

13.3.2020

1**Sopijapuolet**

- 1.1 Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali,
jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 Kiinteistö Oy Naantalin Venekuja 5 (y-tunnus 2376263-0),
omistajana Cibus Nordic Real Estate AB,
c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki,
jäljempänä "Maanomistaja".

2**Maankäyttösopimuksen sopimusalue ja nykyinen maanomistus**

Tämä maankäyttösopimus koskee Ruonan yhdystien asemakaavamuutoksen alueella sijaitsevaa tonttia 529-11-24-2. Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Tontin pinta-ala on 7 140 m². Sen omistaa Kiinteistö Oy Naantalin Venekuja 5.

LIITE 1**3****Kaavoitus**

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Ak-184, jossa korttelin 24 tontti 3 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin pinta-ala on 7 140 m². Sen tehokkuusluku on $e=0,36$. Muutettavassa asemakaavassa tontilla on rakennusoikeutta 2 535 k-m². Kerrosten enimmäismäärä on kaksi.
- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu asemakaavaehdotus, joka on päivätty 12.2.2020. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 11 kaupunginosaan korttelialueelle 24 tontti 3, jonka käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue (KL). Uuden tontin pinta-ala on 6 988 m². Tontille on asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 3 000 k-m². Maanomistajan kauppapaikan rakennusoikeuden lisäys olisi näin 465 k-m² (uusi rakennusoikeus 3 000 - vanha rakennusoikeus 2 535).
- 3.3 Kaavoitusmaksusta sovitaan kohdassa 4.1 Luovutettavat alueet.

4**Maa-alueiden luovutukset****4.1****Luovutettavat alueet**

Maanomistaja luovuttaa tontista 529-11-24-2 korvauksetta kaupungille kaavaehdotuksen mukaiset katualueet (152 m²).

Luovutettavat alueet ilmenevät liitekartasta.

LIITE 2

Kaavoitusmaksu rakennusoikeuksien suhteessa jaettuna olisi 13 % kaavoituskustannuksista. Kun valtaosa kaavoitustyöstä ja -kustannuksista kuitenkin

13.3.2020

kohdistuu ns. Tallipuiston alueelle ja kortteliin 26, ei kustannustenjako rakennusoikeuksien suhteessa ole perusteltu. Laskennallinen osuus normaaliin kaavatyöhön liittyvistä kustannuksista on arviolta noin 1 500 euroa.

Korvauksettoman katualueiden luovutuksen johdosta maanomistajalta ei peritä kaavoitusmaksua.

4.2

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.

4.3

Kiinnitykset ja rasitukset

Luovutuksen kohteet luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

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

4.4

Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Tonttia 529-11-24-2 koskevat rasitteet ja osuudet yhteisiin ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta ja karttaliitteestä. Tonttia rasittava johtorasite säilyy kiinteistöllä.

Tontilla ei ole osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

4.5

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

4.6

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.

13.3.2020

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.

4.7

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.

4.8

Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

4.9

Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

5

Kunnallistekniikka

5.1

Alue on liitetty kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen vesihuoltolain 3 luvun säästösten mukaisesti.

5.2

Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä vesihuoltolain ja kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut, myös lisärakentamisesta.

5.3

Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katuja 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 niistä varten osoitetuille alueille (johtoa varten varatuille alueiden osille tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen 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.

13.3.2020

6**Aikataulu**

- 6.1 Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavan hyväksyminen on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kevään 2020 aikana.

7**Korvaukset ja vakuudet**

- 7.1 Maanomistaja suorittaa kaupungille korvauksena maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan aiheuttamasta hyödyistä kolmekymmentäyhdeksäntuhatta kuusikymmentä (39 060) euroa.

Maanomistaja suorittaa korvauksesta kymmenentuhatta (10 000) euroa, kun Ruonan yhdystien asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Korvauksen loppusumma kaksikymmentäyhdeksäntuhatta kuusikymmentä (29 060) euroa tulee suoritettavaksi, kun asemakaavamuutoksen tuomasta lisärakennusoikeudesta on käytetty yli 50 % tai viimeistään kolmen (3) vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta.

Maksut suoritetaan laskujen perusteella 30 vuorokauden maksuajalla.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Maanomistaja antaa maksamatta olevalle maksun maksamiselle vakuuden, joka on voimassa vähintään kuukauden yli arvioidun viimeisen 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, tulee sen täyttää seuraavat ehdot: Talletuksen pääoma on vähintään maksamatta olevan maksun suuruisen. Talletuksen kestoajan 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

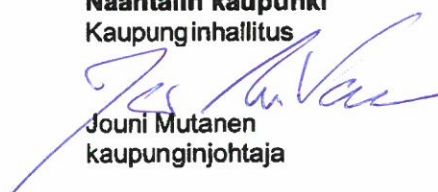
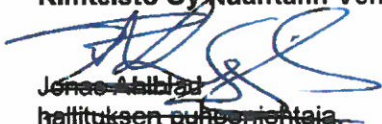
13.3.2020

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 velvoitteet 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.
- 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 13. maaliskuuta 2020

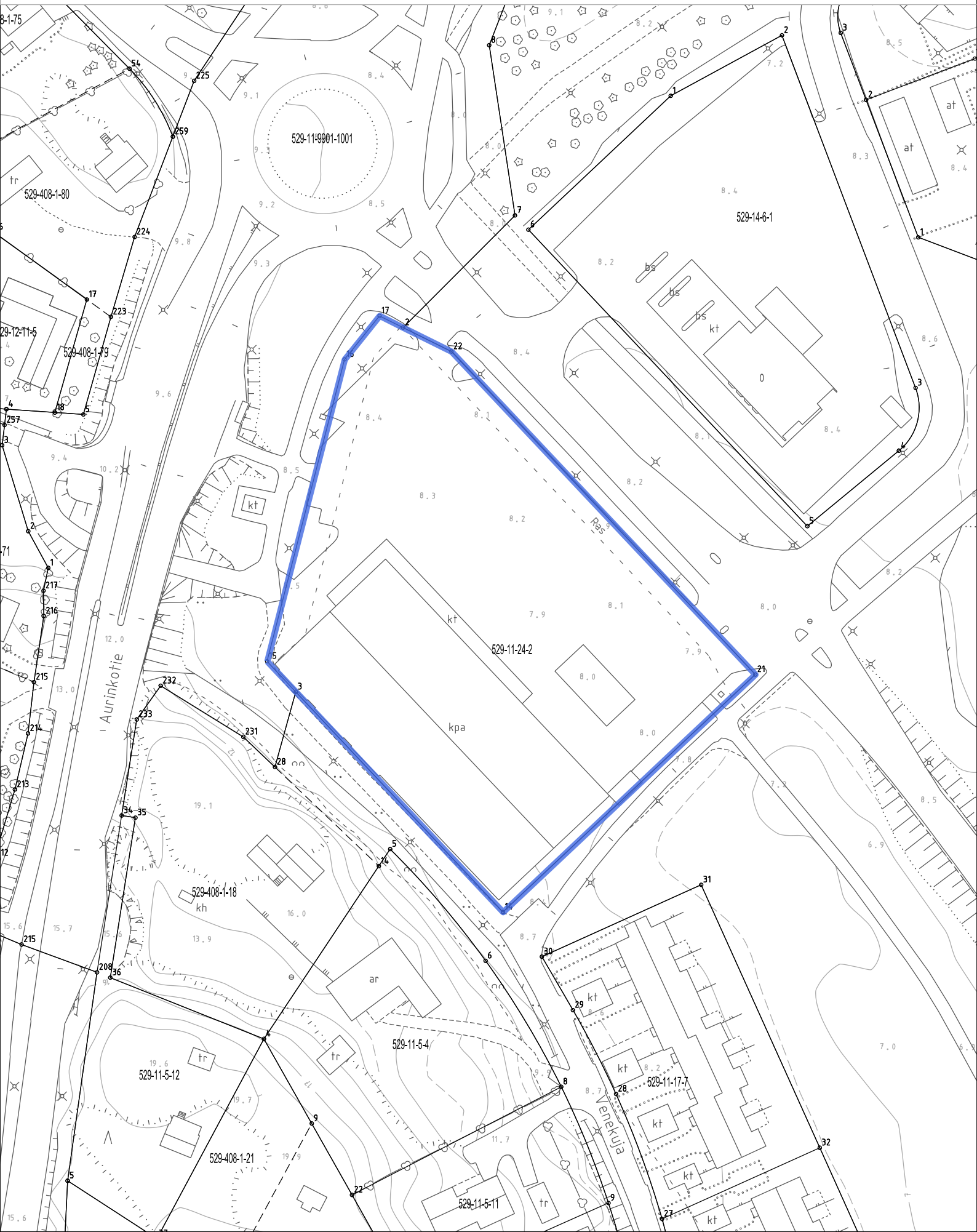
Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus
Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja
Turo Järvinen
kaupunginlakimies**Kiinteistö Oy Naantalin Venekuja 5**
~~Jonas Ahlblad~~
hallituksen puheenjohtaja
Patrick Gylling
Hallituksen jäsen
Matti-Pekka Sävelkoski
Hallituksen jäsen

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

LIITE 1: SOPIMUSALUE

Ote kantakartasta, mittakaava 1:1000

Sininen rajaus osoittaa sopimuksen kohteena olevan kiinteistön 529-11-24-2 (pinta-ala 7140 m²)



LIITE 2: LUOVUTETTAVAT ALUEET

Kartta Ruonan yhdyntien asemakaavan muutosehdotuksella (12.2.2020), osoittaa:
kiinteistön 529-11-24-2 (rajattu sinisellä)
kaupungille luovutettavan katualueen 152 m² (merkitty oranssilla värillä)

