".
Sopimusalue on osoitettu tämän sopimuksen liitekartalla 1.

3. Sopimuksen tausta ja nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Pohjoisten alueiden osayleiskaava.
Alue kuuluu laadittavana olevan asemakaavan Kantokangas (Ak 11:17) alueeseen.

4. Neuvottelujen kulku

Sopijapuolet toteavat, että maankäyttösopimusneuvottelut on käyty asemakaavan oltua luonnoksena nähtävillä.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella alueella vireillä olevan asemakaavan Kantokangas (Ak 11:17) mukaisesta rakentamisesta ja Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaavan yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi sovitaan katualueiden ja yhteisalueosuuksien luovutuksesta kaupungille.

Sopijapuolet toteavat, että tämä maankäyttösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

6. Mahdollinen pilaantunut maaperä

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

7. Katujen ja muiden yleisten alueiden rakentaminen ja kunnossapito

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu.

Asemakaava-alueen katuverkosto rakennetaan talousarvion puitteissa, arviolta vuosien 2017–2020 aikana.

Maanomistajalla ei ole rakentamisaikataulun suhteen vaatimuksia.

8. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus

Maanomistaja saa nyt laadittavasta asemakaavasta MRL 91 e § 1 momentissa tarkoitettua erityisen merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille rahavastikkeena kaksisataaviisikymmentäneljätuhatta seitsemänsataa yksi euroa (254 701 €) korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus tulee maksettavaksi kahdessa erässä. Puolet korvauksesta, eli 127 350,50 euroa, on maksettava Kaupungille kuuden (6) kuukauden kuluessa Sopimusalueen kunnallistekniikan valmistumisesta, kuitenkin ennen kuin Maanomistajalle tuleville tonteille haetaan ensimmäinen rakennuslupa. Toinen puoli korvauksesta on maksettava Kaupungille yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluessa Sopimusalueen kunnallistekniikan valmistumisesta, kuitenkin ennen kuin Maanomistajalle tuleville tonteille haetaan ensimmäinen rakennuslupa. Kaupunki lähettää Maanomistajalle laskun tämän sopimuksen mukaisista maksuista. Viivästyneelle maksulle Maanomistaja on velvollinen maksamaan korkolain (L 633/82) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa.

Maanomistajalla ei ole muuta suoritusvelvollisuutta tässä sopimuksessa todetun kunnallistekniikan kustannuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, josta korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiluku ja tarkistusindeksinä korvauksen laskutusajankohtana viimeinen saatavilla oleva indeksiluku.

9. Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille liitekartalle merkityt määräalat, noin 682 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 680–410-4-72 ja noin 1050 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 680–410-4-71. Määräalat käsittävät Sopimusalueelle tulevan asemakaavan mukaisen katualueen osan. Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöjen 680-410-4-72 ja 680–410-4-71 osuudet yhteiseen maa-alueeseen 680-410-878-1 Soranottoaika. Määräala ja yhteisalueosuudet luovutetaan korvauksetta.

Luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimiston myynnistä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteisiin siirtyvät Kaupungille, kun tämä sopimus on allekirjoitettu, Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun asemakaava Kantokangas on tullut voimaan.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutuksen kohteisiin ei kohdistu mitään rasitteita, rasituksia tai kiinnityksiä, joita ei ilmene XXXXX tulostetuilta kiinteistörekisteriotteilta tai rasiustodistuksista.

Maanomistaja on toimittanut Kaupungille ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista pantinhaltijan suostumuksen siihen, että kiinteistöä 680–410-4-71 Uusi-Alho rasittavat yhteismäärältään 142.953 euron kiinnitykset (10 panttikirjaa) ja kiinteistöä 680–410-4-72 Pelto-Alho rasittavat yhteismäärältään 50.454 euron kiinnitykset (3 panttikirjaa) saadaan kuolettaa tällä sopimuksella Kaupungin omistukseen siirtyvien määräalojen osalta. Maanomistaja sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan kiinnitykset 2 kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu, kun Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun asemakaava Kantokangas (Ak 11:17) on tullut voimaan.

Maanomistaja vastaa luovutuksen kohteista suoritettavista veroista ja muista maksuista sekä määräaloja kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Kaupungille. Kaupunki vastaa veroista ja maksuista sekä vahingosta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Maanomistaja vastaa kiinteistöille 680–410-4-71 ja 680–410-4-72 vuonna 2017 maksuunpantavasta kiinteistöverosta myös tällä sopimuksella luovutettujen määräalojen osalta.

Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

Osapuolet sopivat, että maanomistaja ei vaadi kaupungilta erillistä korvausta luovuttamastaan katualueesta eikä mitään katualueen haltuunottoon liittyviä korvauksia, vaan nämä on, siltä osin kun korvausta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tulisi suorittaa, otettu huomioon yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvausta määritettäessä.

Ympäristönsuojelulain 139 §:ssä maa-alueen luovuttajalle asetetun selontekovelvollisuuden täyttämiseksi Maanomistaja ilmoittaa, ettei nyt luovutettavilla määräaloilla käytävissä olevien tietojen mukaan ole harjoitettu sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos luovutettavilla määräaloilla edellä todetusta huolimatta on pilaantuneita maita, vastaa luovuttaja oman luovutuksensa osalta kaikista viranomaisten vaatimista maaperän puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

10. Rakentamiseen liittyviä muita ehtoja

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on maanomistaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen

käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekkoitus sekä kiinteistön katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

Johtojen ym. sijoittaminen

Maanomistaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli tai sillä oleviin rakennuksiin. Maanomistajalle korvataan voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin Maanomistajaa enempää kuulematta.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapeleiden ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

Valumavedet

Maanomistajan ja em. kiinteistöistä muodostettavien tonttien tontinomistajien tulee huolehtia kustannuksellaan tonttivilmärintensä yhteydessä tonttiin rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, tontille mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueen tonttialueiden ulkopuolisen vesi- ja viemäriverkoston rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa alueella toimiva vesihuolto-yhtiö, joka ei ole tämän sopimuksen osapuolena.

11. Muut kustannukset

Maanomistaja maksaa asemakaavassa hänelle osoitettujen tonttien kiinteistömuodostus-, lainhuudatus- ja muut kirjaamiskustannukset.

12. Rakentamattoman maan edelleen luovutus ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja vastaa kaupunkiin nähden tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden asemakaavatonttien tai tonttien osien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita ja Kaupunki anna luovutukseen suostumustaan. Luovutukseksi luetaan tässä kaupan ohella myös esimerkiksi maanvuokrasopimus ja perinnönjakokirja. Luovutuskirjaan on otettava tällöin 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 yhden kuukauden kuluessa luovutuksesta.

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

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

13. Vakuudet

Kaupungilla on oikeus maanomistajaa enempää kuulematta hakea kiinteistöihin 680-410-4-71 Uusi-Alho ja 680-410-4-72 Pelto-Alho ensimmäisellä etusijalla oleva kiinnitys yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvausten vakuudeksi enintään tämän sopimuksen kohdassa 8 mainitun summan suuruisena. Kiinnitys pidetään voimassa tämän sopimuksen voimassa olon ajan.

14. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja luovuttaa rakentamattomana omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta tämän sopimuksen voimassa ollessa, Kaupungilla on oikeus periä Maanomistajalta sopimussakkoa kertakorvauksena puolet kohdassa 8 mainitusta korvauksesta.

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

Mikäli Kaupunki rikkoo tätä sopimusta, se on velvollinen korvaamaan Maanomistajalle tästä aiheutuvan vahingon.

15. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää kirjallisilla molempien osapuolten allekirjoittamilla lisäsopimuksilla.

16. 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 Kantokangas on tullut voimaan.

Maanomistajaa sitovaksi sopimus tulee heti, kun se on allekirjoitettu.

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

17. Sopimuksen päättyminen

Sopimus katsotaan päättyneeksi kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 8 mukaisesti.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet 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

Allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus