

31.10.2022

---

## OSAPUOLET

Jyrkkä, Minna Maarit (),

Lindroos, Mika Tapani ()

jäljempänä myyjä.

Naantalin kaupunki,  
y-tunnus 0135457-2,  
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.  
jäljempänä ostaja.

## TILANNE

Osapuolet ovat vuosina 2021-2022 neuvotelleet määräälan ostosta myyjän omistamasta Naantalin kaupungin Viialan kylän tilasta Impivaara RNro-1:24 (Kiinteistötunnus 529-430-0001-0024). Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia kyseisen kiinteistökaupan ehdoista ottaen huomioon, että esisopimuksen tekohetkellä muun muassa kaupan kohteelle laadittava Perhetalo II-asemakaava ei ole lainvoimainen.

Osapuolet toteavat yhdessä, että kiinteistökauppa tehdään lainvoimaisen asemakaavan mukaisista alueista. Neuvotteluissa on ollut oletuksena, että kaavaehdotuksen mukainen kaavaratkaisu tulee vastaamaan lainvoimaista asemakaavaa myös mahdollisen valituskäsittelyn jälkeen.

## ESISOPIMUKSEN KOHDE

Määräala Naantalin kaupungin Viialan kylän tilasta Impivaara RNro-1:24 (Kiinteistötunnus 529-430-0001-0024). Kaupan kohteen pinta-ala on n. 3,8 ha. Esisopimuksen mukainen kauppahinta on kolmesataaneljäkymmentäviisihatta (345.000) euroa.

Esisopimuksen kohde ilmenee oheisella liitekartalla. LIITE 1.

## ESISOPIMUKSEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kiinteistökaupan, jonka kauppakirja on tässä esisopimuksessa seuraavin ehdoin:

1. Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Perhetalo II-asemakaava (Ak-367) on tullut lainvoimaiseksi.
2. Esisopimus katsotaan purkautuneeksi, eikä kummallakaan osapuolella ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia, mikäli mainittu asemakaava ei tule lainvoimaiseksi.

31.10.2022

---

3. Tämä esisopimus on voimassa tässä tarkoitetun kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka, tai kuitenkin enintään 31.12.2028 asti. Määräaikaa voidaan pidentää molempien osapuolien yhteisellä suostumuksella.
4. Ostaja pidättää oikeuden periä myyjältä Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisena korvauksena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista korvauksista satayhdeksänkymmentäkaksituhatta kuusisataakaksikymmentäkuusi (192.626) euroa, mikäli myyjä kieltäytyy ilman erityisen pätevää syytä allekirjoittamasta lopullista kauppakirjaa.  
Mikäli ostaja kieltäytyy allekirjoittamasta lopullista kauppakirjaa, maksaa ostaja myyjälle korvausta kymmenentuhatta (10.000) euroa.
5. Mikäli asemakaavaa joudutaan kaavaehdotuksesta tehdyn muutoksenhaun seurauksena merkittävästi muuttamaan kaupan kohteen alueella, sitoutuvat osapuolet ilman eri päätöstä neuvottelemaan tarpeellisista muutoksista kauppakirjaan, kuitenkin molemminpuolisella oikeudella vetäytyä kaupanteosta, jos muutoksista ei päästä neuvotteluihin yhteisymmärrykseen.  
Ostaja pidättää tässäkin tapauksessa oikeuden periä Maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisen korvauksen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, mikäli asemakaava muutettunakin tuottaa myyjälle lain mukaan korvattavaa arvonnousua.
6. Ostaja vastaa esisopimuksen vahvistamiseen liittyvästä kaupanvahvistajan palkkiosta.
7. Lopulliseen kauppakirjaan voidaan tehdä teknisluonteisia muutoksia.

---

## KAUPPAKIRJA

**1**  
**Myyjä**

Jyrkkä, Minna Maarit (),

Lindroos, Mika Tapani ()

**2**  
**Ostaja**

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2,  
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.

31.10.2022

---

**3****Kaupan kohde**

Määräala Naantalin kaupungin Viialan kylän tilasta Impivaara RNro-1:24 (Kiinteistötunnus 529-430-0001-0024). Kaupan kohteen pinta-ala on n. 3,8 ha.

Kaupan kohde ilmenee oheisella liitekartalla. LIITE 1.

Kaupan kohde on Perhetalo II:n alueen asemakaavan (Ak-367) mukaista asuintonttien korttelialueita, sekä lähivirkistys- ja katualueita.

Kaupan ehtona on, että alueelle laadittu asemakaava on lainvoimainen.

**4****Kauppahinta**

Kauppahinta on kolmesataaneljäkymmentäviisituhatta (345.000) euroa.

**5****Kaupan muut ehdot**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**5.1 Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Naantalin kaupunginhallituksen tämän kauppakirjan hyväksymistä koskeva päätös ja Naantalin kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan Ak-367 hyväksymisestä ovat saaneet lainvoiman. Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Määräalan kauppahinta perustuu sopimukseen eikä siten ole pinta-ala-perusteinen.

Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

**5.2 Muut maksut**

Kauppahinnan lisäksi Naantalin kaupunki suorittaa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa.

**5.3 Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti, kun kauppahinta on kokonaan maksettu ja kauppakirja allekirjoitettu.

Naantalin kaupunki vastaa kustannuksellaan omistukseensa tulevan määräalan kiinteistönmuodostuksesta.

31.10.2022

---

Myyjälle jää erillisen sopimuksen mukainen korvaukseton käyttöoikeus määräalalla oleviin peltoalueisiin kolmen (3) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, päättyen kuitenkin ilman irtisanomista viimeistään viisi (5) vuotta kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen.

Mikäli mainitun käyttöoikeuden määräajan jälkeen viljelytoiminnan jatkaminen määräalalla on mahdollista, tulevat myyjä ja kaupunki neuvottelemaan aluetta koskevan maanvuokralain (258/1966) mukaisen pelonvuokrasopimuksen solmimisesta.

Käyttöoikeuden irtisanominen pyritään ajoittamaan kasvukauden jälkeiselle ajalle. Mikäli tämä ei ole mahdollista, on myyjällä oikeus saada korvaus kylvetystä siemenestä ja lannoitteesta, jos sopimuksen irtisanominen on tapahtunut kaupungin toimesta.

Käyttöoikeussopimus on tämän kauppakirjan liitteenä. LIITE 2

#### 5.4 Kiinnitykset ja rasitukset

Myyjä vastaa siitä, että kaupungille luovutettavaan määräalaaan ei kohdistu panttirasitteita. Kaupan kohde myydään kiinnitysrasituksista vapaana.

#### 5.5

Kiinteistörasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Tilaa Impivaara 1:24 koskevat rasitteet ja osuudet yhteisiin ilmenevät XX.XX.2023 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta.

Tilaan Impivaara 1:24 kohdistuva tieoikeusrasite (000-2005-K12982) ei sijaitse kaupan kohteella.

Tilan Impivaara 1:24 osuus yhteiseen vesialueeseen sekä käyttöoikeus venevalkamiin eivät osaksikaan siirry kaupan kohteen mukaiselle määräalalle.

#### 5.6

Mahdollinen pilaantunut maaperä

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että on ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti esittänyt kaikki käytettävissään olevat tiedot kaupan kohteena olevalla alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjän ilmoituksen mukaan kaupan kohteena olevalla alueella ei ole pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita eikä siellä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

31.10.2022

---

### 5.7

#### Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa luovutuksen kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä luovutuksen kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Myyjä on tietoinen, että tähän kiinteistökauppaan voi soveltaa korotettua hankintameno-olettamaa.

### 5.8

#### Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin ote
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisterin ote
- 4 osayleiskaavakartat ja –määräykset
- 5 asemakaavakartta ja –määräykset

### 5.9

#### Katujen rakentaminen

Osapuolet pitävät tarkoituksenmukaisena, että luovutettavalle määräalalle kaavassa osoitetun Linnunrata-nimisen kadun suunnittelussa huomioidaan katualueen varteen jäävän peltoalueen tarkoituksenmukainen käyttö myös kadun rakentamisen jälkeen, sekä kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että kulku Impivaarantie-nimisen yksityistien käyttöön jäävälle osalle ei tarpeettomasti vaikeudu.

Kadun suunnittelussa huomioidaan peltojen salaojitus ja sen toimivuus myös kadun rakentamisen jälkeen. Myyjä sitoutuu toimittamaan kaupungille ajantasaisen salaojituskartan kadun suunnittelun yhteydessä.

Linnunrata-nimisen kadun toteutus tarkentuu katusuunnitelmassa. Katusuunnitelma laaditaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyn mukaisesti vuorovaikutuksellisesti maanomistajia kuullen.

31.10.2022

---

5.10

Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

**6****Voimaantulo**

Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt kaupan esisopimuksen kokouksessaan xx.xx.2022 § xxx.

Alueelle laadittu asemakaava Ak-367; Perhetalon alueen asemakaava osa II; on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.2023.

Tämä kauppakirja tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**Allekirjoitukset**

Naantalissa . . . . . kuuta 2023

**Tilan 529-430-0001-0024 omistajat**

Minna Jyrkkä

Mika Lindroos

**Naantalin kaupunki**

Kaupunginhallitus

Laura Leppänen

Riitta Luotio

kaupunginjohtaja

hallintojohtaja

31.10.2022

---

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**Allekirjoitukset**

Naantalissa X. Xkuuta 2023

**Myyjä****Tilan 529-430-0001-0024 omistajat**

Minna Jyrkkä

Mika Lindroos

**Ostaja****Naantalin kaupunki**

Kaupunginhallitus

Laura Leppänen

Riitta Luotio

Kaupunginjohtaja

hallintojohtaja

**Julkisen kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Minna Jyrkkä ja Mika Lindroos sekä Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja hallintojohtaja Riitta Luotio luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa X. Xkuuta 2022

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X



M:\KARTTA\LIITE\2022\Liitekartat\Perhetalo II maankayttosop\430-1-24 maankayttosop\_vh

**LIITEKARTTA**  
 Rymättylän eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, vaihe II:n kaavaehdotuksella (2.9.2022)  
 Osoittaa:

Luovutettavat alueet kiinteistöstä 529-430-1-24:

- tonttialueet, pinta-ala n. 14615 m<sup>2</sup>
  - VL-alueet, pinta-ala n. 7230 m<sup>2</sup>
  - katualueet, pinta-ala n. 16230 m<sup>2</sup>
- yht. n. 38075 m<sup>2</sup>