

6.5.2022

**1****Sopijapuolet**

- 1.1 Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),  
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali,  
jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 Voitto Tauno Olavi Impilä kuollut  
Pesän osakkaat: Juha Tapani Impilä Matti Olavi Impilä  
jäljempänä "Maanomistaja"

**2****Maankäyttösopimuksen sopimusalue ja nykyinen maanomistus**

Tämä maankäyttösopimus koskee Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavam muutoksen (Ak-336) alueella sijaitsevia tontteja 529-126-1-2 ja 529-126-1-3 sekä Naantalin kaupungin Isokylän kylän tilaa Sokonnokka Rnro 2:82 (Kt. 529-406-2-82). Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Sopimusalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 7.910 m<sup>2</sup>. Sopimusalueen omistajana on Maanomistaja.

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

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Ak-202, jossa tontit 529-126-1-2 ja 529-12-1-3 on osoitettu lomarakennusten korttelialueeksi (RA). Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 5.000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 300 k-m<sup>2</sup>
- Tilalle 529-406-2-82 on osoitettu Sokonpuisto-niminen lähivirkistysalue (VL) ja Sokontie-niminen Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp)
- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu asemakaavaehdotus Ak-336, joka on ollut nähtävissä keväällä 2022. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 126 kaupunginosaan korttelialueelle 1 ohjeellisen tonttijaon tontti 4, jonka käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO). Uuden tontin pinta-ala on 6.665 m<sup>2</sup>. Tontille on asemakaavamutoksessa osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 900 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajan rakennusoikeuden lisäys olisi näin 600 k-m<sup>2</sup> (uusi rakennusoikeus 900 - vanha rakennusoikeus 300).
- Lisäksi sopimusalueelle on osoitettu Sokonpuisto-niminen lähivirkistysalue (VL), johon on merkitty sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa (pp) sekä osa Kalliotie-nimistä katua.
- 3.3 Kaavoitusmaksusta sovitaan kohdassa 8.1 Korvaukset ja vakuudet.

6.5.2022

---

#### 4

#### Maa-alueiden luovutukset

##### 4.1

##### Luovutettavat alueet

Maanomistaja luovuttaa tilasta 529-406-2-82 Kaupungille kaavaehdotuksen mukaiset katu- ja lähivirkistysalueet (1.174 m<sup>2</sup>).

Luovutettavat alueet ilmenevät liitekartasta.

Kaupunki vastaa luovutuskirjan vahvistamiseen liittyvästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

#### LIITE 2

##### 4.2

##### Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus

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

Molemmat osapuolet huolehtivat kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksesta omistukseensa jäävillä tai omistukseensa tulevilla alueilla.

##### 4.3

##### Kiinnitykset ja rasitukset

Luovutuksen kohteet luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

Yllä olevan toteuttamiseksi Maanomistaja vastaa siitä, että Kaupungille luovutettavaan määräalaa 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 Kaupungin puolelta allekirjoitetaan ja viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

##### 4.4

##### Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Tontteja 529-126-1-2 ja 529-126-1-3 sekä tilaa 529-406-2-82 koskevat rasitteet ja osuudet yhteisiin ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta ja karttaliitteestä. Tilalla 529-406-2-82 on tilaa 529-406-7-26 rasittava tieoikeus, muutoin sopimusalueella ei ole eikä siihen kohdistu rasitteita tai käyttöoikeuden supistuksia.

Tonteilla ja tilalla ei ole osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

6.5.2022

---

## 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.

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 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisteriote
- 4 voimassa oleva asemakaava Ak-202
- 5 asemakaavaluonnos Ak-336

## 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 säädösten mukaisesti.

## 5.2

Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:

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

Maanomistaja suorittaa Kaupungille vesihuollon liittymismaksujen ennakkosuorituksena kolmekymmentätuhatta neljäsataakaksi (26.999) euroa. Liitty-

6.5.2022

mismaksujen ennakko on puolet (50 %) asemakaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeuden mukaan määräytyvistä, tämänhetkisten taksojen perusteella arvioiduista liittymismaksuista Maanomistajan omistukseen jäävällä uuden asemakaavan mukaisella AO-tontilla.

Naantalin Kaupungin vesihuoltolaitos laskuttaa liittymismaksujen ennakot tämän sopimuksen perusteella. Maanomistaja sitoutuu suorittamaan ennakkoliittymismaksun, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi. Maksetut ennakkoliittymismaksut otetaan lopullisia liittymismaksuja määrättäessä huomioon. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan liittymisajankohtana voimassa olevan taksan mukaan laskettuna.

Maanomistaja antaa liittymismaksujen ennakon maksulle pankkivakuuden, joka on pankkitakaus tai pantattu talletus. Maanomistaja antaa vakuuden, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi ja tämä sopimus voimaan. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kun liittymismaksujen ennakko on maksettu.

- 5.3 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 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 laitteiden 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. Maanomistajien omistamien kiinteistöjen muodostama alue voidaan liittää viemäri- ja vesijohtoverkkoon yhdestä liityntäpisteestä. Maanomistajan huolehtia tämän järjestelyn edellyttämien sopimusten (käyttö- ja kunnossapito sekä rasisitteet sijoitusta varten) kaikille tuleville tonteille siten, että tonttien mahdolliset uudet omistajat hyväksyvät ja ovat sidottuja järjestelyyn. Jokaisella tulevalla tontilla tulee olla oma liittymäsopimus.

## 6

### Jätkänpolun toteuttaminen ja hulevesi- ja viemäriputken sijoittaminen Sokonpuiston alueelle

- 6.1 Voimassa olevassa asemakaavassa Rymättylängtien suoja-alueella Rymättylängtien eteläpuolella, Särkäsalmen sillan alapuolella ja sillan pohjoispuolelle on osoitettu ohjeellinen Jätkänpolku niminen varaus kevyen liikenteen väylälle.
- Asemakaavassa sopimusalueelle osoitetun Sokonpuiston (VL) alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa (pp) Sokonpuisto-lähivirkistysalueella, jonka alueen osa liittyy Rymättylängtien Särkäsalmensillan alittavaan vielä rakentamattomaan, edellisessä

6.5.2022

kappaleessa tarkoitettuun Jätkänpolku-nimiseen kevyen liikenteen väylään. Osapuolet toteavat, että Sokonpuisto (VL) on varattu asemakaavaan ja tarkoitettu ainoastaan tässä mainitun kevyen liikenteen väylän sekä kunnallisteknisten putkien ja johtojen sijoittamiseen. Kaavamääräyksen asusta huolimatta aluetta ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, eikä sinne sijoiteta mitään rakennuksia eikä rakennelmia, jotka palvelisivat tai tukisivat virkistyskäyttöä. Kaikki Sokonpuiston PP alueen ulkopuoliset ja erityisesti PP alueen ja rannan väliin jäävä alue istutetaan siten, ettei alue ohjaa ja houkuttele virkistyskäyttöön ja oleskeluun.

Kaupunki sitoutuu siihen, että voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Särkänsalmensillan alta kulkeva Jätkänpolku ja sen jatkeeksi nyt ko. Sokonpuisto-lähivirkistysalueelle osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa (pp) rakennetaan vain ja ainoastaan yhtenä kokonaisuutena ja ympäristö kokonaisvaltaisesti huomioiden. Toisin sanoen jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa (pp) ei toteuteta lainkaan nykyisen kiinteistön 2-82 alueelle, mikäli edellä selostettu Jätkänpolku ei toteudu Sopimusalueelta Särkänsalmensillan alitse Rymättylätien eteläpuoliseen Porhonkalliontiehen (pp/t). Tässä kuvattu yhtenäinen kevyen liikenteen väylä tulee toteuttaa yhtenä yhtäjaksoisena hankkeena.

Kevyenliikenteenväylä tullaan toteuttamaan noin kolmen (3) metrin levyisenä.

Kaupunki sitoutuu siihen, että kyseinen Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa (pp) Sokonpuisto-lähivirkistysalueella sijoitetaan olosuhteet ja rakennustaloudellisuus huomioiden mahdollisimman lähelle Rymättylätien pengertä siten, että väylän ja Maanomistajalle kaavassa osoitetun tontin väliin jää luonnontilaista aluetta mahdollisimman paljon. Edelleen kevyen liikenteen väylä tulee sijoittaa ja yhdistää Jätkänpolkuun siten, ettei se mitään osin ulotu rantaan asti, vaan kaartaa mahdollisimman etäällä rannasta kuin se rakennusteknisesti on mahdollista. Kevyen liikenteen väylän reunaan asennetaan tiekaide.

Edellä sanotut seikat tulee huomioida jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueenosan katu- tai toteutussuunnitelmaa laadittaessa ja sen yksityiskohdat täsmentyvät näin ollen edellä sovittujen seikkojen pohjalta. Kyseinen suunnitelma laaditaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyn mukaisesti vuorovai- kutuksellisesti alueen Maanomistajia kuullen.

Mahdolliset VL alueelle sijoitettavaksi tulevat hulevesi- ja viemäriputket ulotetaan merialueella riittävän kauas rannasta ja syvälle niin, ettei veden laatu huonone.

Maanomistajaa kuullaan kaikkien tässä sanottujen hankkeiden toteuttamisesta ja sen yksityiskohdista suunnitteluvaiheessa ja ennen päätöksentekoa.

## 7 Aikataulu

### 7.1

Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavan hyväksyminen on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesän 2022 aikana.

6.5.2022

---

**8****Korvaukset ja vakuudet**

8.1 Maanomistaja suorittaa Kaupungille korvauksena maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan aiheuttamasta hyödystä kaksikymmentäkuusituhatta (26.000) euroa. Korvauksessa on huomioitu vähentävänä tekijänä lähivirkistysalueen luovutus.

Korvaus suoritetaan erissä siten, että ensimmäinen erä kymmenentuhatta (10.000) erääntyy maksettavaksi, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi laskun perusteella 30 vuorokauden maksuajalla. Loput korvauksesta kuusitoistatuhatta (16.000) euroa suoritetaan yhdessä erässä Maanomistajan ilmoittamana ajankohtana, kuitenkin viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi. Mikäli maanomistaja ei suorita maksamatonta sopimuskorvausta kyseiseen ajankohtaan mennessä, on Kaupungilla oikeus periä maksamaton sopimuskorvaus korkoineen ja kuluineen.

Lisäksi Maanomistaja suorittaa Kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella. Kaupungin ilmoituksen mukaan kustannukset ovat alle 500 euroa.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Maanomistaja antaa maankäyttömaksulle pankkivakuuden, joka on pankkitakaus tai pantattu talletus. Maanomistaja antaa vakuuden asemakaavan ja tämän sopimuksen tultua lainvoimaiseksi. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kun maankäyttömaksu on maksettu.

**9****Yleisiä sopimusmääräyksiä**

9.1 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.

9.2 Kun Maanomistaja myy tai vuokraa sopimusalueeseen kuuluvia tontteja kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja siirtämään tässä sopimuksessa olevat velvoitteet ostajalle tai vuokramiehelle.

9.3 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 tar-

6.5.2022

- koitettu ja sopimuksen omalta osaltaan rauenneeksi. Mahdollisesta raukeamisesta on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti Kaupungille ennen kuin asemakaava saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- 9.4 Mikäli asemakaavaa ei hyväksytä lainvoimaisesti tai sopimus kohdan 9.3 mukaisesti raukeaa, kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu saamaan korvausta toisiltaan.
- 9.5 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

**Allekirjoitukset**

Naantalissa \_\_\_\_.\_\_\_\_kuuta 202\_\_

**Naantalin kaupunki**  
KaupunginhallitusLaura Leppänen  
kaupunginjohtajaTuro Järvinen  
kaupunginlakimies**Voitto Impilän kuolinpesän puolesta****Julkisen kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Maanomistajien puolesta sekä Naantalin Kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja kaupunginlakimies Turo Järvinen luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja luovutuskirjan, johon tämä luovutus sisältyy ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä maankäyttösopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa \_\_\_\_.\_\_\_\_kuuta 202\_\_

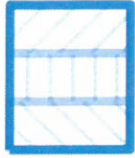
N.N  
titteli  
kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

Tämä maankäyttösopimus ja luovutuskirja on laadittu kolmena saman sisältöisenä kappaleena, yksi Kaupungille, toinen Maanomistajalle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

LIITEKARTTA

Porhonkallion-Virpin asemakaavamuutoksen ehdotuksella (26.4.2022)

Osoittaa sopimusalueen:



tontti 529-126-1-2, pinta-ala 2220 m<sup>2</sup>

tontti 529-126-1-3 pinta-ala 2780 m<sup>2</sup>

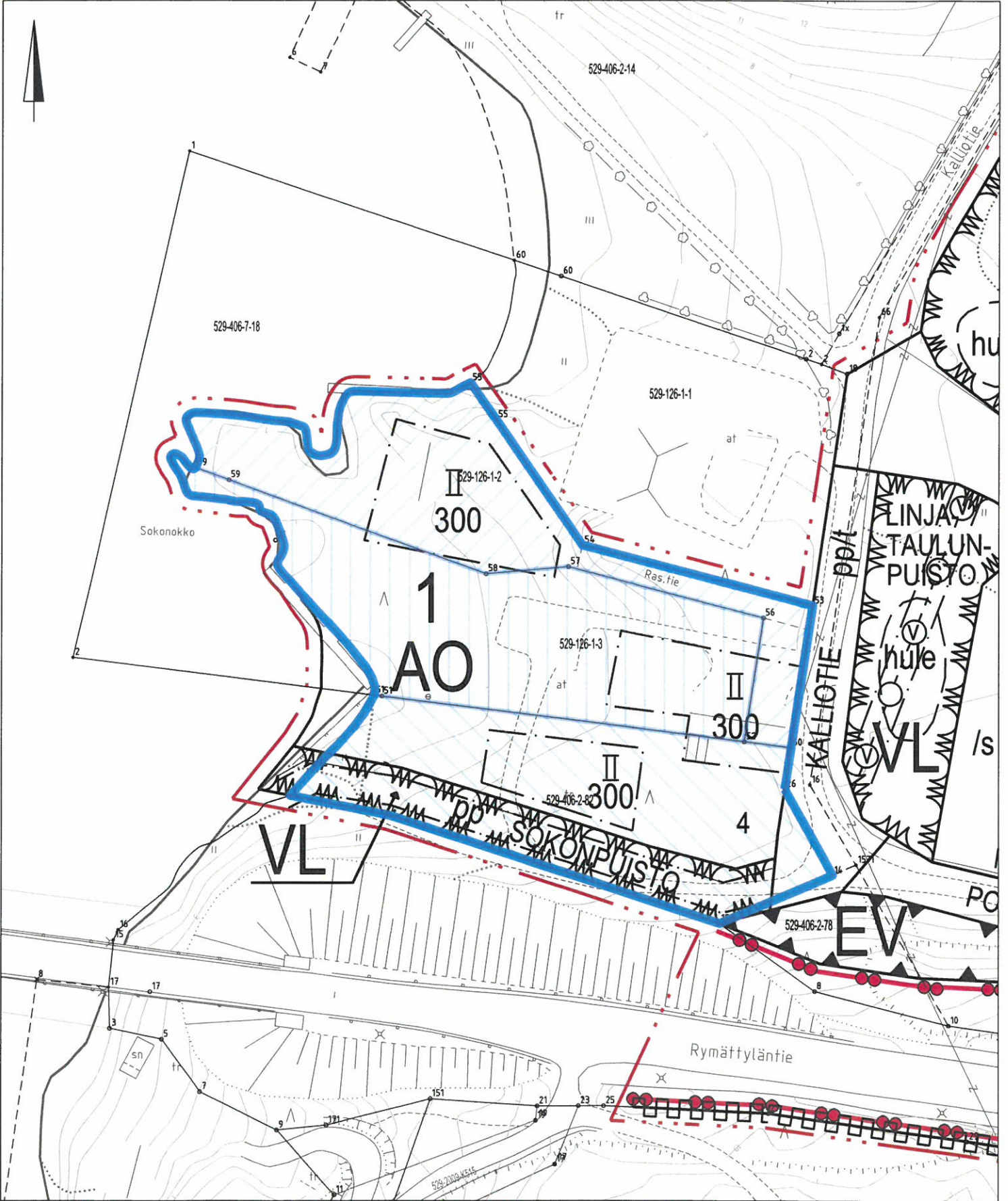
tila 529-406-2-82, pinta-ala 2910 m<sup>2</sup>

yhteensä 7910 m<sup>2</sup>



mittakaava 1:1000 (A4)

m:\kartta\liite\2022\Liitekartat\126-1-2ja3\_406-2-82\sopimusalue125-1-2ym\_vh







# LIITEKARTTA

Porhonkallion-Virpin asemakaavamuutoksen ehdotuksella (26.4.2022)  
Osoittaa kaupungille tilasta 529-406-2-82 luovutettavat alueet:

28.4.2022

-  lähivirkistysalue, pinta-ala n. 1007 m<sup>2</sup>
  -  katualue, pinta-ala n. 140 m<sup>2</sup>
- } yhteensä 1174 m<sup>2</sup>



m:\kartta\liite\2022\Liitekartat\126-1-2ja3\_406-2-82\luovutettavat alueet\406-2-82\_vh

