

1 Osapuolet

- 1.1 Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali,
jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 Jari Karhu (1/2) (HETU) ja Terhi Karhu (1/2) (HETU)
jäljempänä "Maanomistaja".

2 Maankäyttösopimuksen sopimusalue ja nykyinen maanomistus

Tämä maankäyttösopimus koskee Taimonrannan asemakaavamuutoksen (Ak-366) alueella sijaitsevaa Naantalin kaupungin Luikkion kaupunginosan (19) korttelin 20 tonttia 3 (Kt. 529-019-0020-0003). Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Sopimusalueen pinta-ala on 4.457 m². Sopimusalueen omistajana on Maanomistaja.

LIITE 1

3 Kaavoitus

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Ympäristöministeriön 26.7.1988 vahvistama Taimonrannan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-159), jossa tontti 529-019-0020-0003 on osoitettu erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 4.457 m² ja rakennusoikeus 300 krs-m². Tontille sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa 30 m²:n suuruisen lämmittämättömän auto-suoja- ja varastorakennuksen, jonka saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Tontille sijaitsee rakennusalan ulkopuolella lisäksi noin 9 krs-m² suuruinen vajarakennus.
- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu ehdotus Taimonrannan asemakaavamuutokseksi (Ak-366), joka on päivätty 7.11.2024. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 19 kaupunginosaan korttelialueelle 20 tontit 13 (Kt. 529-019-0020-0013) ja 17 (Kt.529-019-0020-0017) sekä katualueita. Tonttien käyttötarkoitus on Erillispientalojen korttelialue (AO-12). Uusien tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 4.333 m². Tonteille on asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 540 krs-m²: Tontin 529-019-0020-0013 rakennusoikeus on 180 + t30 krs-m². Tontin 529-019-0020-0017 rakennusoikeus on 300 krs-m², minkä lisäksi tontille saa rakentaa 30 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Maanomistajalle osoitetun rakennusoikeuden lisäys olisi näin 201 krs-m² (uusi rakennusoikeus 540 - vanha rakennusoikeus ja rakennusoikeuden ulkopuolinen vajarakennus 339).
- 3.3 Kaavoitusmaksusta sovitaan kohdassa 7.1 Korvaukset ja vakuudet.

4

Maa-alueiden luovutukset

4.1

Luovutettavat alueet

Maanomistaja luovuttaa tontista 529-019-0020-0003 määrälana kaavamuu-
tosehdotuksen mukaisen katualueen (124 m²).

Luovutettava alue ilmenee liitekartasta.

LIITE 2

4.2

Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy, kun tämä sopi-
mus ja sopimuksen tarkoittama asemakaavanmuutos ovat tulleet lainvoimai-
siksi.

Kumpikin osapuoli huolehtii kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksesta
omistukseensa jäävillä tai omistukseensa tulevilla alueilla

4.3

Kiinnitykset ja rasiukset

Tontin 529-019-0020-0003 rasiustodistuksen mukaan tonttiin kohdistuu kiin-
nityksiä.

Määräala luovutetaan vapaana kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasi-
uksista.

Maanomistaja sitoutuu omalla kustannuksellaan vapauttamaan kaupungille
siirtyvän määrälana kaavasta sille kohdistuvista kiinnityksistä viipymättä ase-
makaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Kaupunki edellyttää, että kiinnitys-
ten haltijoilta saadaan kirjalliset suostumukset kiinnitysten poistoon määrälana
osalta ennen kuin maankäyttösopimus kaupungin puolelta allekirjoitetaan ja
viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

4.4

Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Kiinteistörekisteriotteen mukaan tontilla 529-019-0020-0003 on rasitteita, käyt-
töoikeuden supistuksia tai osuuksia yhteisiin alueisiin seuraavasti:

Rasitteet:

Kulkuyhteys asemakaava-alueella (529-2008-K505)

- Oikeudet: 529-019-0020-0004, 529-019-0020-0011
- Rasitetut: 529-019-0020-0003

Kaavamuu-
tosehdotuksen mukaan asemakaavassa osoitettu ajoyhteys jää
rasittamaan muodostettavaa tonttia 529-019-0020-0017.

Osuudet yhteisiin:

Osuus yhteiseen vesialueeseen 529-426-0876-0001 YHTEINEN VESIALUE.

- Osuuden suuruus 0,002380/0,916700

Tämän sopimuksen perusteella luovutettava määräala saa osuuden tontin 529-019-0020-0003 osuudesta 0,002380 yhteiseen vesialueeseen 529-426-0876-0001 määräalan ja tontin pinta-alan mukaisessa suhteessa (124/4.457).

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 (527/2014) 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 luovutettavalla alueella 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 sopimusalueen kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutotodistus
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisteriote
- 4 voimassa oleva asemakaava Ak-159
- 5 asemakaavanmuutosehdotus Ak-366

4.9

Irtaimisto

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

5

Kunnallistekniikka

5.1

Alue on liitetty kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen vesihuoltolain (119/2001) 3 luvun säädösten mukaisesti.

- 5.2 Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:
- Sopimusalueen maanomistajalla / maanomistajilla on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.
- 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 nykyiset ja tulevat Maanomistajat ovat velvollisia noudattamaan ympäristönsuojelulakia ja jätelakia (646/2011) 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.

6 Aikataulu

- 6.1 Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavanmuutoksen hyväksyminen on Naantalin kaupunginvaltuuston käsittelyssä joulukuun 2024 aikana.

7 Korvaukset ja vakuudet

- 7.1 Maanomistaja suorittaa kaupungille korvauksena maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan aiheuttamasta hyödystä kolmetuhatta kahdeksansataa (3.800) euroa.

Korvaus suoritetaan kokonaisuudessaan edellä todetun määrään luovutuksella. Korvauksessa on huomioitu myös vahingonkorvaus määrään olleesta kasvillisuudesta.

Lisäksi maanomistaja suorittaa kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

Kaavoituskustannukset suoritetaan, kun tämä maankäyttösopimus ja asemakaavanmuutos Ak-366 ovat tulleet lainvoimaisiksi kaupungin lähettämän laskutuksen perusteella 30 vuorokauden maksuajalla.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Kaupungin niin vaatiessa, on maanomistaja velvollinen kaavoituskustannuksille pankkivakuuden, joka on pankkitakaus tai pantattu talletus. Maanomistaja antaa vakuuden tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja kaupunki kuittaa sen haltuunsa saaduksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kun kaavoituskustannukset on maksettu.

8 Rakentamisvelvoite

Uudelle muodostuvalle AO-tontille 529-019-0020-0013, on rakennettava vähintään 80 krs-m²:n suuruinen uudisrakennus viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kyseinen tontti on kaupungin ilmoituksen mukaan liitettävissä alueen kunnallistekniikkaan.

Tämän velvoitteen maanomistaja voi molempia osapuolia sitovasti siirtää AO-tontin 529-019-0020-0013 tai koko sopimusalueen uusille omistajille. Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, kaupunki perii vuosittain sopimussakkoa kaksituhatta (2.000) euroa alkavalta vuodelta rakentamatonta rakennuspaikkaa kohti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päätä myöntää helpotusta rakentamisvelvollisuudesta. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakentamisvelvollisuuden määräaikaa.

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 asemakaavanmuutoksen hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätökset ovat tulleet lainvoimaisesti hyväksytyiksi. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy sopimusta, 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 kirjaamalla siirtyvät velvoitteet luovutuskirjaan.
- 9.3 Jos asemakaavanmuutosta vastaan hyväksymisvaiheessa esitetään valituksia, kaupunki on oikeutettu harkitsemaan uudelleen asemakaavanmuutosta ja sen soveltuvuutta ympäristön asemakaavoitukseen sekä tarvittaessa muuttamaan kaavaratkaisua.
- Maanomistajalla on myös oikeus harkita, katsooko se mahdollisten muutosten jälkeen asemakaavanmuutosta muutetuksi enemmän kuin tässä sopimuksessa on tarkoitettu ja sopimuksen omalta osaltaan rauenneeksi. Mahdollisesta raukeamisesta on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti kaupungille ennen kuin asemakaavanmuutos saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- 9.4 Mikäli asemakaavanmuutosta ei hyväksytä lainvoimaisesti tai sopimus kohdan 9.3 mukaisesti raukeaa, kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu saamaan korvausta toisiltaan.

- 9.5 Kaupanvahvistajan palkkiosta satakolmekymmentäkahdeksan (138) euroa vastaa kaupunki.
- 9.6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Naantalissa XX. xxxkuuta 2024

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusLaura Leppänen
kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies**Maanomistaja**

Jari Karhu

Terhi Karhu

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Maanomistajan puolesta Jari ja Terhi Karhu 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 2024

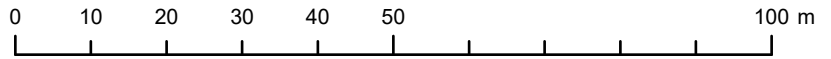
kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

Tämä sopimus on laadittu kolmena saman sisältöisenä kappaleena, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajalle ja yksi Julkiselle Kaupanvahvistajalle.

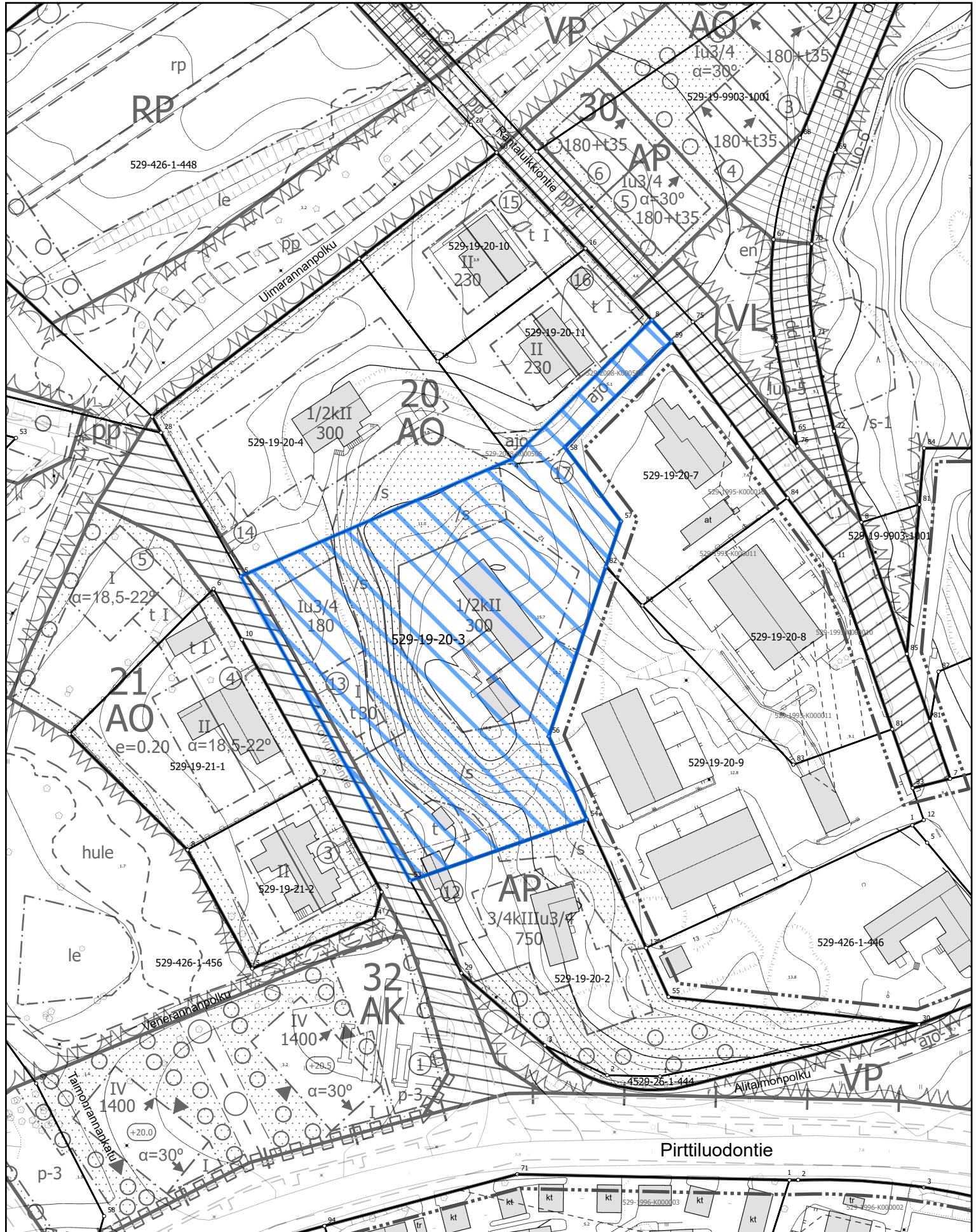
Osoittaa:



sopimusalueen tontin 529-19-20-3



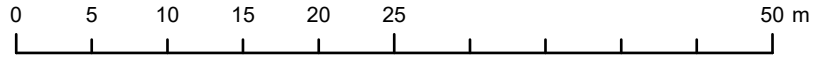
Mittakaava: 1:1 000 (A4)



Osoittaa:



tontista 529-19-20-3 luovutettavan määrään,
pinta-ala n. 124 m²



Mittakaava: 1:500 (A4)

