

KIINTEISTÖN LUOVUTUSKIRJA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Sopijapuolet

Raision kaupunki

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

y-tunnus 0204428-5

ja

West-Albinus Oy

Kristiinankatu 1 B 16, 20200 Turku
jäljempänä tässä sopimuksessa 'Maanomistaja'

y-tunnus 0605243-4

2. Sopimusalue

Tämä sopimus koskee Maanomistajan omistamaa noin 9,062 ha:n laajuista määräalaa kiinteistöstä 680-410-6-81 Vinssimetsä (määräalan pinta-ala on mitattu kartalta, kiinteistörekisterin mukaan koko kiinteistön pinta-ala on 9,071 ha) sekä osaa Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 680-432-1-51 Alhais.

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

3. Sopimuksen tausta ja nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa 8.10.2011 voimaan tullut Pohjoisten alueiden osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä TP-1 (Toimistojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alue).

Sopimusalueelle ollaan parhaillaan laatimassa Maanomistajan anomuksesta asemakaavaa Halla-aho (Ak 4:24) alueeseen.

Kaupunki ja Maanomistaja ovat laatineet keskenään 1.4.2009 allekirjoitetun sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä.

4. Neuvottelujen kulku

Sopijapuolet toteavat, että maankäyttösopimusneuvottelut on käyty asemakaavan Halla-aho (Ak 4:24) oltua luonnoksena nähtävillä.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella alueella vireillä olevan asemakaavan Halla-aho (Ak 4:24) mukaisesta rakentamisesta käsittäen myös alueen saattamisen rakentamiskelpoiseksi sekä maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaavan yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi sovitaan katualueiden luovutuksesta Kaupungille ja korttelin muodostusosien luovutuksista osapuolten kesken.

Tämä sopimus korvaa osapuolten kesken 1.4.2009 allekirjoitetun sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä.

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

6. Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Maanomistaja sitoutuu suorittamaan maankäyttö- ja rakennuslain 59 ja 82 §:ssä mainitut asemakaavan ja tonttijaon laatimisesta ja kuuluttamisesta aiheutuvat kustannukset Raision kaupungin laskutuksen mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan Halla-aho (Ak 4:24). Asemakaavoituksen käynnistämisestä laaditun sopimuksen mukaisesti kustannuksia peritään kuitenkin korkeintaan 12.000,00 euroa.

Edellä mainitut kustannukset eivät sisälly tämän maankäyttösopimuksen mukaisesti maksettavaksi sovittuun sopimuskorvaukseen yhdyskuntarakentamisesta.

7. Sopimusalueen saattaminen rakentamiskelpoiseksi

Sopimusalueen saattamisella rakentamiskelpoiseksi tarkoitetaan sopimusalueen tasaamista tonttimaaksi siten kuin aikanaan maa-ainesluvassa ja ympäristöluvassa on tarkoitettu ja siten, että tasaaminen tonttimaan tasoon koskee myös kaava-alueen ja Vt 8 tiealueen väliin jäävää ja Maanomistajan omistukseen jäävää maakaistaletta.

Sopimusalueen saattaminen rakentamiskelpoiseksi on edellyttänyt ja edellyttää edelleen alueella olevan kallion louhimista ja murskaamista.

Sopimusalueelle on myönnetty Rudus Oy:lle maa-aineslupa (kaupunginhallitus 29.3.2016 § 99) kiven ottamiseen. Maa-aineslupa koskee Kaupungin valtuutuksella myös osaa Kaupungin omistuksessa olevasta kiinteistöstä 680-432-1-51 Alhais. Lupa on voimassa vuoden 2021 huhtikuuhun.

Sopimusalueelle on lisäksi myönnetty Rudus Oy:lle ympäristölupa kallion louhintaan ja murskaukseen (ympäristöpäällikkö 29.10.2012 § 1). Lupa on ollut voimassa 11.12.2018 asti.

1.4.2009 allekirjoitetussa sopimuksessa asemakaavan käynnistämisestä Kaupunki ja Maanomistaja ovat sopineet Maanomistajaa velvoittavista toimenpiteistä alueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi. Tavoitteena on tuolloin ollut, että maa-aineslupan ja ympäristöluvan mukaiset toimenpiteet olisivat olleet valmiit samalla aikataululla kuin Kaupunki on laatinut alueelle asemakaavaluonnoksen. Sopimusalueella on kuitenkin edelleen louhittavaa ja murskattavaa kiviainesta, joka ympäristöluvan voimassaoloajan nyt umpeuduttua pystytään käsittelemään vain asemakaava-alueelle myönnettävän maisematyöluvan perusteella.

Maanomistaja sitoutuu saattamaan Sopimusalueen rakentamiskelpoiseksi 18 kk:n kuluessa siitä päivästä, kun asemakaava Halla-aho (Ak 4:24) on tullut voimaan.

8. Katujen ja muiden yleisten alueiden rakentaminen ja kunnossapito

Olemassa oleva Vanha Raumantie on tällä hetkellä yleinen tie (mt 12263), mutta muuttuu asemakaavan toteuttamisen myötä kaavassa olevilta osiltaan kaduksi. Sopimusaluetta palvelevien katujen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä kunnossapidosta vastaa Kaupunki. Kaupungin investointiohjelma ei sisällä rakentamistoimenpiteitä tien osalta.

9. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten sopimuskorvaus

Maanomistaja saa kohdassa 3 selostetusta asemakaavan laatimisesta MRL 91 a § 1 momentissa tarkoitettua erityisen merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on viisisataaseitsemänkymmentäneljäntuhatta kuusisataakuusi (574.606) euroa.

Korvaus suoritetaan ja kuitataan maksetuksi Kaupungille tämän sopimuksen kohdan 10. mukaisin alueluovutuksin.

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

10. Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kaksi määräalaa kiinteistöstä 680-410-6-81 Vinssimetsä :

- noin 26117 m²:n suuruisen määräalan, joka on osa Halla-ahon asemakaavan mukaista korttelin 421 tonttia 2 ja
- noin 236 m²:n suuruisen määräalan, joka on osa Halla-ahon asemakaavan mukaista katualuetta.

Määräalojen rahalliseksi arvoksi on määritelty katualueen osalta 0 euroa ja tonttialueen osalta 574.606,00 euroa.

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

Omistusoikeus määräaloihin siirtyy Kaupungille, kun tämä sopimus on allekirjoitettu, Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun asemakaava Halla-aho (Ak 4:24) on tullut voimaan.

Hallintaoikeus määräaloihin siirtyy Kaupungille 18 kk:n kuluttua siitä päivästä, kun asemakaava Halla-aho (Ak 4:24) on tullut voimaan edellyttäen, että tämä sopimus on allekirjoitettu ja Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Kaupunki antaa Maanomistajalle luvan hakea hallinta-aikana määräalalle maisematyöluvan suunnitelmien mukaisen louhinnan ja murskauksen toteuttamiseksi.

Omistus- ja hallintaoikeuksien siirtyminen on määritelty siten, että Maanomistajalla on mahdollisuus saattaa alue kohdan 7. mukaisesti rakentamiskelpoiseksi.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutettaviin määräaloihin ei kohdistu mitään rasitteita, rasituksia tai kiinnityksiä, joita ei ilmene xx.xx.2020 tulostetuilta kiinteistörekisteriotteilta tai rasiustodistuksista.

Kiinteistöä 680–410-6-81 Vinssimetsä rasittaa yhteismäärältään 201.822 euron kiinnitykset (6 panttikirjaa Maanomistajan hallussa). Maanomistaja sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan kiinnitykset Kaupungin omistukseen siirtyvien määräalojen osalta 2 kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu, kun Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun asemakaava Halla-aho (Ak 4:24) on tullut voimaan.

Maanomistaja vastaa kiinteistölle 680–410-6-81 Vinssimetsä vuonna 2020 ja mahdollisesti vuonna 2021 maksuunpantavasta kiinteistöverosta myös tällä sopimuksella luovutetun määräalan osalta.

Maanomistaja vastaa määräaloista suoritettavista veroista ja muista maksuista sekä määräaloja kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistus- ja hallinto-oikeus siirtyy Kaupungille. Kaupunki vastaa veroista ja maksuista sekä vahingosta omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymisen jälkeen.

Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja ei vaadi Kaupungilta erillistä korvausta luovuttamastaan katualueesta eikä mitakaan 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.

11. Muut kustannukset

Sopimuksen osapuolet vastaavat kumpikin asemakaavassa hänelle osoitettujen tonttien kiinteistönmuodostus-, lainhuudatus- ja muista kirjaamiskustannuksista.

12. Sopimusalueen edelleen luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja vastaa Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden toteuttamisesta ja muista sopimusehdoista sopimusalueella luovutettavan tontin tai tontin osien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron. Luovutukseksi luetaan tässä kaupan ohella myös esimerkiksi maanvuokrasopimus. 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. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja

- ei ole saattanut louhintatöitä sellaiseen vaiheeseen, että rakentaminen korttelialueilla voidaan aloittaa edellä kohdassa 'sopimusalueen saattaminen rakennuskelpoiseksi' tarkoitetussa aikataulussa, maksaa Maanomistaja Kaupungille sopimussakkona 40.000 euroa jokaiselta alkavalta vuodelta siihen asti, kunnes sopimusvelvoitteet on täytetty.
- ei noudata kiviaineksen louhinnassa asemakaavan määräyksiä mm. louhintakorkojen suhteen maksaa Maanomistaja Kaupungille sopimussakkona 100.000,00 euroa.

14. Vahingonkorvaus

Mikäli sopimusosapuoli rikkoo tätä sopimusta, se on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tästä aiheutuvan välittömän 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 Halla-aho (Ak 4:24) 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. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan sopimusalueen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

Allekirjoitukset, kaupanvahvistajan todistus ja liitekartta