

4.2.2019

1 SOPIJAPUOLET

- 1.1 Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali, jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 Invest Aurinkoinen Oy, y-tunnus 2421292-1, osoite Sarkamaantie 16,
21280 Raisio, jäljempänä "Maanomistaja".

2 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN SOPIMUSALUE JA NYKYINEN MAANOMISTUS

Tämä maankäyttösopimus koskee Aurinkoisen asemakaavamuutoksen alueella sijaitsevaa tonttia 529-13-127-1. Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Tontin pinta-ala on 1 783 m². Sen omistaa Invest Aurinkoinen Oy.

LIITE 1

3 KAAVOITUS

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Ak-180, jossa tontti 1 on osoitettu liikera-
kennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle saa rakentaa kiinteistönhoidon
kannalta tarpeellisen asunnon. Tontin pinta-ala on 1783 m². Sen tehok-
kuusluku on 0,3. Muutettavassa asemakaavassa tontilla on rakennusoi-
keutta 535 k-m². Kerrosten enimmäismäärä on kaksi.
- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu asemakaavaehdotus, joka on päivätty
9.1.2019. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naanta-
lin kaupungin 13 kaupunginosaan korttelialueelle 127 tontti 2, jonka
käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-
11). Uuden tontin pinta-ala on 2 654 m². Aurinkoinen omistaa tontista 1
404 m² ja kaupunki 1 250 m². Tontille on asemakaavamuutoksessa
osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 3 000 k-m². Rakennusoikeus ja-
kautuu pinta-alojen mukaisessa suhteessa: Aurinkoinen 1 587 k-m²
(52,9 %) ja kaupunki 1 413 k-m²(47,1 %). Aurinkoisen rakennusoikeu-
den lisäys olisi näin 1 052 k-m² (uusi rakennusoikeus:1 587 – vanha
rakennusoikeus 535).

4.2.2019

MAA-ALUEIDEN LUOVUTUKSET

4.1 Luovutettavat alueet

Maanomistaja luovuttaa tontista 529-13-127-1 korvauksetta kaupungille kaavaehdotuksen mukaiset katualueet (379 m²).

Luovutettavat alueet ilmenevät liitekartasta.

LIITE 2

4.3 Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Kaupunki huolehtii kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksesta omistukseensa jäävillä tai omistukseensa tulevilla alueilla.

4.4 Kiinnitykset ja rasitukset

Luovutuksen kohteet luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

Maanomistaja vastaa siitä, että kaupungille luovutettavaan määräalaan ei kohdistu muita rasitteita kuin oheisesta rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset. Maanomistaja sitoutuu omalla kustannuksellaan vapauttamaan kaupungille siirtyvän määräalan kaikista siihen kohdistuvista panttioikeuksista ja velkakiinnityksistä. Kaupunki edellyttää, että kiinnitysten haltijoilta saadaan kirjalliset suostumukset kiinnitysten poistoon ennen kuin maankäyttösopimus ja vaihtokirja kaupungin puolelta allekirjoitetaan ja viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

4.5 Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Tonttia 529-13-127-1 koskevat rasitteet ja osuudet yhteisiin ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta ja karttaliitteestä. Tonttia rasittava johtorasite seuraa luovutettavaa määräalaa ja siirtyy osittain Kaupungille. Tontilla ei ole osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

4.6 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kaupunki vastaa luovutuksen kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymispäivästä lähtien. Siihen asti niistä vastaa Maanomistaja.

4.2.2019

4.5 Mahdollinen pilaantunut maaperä

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että on ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti esittänyt kaikki käytettävissään olevat tiedot luovutettavilla alueilla harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Maanomistajan ilmoituksen mukaan luovutettavilla alueilla ei ole pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita eikä siellä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

4.6 Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet kaupungille siirtyvät kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4.7 Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | lainhuutotodistus |
| 2 | rasitustodistus |
| 3 | kiinteistörekisteriote |
| 4 | asemakaavaluonnos |

4.8 Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

5

KUNNALLISTEKNIikka

5.1

Kun alueen asemakaava on tullut voimaan ja kunnallistekniikka on rakennettu, alue liitetään kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Tällöin sitä koskevat vesihuoltolain 3 luvun säädökset vesihuoltoon liittymisestä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

5.2

Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:

4.2.2019

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä vesihuoltolain mukaiset liittymismaksut.

- 5.3 Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä 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 ellei toisin sovita.
- 5.4 Sopimusalueen tontinomistajat ovat velvollisia noudattamaan ympäristönsuojelulakia ja jätehuoltolakia sekä niiden nojalla annettuja määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa korvauksetta kunnallistekniikan rakenteet asemakaavan mukaisille niitä varten osoitetuille alueille (johtoa varten varatuille alueiden osille tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueille). Kaupungilla on lisäksi oikeus sijoittaa tonttien alueelle tarpeelliset johdot, laitteet sekä niiden tuet ja kiinnikkeet, kuitenkin siten, että ne eivät kohtuuttomasti vaikeuta tonttien käyttöä kaavan määrittelemään ja maanomistajan aikomaan käyttöön.
- 5.6 Korttelin 118 LPA-@ alueelle saa sijoittaa tontin 529-13-127-2 autopaikkoja. Pysäköintialueen tai sen osan siirtymisestä tämän tontin omistajien käyttöön sovitaan eri sopimuksella.

6 AIKATAULU

- 6.1 Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavan hyväksyminen on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2018 aikana.

7 KORVAUKSET JA VAKUUDET

- 7.1 Maanomistaja suorittaa kaupungille korvauksena maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan aiheuttamasta hyödystä kuusikymmentäkolmetuhatta satakaksikymmentäkaksi (63 122) euroa. Lisäksi maanomistaja suorittaa kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

4.2.2019

Maanomistaja suorittaa korvauksen, kun Aurinkoisen asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Maksut suoritetaan laskujen perusteella 30 vuorokauden maksuajalla.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Maanomistaja antaa maksamatta olevalle maksun maksamiselle vakuuden, joka on voimassa vähintään kuukausi yli arvioidun eräpäivän. Maanomistaja sitoutuu jatkamaan tarvittaessa vakuuden voimassaoloaikaa.

Mikäli em. vakuus on pankin antama pankkitakaus, sen tulee kattaa myös mahdolliset viivästysseuraamukset.

Mikäli vakuus on pantattu talletus, sen tulee täyttää seuraavat ehdot: Talletuksen pääoma on vähintään maksamatta olevan maksun suuruinen. Talletuksen kesto on oltava riittävän pitkä tai kaupungilla on oltava oikeus yksipuolisesti jatkaa talletusta. Kaupungilla on oltava yksin oikeus nostaa talletuksen varat. Pankin on sitouduttava kaupungin niin vaatiessa välittömästi luovuttamaan talletuksen varat kaupungille. Pankin on annettava talletuksen pääomalle kuittaamattomuustodistus.

Mikäli vakuus on joku muu, tulee se toimittaa kaupungille hyvissä ajoin etukäteen arvioitavaksi, jotta kaupunginhallitus voi arvioida vakuuden ennen sopimuksen allekirjoitusta.

Maanomistaja antaa vakuuden tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja kaupunki kuittaa sen haltuunsa saaduksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kun maksu on kokonaisuudessaan maksettu.

8

YLEISIÄ SOPIMUSMÄÄRÄYKSIÄ

- 8.1 Tämä sopimus alistetaan Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja se tulee lopullisesti voimaan kun se on allekirjoitettu ja kun tätä sopimusta ja tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavan hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätökset ovat tulleet lainvoimaisesti hyväksytyiksi. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy sopimusta tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, ei tämä sopimus tule voimaan eikä sopimuksen raukeamisesta seuraa puolin eikä toisin mitään korvausvelvollisuutta.
- 8.2 Kun maanomistaja myy tai vuokraa sopimusalueeseen kuuluvia tontteja kolmannelle, sitoutuu maanomistaja siirtämään tässä sopimuksessa olevat veloitteet ostajalle tai vuokramiehelle.
- 8.3 Jos asemakaavaa vastaan hyväksymisvaiheessa esitetään valituksia, kaupunki on oikeutettu harkitsemaan uudelleen asemakaavaa ja sen soveltuvuutta ympäristön asemakaavoitukseen sekä tarvittaessa muuttamaan kaavaratkaisua.

4.2.2019

Maanomistajalla on myös oikeus harkita, katsooko se mahdollisten muutosten jälkeen asemakaavaa muutetuksi enemmän kuin tässä sopimuksessa on tarkoitettu ja sopimuksen omalta osaltaan rauenneeksi. Mahdollisesta raukeamisesta on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti kaupungille ennen kuin asemakaava saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

- 8.4 Mikäli asemakaavaa ei hyväksytä lainvoimaisesti tai sopimus kohdan 8.3 mukaisesti raukeaa, kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu saamaan korvausta toisiltaan.
- 8.5 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa ____ . ____ kuuta 2019

NAANTALIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

Invest Aurinkoinen Oy:n puolesta

Petri Kolehmainen

N.N.

Tämä sopimus on laadittu kahtena saman sisältöisenä kappaleena, yksi kaupungille ja toinen Maanomistajalle.