



RAISION KAUPUNKI

Nallinkatu 2  
21200 RAISIO

## KIINTEISTÖN LUOVUTUSKIRJA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### OSAPUOLET

Raision kaupunki PL 100, 21201 Raisio myöhemmin 'Kaupunki'	y-0204428-5
Asunto Oy Raision Kerttulanlehto c/o Palmberg TKU Oy Rauhankatu 11 A, 20100 Turku	y-0608525-2
Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty c/o Palmberg TKU Oy Rauhankatu 11 A, 20100 Turku	y- 0608555-1
Palmberg TKU Oy Rauhankatu 11 A 20100 Turku myöhemmin 'Yhtiö'	y- 0939504-5

### LUOVUTUKSEN KOHTEET

Asunto Oy Raision Kerttulanlehto luovuttaa kaupungille seuraavat tämän sopimuksen liitekartalle merkityt määräalat:

Määräala	Pinta-ala noin
680-410-1-14-M601	14
680-410-8-99-M601	6654
680-415-3-13-M602	52849
680-430-1-32-M601	3201
<b>Yhteensä noin m2</b>	<b>62718</b>

Määräalojen arvona tässä sopimuksessa pidetään 2.200.000,00 euroa.



Kaupunki luovuttaa Yhtiölle omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavat tämän sopimuksen liitekartalle merkityt määräalat seuraavista tiloista:

Kiinteistö	Pinta-ala noin
680-402-5-4	21799
680-412-8-12	2411
<b>Yhteensä noin m2</b>	<b>24210</b>

Määräalat ovat tonttien 554-1 ja 2 muodostusosia.

Määräalojen arvona tässä sopimuksessa pidetään 915.000,00 euroa.

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Metsäkylänniitylle seuraavat tämän sopimuksen liitekartalle merkityt määräalat seuraavista tiloista:

Kiinteistö	Pinta-ala noin
680-412-8-12	231
680-412-1-672	700
<b>Yhteensä noin m2</b>	<b>931</b>

Määräalat ovat tontin 553-1 muodostusosia.

Määräalojen arvona tässä sopimuksessa pidetään 15.000,00 euroa.

Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty luovuttaa Kaupungille seuraavan tämän sopimuksen liitekartalle merkityn määräalan tilasta 680-440-1-5:

Kiinteistö	Pinta-ala noin
680-440-1-5	1213
<b>Yhteensä noin m2</b>	<b>1213</b>

Määräala on asemakaavan ulkopuolista aluetta.

Määräalan arvona tässä sopimuksessa pidetään 4.000,00 euroa.

## LUOVUTUKSEN VÄLIRAHAA

Luovutuksista ei makseta välirahaa.

## LUOVUTUKSEN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistöluovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.



## 1.1 Omistus ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus osapuolille luovutettaviin määräaloihin siirtyy osapuolille heti, kun Raision kaupungin luovutuskirjan hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi ja tämä luovutuskirja on allekirjoitettu, sekä kun asemakaava Ak 5:15 Makslanniitty on tullut voimaan.

## 1.2 Rasitteet ja rasitukset

Luovutuksen kohteet luovutetaan vapaina rasituksista ja kiinnityksistä.

Osapuolet ovat tietoisia Kaupungin ja Sällin Grilli Ay:n välisestä maanvuokrasopimuksesta, joka kohdistuu myös luovutuksen kohteena olevaan määräalaan tilasta 680-412-1-672. Kaupunki sitoutuu irtisanomaan vuokrasopimuksen tonttiin kohdistuvalla alueella. Luovutuksensaaja sallii vuokralaisen käyttää määräalan alueella olevaa liittymää siihen asti, kuin tontilla alkaa rakennustyöt.

## 1.3 Asemakaavan mukaisten rasitteiden perustaminen

Asemakaavassa Ak 5:15 Makslanniitty on osoitettu rasitealue maanalaisten putkien sijoittamista varten.

Osapuolet hyväksyvät tätä koskevan kiinteistörasitteen perustamisen ilman erillistä kustannusta lohkomisen yhteydessä. Lohottavan tontin omistaja vastaa toimituksesta aiheutuvista kustannuksista.

Tontin omistajaksi tuleva taho ei ole oikeutettu mihinkään korvauksiin kunnallistekniikan rakentamisesta tai ylläpidon aiheuttamista kustannuksista tai vahingoista esimerkiksi asfaltoinnin uusimisesta tai istutusten, laitteiden ja rakennelmien siirtämisestä rasitealueella. Tätä koskeva kirjaus perustetaan tontinlohkomisen yhteydessä.

## 1.4 Verot, maksut ja vastuu vahingosta

Luovuttaja vastaa luovutuksen kohteesta suoritettavista veroista ja muista maksuista sekä luovutuksen kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle.

Luovutuksensaaja on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon kuuden kuukauden kuluessa tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien.



### 1.5 Kohteeseen tutustuminen

Sopimuksen osapuolet ovat tutustuneet luovutuksen kohteisiin. Sopimuksen osapuolet ovat tarkastaneet luovutuksen kohteet, niiden alueet, rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Luovutuksensaajat ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutuksensaajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### 1.6 Tontin 553-1- omistuksen järjestely

Tontista 553-1 noin 1994 m<sup>2</sup> kuuluu kolmannen omistamaan tilaan 680-402-2-90. Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty sitoutuu hankkimaan omistukseensa koko kaavatontin alueen siten, että Yhtiö ja Kaupunki voivat toteuttaa tämän sopimuksen mukaiset rakentamisvelvoitteensa.

## 2 Rakentamisvelvoite

Yhtiö ja Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty sitoutuvat rakentamaan Makslanniityn asemakaavan kolmelle yritystontille uudisrakennukset viiden vuoden kuluessa asemakaavan Ak 5:15 Makslanniitty voimaantulosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakennusoikeudesta Yhtiön tulee toteuttaa vähintään puolet jokaisella tontilla.

Yhtiö vastaa rakentamisvelvoitteesta Kaupungille myös Kiinteistö Oy Metsäkylänniitylle tulevan tontin osalta.

Rakentaminen on aloitettava 6 kuukauden kuluessa tontin tarvitseman kunnallistekniikan valmistumisesta lukien.

Kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

## 3 Sopimussakko

Mikäli Yhtiö laiminlyö kohdassa 'Rakentamisvelvoite' asetetun rakentamisvelvoitteen rakentamisen aloittamisen tai lopettamisen osalta, on Yhtiö velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa.

Sopimussakkona Yhtiö maksaa Kaupungille 20,00 euroa/k-m<sup>2</sup> jokaiselta alkavalta vuodelta kuin rakentamisvelvoite on täyttämättä. Sopimussakko lasketaan tonteittain, ja siihen lasketaan mukaan rakentamisvelvoitteen alittava osuus. Mikäli rakentaminen ei ole



alkanut lainkaan, lasketaan sopimussakko tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Yhtiö on vastuussa Kaupungille myös Kiinteistö Oy Metsäkylänniityn sopimussakosta.

#### **4 Maankäyttömaksu**

Maankäyttömaksun suuruus asemakaavaan sisältyvän tontin r:no 553-1 osalta on 262.000,00 euroa.

Maankäyttömaksun todetaan tulleen kokonaisuudessaan suoritetuksi kaavatontin osalta tämän kiinteistön luovutuskirjan mukaisilla määrääalaluovutuksilla.

#### **5 Kunnallistekniikan rakentaminen**

Kaupunki rakentaa alueen kunnallistekniikan tarvittaessa, kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa. Kaupunki sitoutuu rakentamaan tontin tarvitseman kunnallistekniikan 8 kuukauden kuluessa siitä, kuin Yhtiö ilmoittaa Kaupungille rakennushankkeen alkamisesta tontilla.

#### **6 Yhtiölle tulevien tonttien luovuttaminen kolmannelle**

Yhtiöllä on oikeus luovuttaa rakentamattomien tonttien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus kolmannelle. Edellä tarkoitettusta luovutuksesta huolimatta Yhtiö vastaa kolmannelle luovutetun kohteen osalta tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista Kaupungille, mikäli luovutuskirjaan ei ole otettu tämän sopimuksen mukaisia ehtoja siitä, että luovutuksen saaja vastaa kyseisistä velvoitteista yksin luovutuksen jälkeen Kaupungille.

#### **7 Maa-alueiden tuleva luovutus Kuuanlaakson alueelta**

Kaupunki aloittaa asemakaavan muuttamisen liitekartalla esitetyllä alueella.

Kuuanlaakson asemakaavamuutoksen tultua voimaan Kaupunki luovuttaa Yhtiölle alueelta tonttimaata siten, että se vastaa 30,5 % koko asemakaava-alueelle Kaupungin maille osoitetusta rakennusoikeudesta.

Tämän tulevan kiinteistöluovutuksen kanssa Kaupungin luovuttamat maa-alueet sekä maankäyttömaksu vastaavat arvoltaan Kaupungin saamia maa-alueita.



Mikäli Kuuanlaakson asemakaavamuutostyö ei johda asemakaavan muuttamiseen viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, osapuolet neuvottelevat asemakaavoituksen jatkamisesta tai korvaavasta kiinteistöluovutuksesta nykyisen asemakaavan mukaisilta korttelialueilta Kuuanlaakson alueella. Tällöin tehtävä kiinteistöluovutus käsittäisi 30,5 % alueen nykyisen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Mikäli rakennusoikeuden määrä poikkeaa 30,5 %:sta, osapuolet maksavat toisilleen rahakorvausta 100,00 euroa/k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden ylittävältä tai alittavalta osalta.

## 8 Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus, sekä raukeaminen

Tämä luovutuskirja tulee voimaan osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun sopimus on allekirjoitettu ja Raision valtuuston luovutuskirjan hyväksymispäätös on lainvoimainen, sekä asemakaava Ak 5:15 Makslannitty on tullut voimaan.

Tämä luovutuskirja on laadittu kolmena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

Raisiossa, toukokuun 13. päivänä 2009

RAISION KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus


  
Kari Karjalainen  
kaupunginjohtaja

  
Katja Sorsimo  
vs. kaupunginlakimies

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut

Asunto Oy Raison Kerttulanlehto  
Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty  
Palmberg TKU Oy

  
Kalervo Otava



Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kaupunginjohtaja Kari Karjalainen sekä vs. kaupunginlakimies Katja Sorsimo Raision kaupungin puolesta ja Kalervo Otava Palmberg TKU Oy:n, Asunto Oy Raision Kerttulanlehdon ja Kiinteistö Oy Metsäkylänniityn puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistön luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Paavo Häikiö  
Raision kaupungin kiinteistöinsinööri  
6809/3

VARSINAIS-SUOMEN  
MAANMITTAUSTOIMISTO

TODISTUS  
ANNETUSTA LAINHUUDOSTA

761/17.11.2009/2841  
Asia ratkaistu 22.3.2010

Raision kaupunki/Pertti Verho  
PL 100  
21201 RAISIO

KOHDE MÄÄRÄALA 680-410-8-99-M601  
SIJAINNIT:  
RAISIO/680, GERTTULA ELI KERTTUL/410  
FRIISILÄ RN:O 8:99

SAANTO 1/1 Raision kaupunki  
0204428-5

Kiinteistön luovutuskirja ja maankäyttösopimus  
13.5.2009  
Saantomies: Asunto Oy Raision Kerttulanlehto  
0608525-2

KOHDE MÄÄRÄALA 680-415-3-13-M602  
SIJAINNIT:  
RAISIO/680, METSÄSYLTYLÄ/415  
METSÄSYLTYLÄ RN:O 3:13

SAANTO 1/1 Raision kaupunki  
0204428-5

Kiinteistön luovutuskirja ja maankäyttösopimus  
13.5.2009  
Saantomies: Asunto Oy Raision Kerttulanlehto  
0608525-2

KOHDE PIDÄTETTY  
MÄÄRÄALA 680-430-1-32-M601  
SIJAINNIT:  
RAISIO/680, TORAVUORI/430  
PUOLIKOKKI RN:O 1:32

SAANTO 1/1 Raision kaupunki  
0204428-5

---

7410 / kirjaamismaksu 65 EUR



Kiinteistön luovutuskirja ja maankäyttösopimus  
13.5.2009  
Saantomies: Asunto Oy Raision Kerttulanlehto  
0608525-2

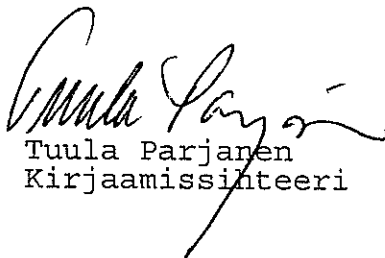
KOHDE

MÄÄRÄALA 680-440-1-5-M601  
SIJAINNIT:  
RAISIO/680, METSÄKYLÄ/440  
METSÄKYLÄNNIITTY RN:O 1:5

SAANTO

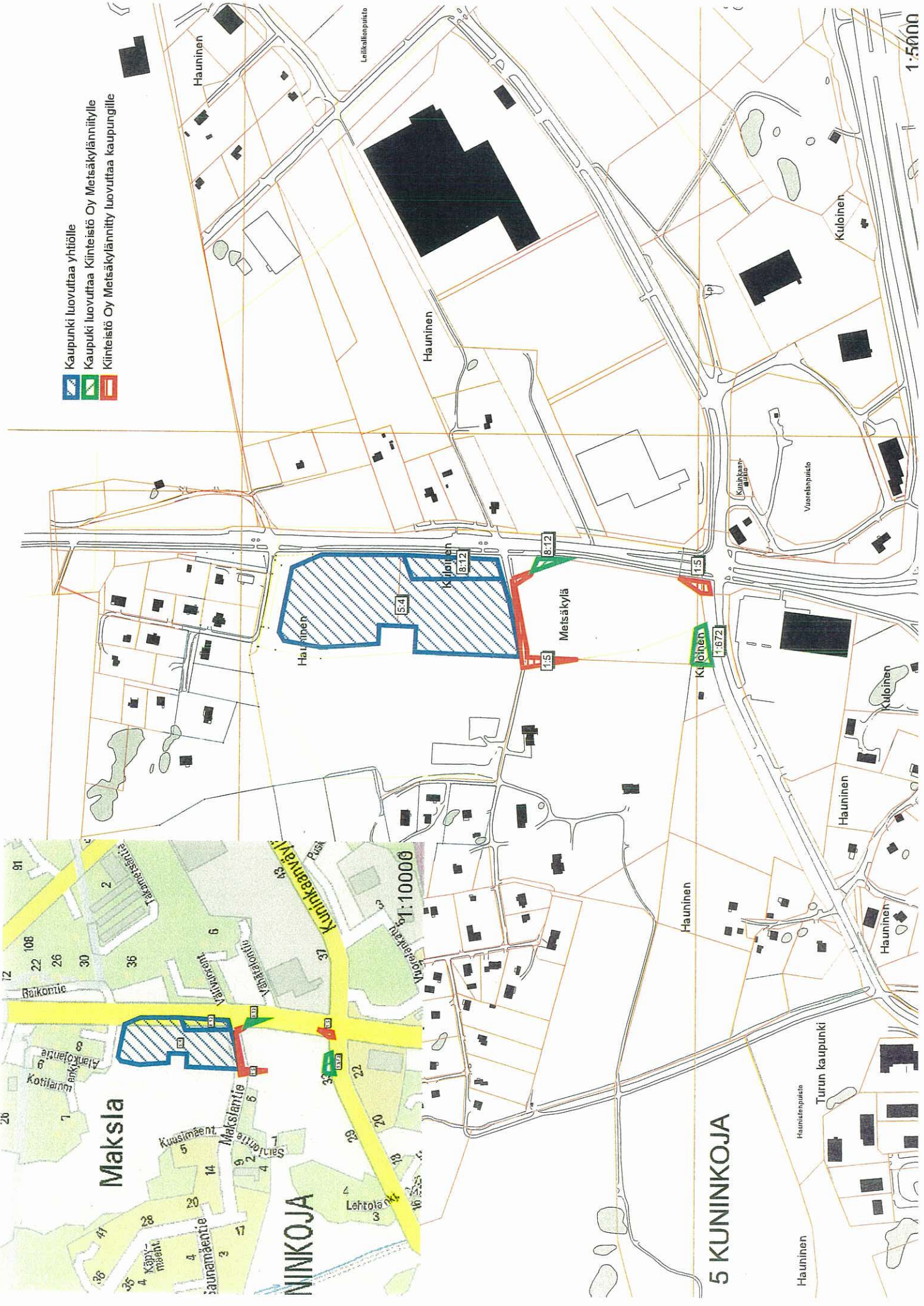
1/1 Raision kaupunki  
0204428-5

Kiinteistön luovutuskirja ja maankäyttösopimus  
13.5.2009  
Saantomies: Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty  
0608555-1



Tuula Parjanen  
Kirjaamissihteeri

-  Kaupunki luovuttaa yhtiölle
-  Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Metsäkylännyille
-  Kiinteistö Oy Metsäkylännyille luovuttaa kaupungille



1:5000

5 KUNINKOJA

Turun kaupunki

Hauninen

Hauninpäädie

Hauninen

Hauninen

Hauninen

Hauninen

Hauninen

Hauninen

Hauninen

Hauninen

Leikkilämpäistö

Vuorenpäädie

Kuuhkkaan-  
aluetie

Haunipöytä

Kujojen

Metsäkylä

Kujojen

Kuuhkkaan-  
aluetie

Vuorenpäädie

Kuuhkkaan-  
aluetie

Kuuhkkaan-  
aluetie

Kuuhkkaan-  
aluetie

72 108 22 26 30 36

Maksia

NINKOJA

Kuusimäentie

Särkyläntie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

Maksilantie

1:10000

Kuninkaanväylä

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

Vuorenpäädie

91

2

6

37

33

32

22

20

18

16

14

12

10

8

6

4

2

1

3

5

7

9

11

13

15

17

19

21

23

25

27

29

31

35

39

43

47

51

55

59

63

67

71

75

79

83

87

20

24

28

32

36

40

44

48

52

56

60

64

68

72

76

80

84

88

92

96

100

104

108

112

116

120

124

128

132

136

140

144

148

152

156

160

164

168

172

176

180

184

188

192

196

200

204

208

212

216

220

224

228

232

236

240

244

248

252

256

260

264

268

272

276

280

284

288

292

296

300

304

308

312

316

320

324

328

332

336

340

344

348

352

356

360

364

368

372

376

380

384

388

392

396

400

404

408

412

416

420

424

428

432

436

440

444

448

452

456

460

464

468

472

476

480

484

488

492

496

500

504

508

512

516

520

524

528

532

536

540

544

548

552

556

560

564

568

572

576

580

584

588

592

596

600

604

608

612

616

620

624

628

632

636

640

644

648

652

656

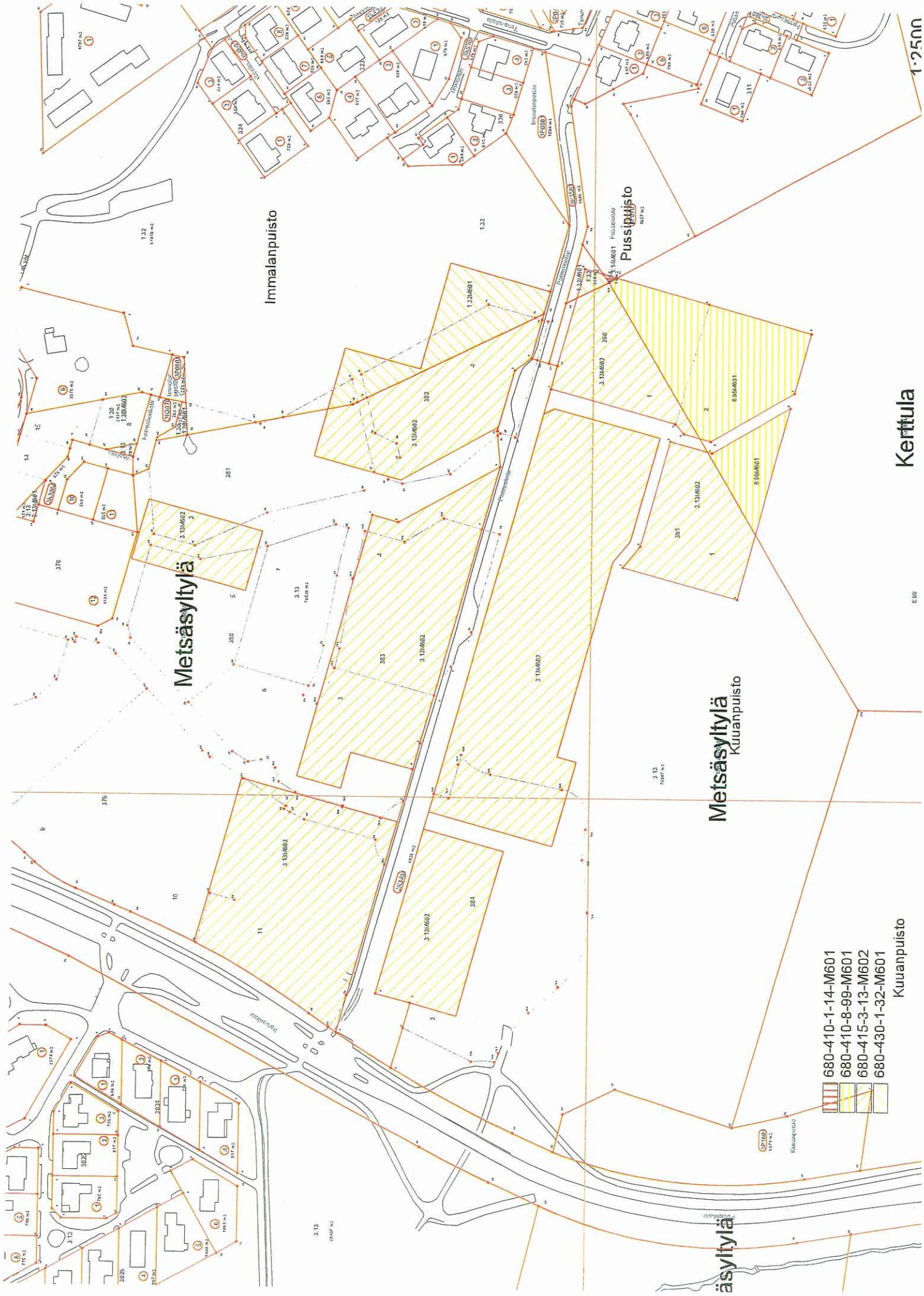
660

664

668

672




676



Kerttula

E.09

Kuuankatu

-  680-410-1-14-M601
-  680-410-8-99-M601
-  680-415-3-13-M602
-  680-430-1-32-M601

äsytylä



AR II  
10 000

AR I  
4 800

AO  
9 000

RAISIO  
KUJANLAAKSO  
MAANKAYTON PERIAATE  
LUONNOS