

4.12.2024

**1****Osapuolet**

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

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

Tämä maankäyttösopimus koskee Taimonrannan asemakaavamuutoksen (Ak-366) alueella sijaitsevaa Naantalin kaupungin Taimo-Nuhjalan yksinäistalon tilaa Pirkonmäki Rnro 1:288 (Kt. 529-426-0001-0288), Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Sopimusalueen kaavaehdotukseen mitattu pinta-ala on 5.640 m<sup>2</sup>. Todetaan, että tilan kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala on 5.644 m<sup>2</sup>, mutta tässä maankäyttösopimuksessa noudatetaan mitattua pinta-alaa.

Tilan 529-426-0001-0288 omistajana on Maanomistaja.

LIITE 1: Kartta tilasta 529-426-0001-0288

**3****Kaavoitus**

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Ympäristöministeriön 26.7.1988 vahvistama Taimonrannan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-159), jossa tila 529-426-0001-0288 on osoitettu Koivuluodonpuisto-nimiseksi Puistoksi (VP) ja Uimaranta-alueeksi (VV) sekä pieneltä osin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi Uimarannapolku-nimiseksi kaduksi. Sopimusalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.
- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu ehdotus Taimonrannan asemakaavanmuutokseksi (Ak-366), joka on päivätty 7.11.2024. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle osoitetaan:
1. Naantalin kaupungin 19 kaupunginosaan korttelialueen 22 tontti 7 (Kt. 529-019-0022-0007) pinta-alaltaan 1.172 m<sup>2</sup>, jonka käyttötarkoitus on Erillispientalojen korttelialue (AO). Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 300 (250+t50) krs-m<sup>2</sup>.
  2. Virkistysalueita seuraavin käyttötarkoituksin:
    - Puisto (VP), noin 890 m<sup>2</sup>.
    - Lähivirkistysalue, joka säilytetään luonnonmukaisena (VL/s), noin 2.630 m<sup>2</sup>.
    - Uimaranta-alue, jonka ympäristön ominaispiirteet säilytetään (VV/s), noin 701 m<sup>2</sup>.
  3. Taimonrannankadun ja Koivumäentien katualueita yhteensä noin 247 m<sup>2</sup>.

4.12.2024

---

3.3 Kaavoitusmaksusta sovitaan kohdassa 7.1 Korvaukset ja vakuudet.

#### 4

### Maa-alueiden luovutukset

#### 4.1

##### Luovutettavat alueet

Maanomistaja luovuttaa tilasta 529-426-0001-0288 kaupungille noin 1.838 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, joka käsittää kaavamuutosehdotuksen mukaiset VP-, VV/s- ja katualueet.

Luovutettava alue ilmenee liitekartasta.

LIITE 2: Luovutettavat alueet

#### 4.2

##### Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaavanmuutos ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Kumpikin osapuoli huolehtii kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksesta omistukseensa jäävillä tai omistukseensa tulevilla alueilla

#### 4.3

##### Kiinnitykset ja rasiukset

Luovutuksen kohteet luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasiuksista.

Rasitustodistuksen mukaan tilaan 529-426-0001-0288 ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasiuksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä.

#### 4.4

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

Kiinteistörekisteriotteen mukaan tilalla 529-426-0001-0288 on rasitteita, käyttöoikeuden supistuksia tai osuuksia yhteisiin alueisiin seuraavasti:

##### Rasitteet:

Tieoikeus (529-2004-K20)

- Oikeudet: 529-019-0022-0001

- Rasitetut: 529-426-0001-0288

Johtorasite (529-2004-K21)

- Oikeudet: 529-019-0022-0001

- Rasitetut: 529-019-0022-0003 529-426-0001-0288

Kulkuyhteys asemakaava-alueella (Y2005-10326)

4.12.2024

- Oikeudet: 529-019-0022-0001
- Rasitetut: 529-426-0001-0288

Kaavamuutosehdotuksen mukaan johtorasite kokonaisuudessaan ja kulkuyhteys asemakaava-alueella sekä tieoikeus suurelta osin jäävät rasittamaan Maanomistajan omistuksessa säilyvää aluetta. Katualueeksi osoitetun alueen osalta tarpeettomat rasitteet käsitellään yleisen alueen muodostamisen yhteydessä

#### 4.5

##### Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Luovutuksen saaja vastaa luovutuksen kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymispäivästä lähtien. Siihen asti niistä vastaa luovuttaja.

#### 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 omistukseensa 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 kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 Tilojen lainhuutotodistukset
- 2 Tilojen rasiustodistukset
- 3 Tilojen kiinteistörekisteriotteet
- 4 voimassa oleva asemakaava Ak-159
- 5 Ehdotus asemakaavanmuutokseksi Ak-366

#### 4.9

##### Irtaimisto

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

4.12.2024

## 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 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 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 Maanomistaja on velvollinen 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.
- 5.6 Kehittäessään Taimonrannan uimaranta-alueita kaupunki säilyttää maanomistajilta omistukseensa siirtyvän VV/s-alueen nykyisenkaltaisen tilanteen luonnontilaisena alueena. Aluetta koskevien kehittämistoimenpiteiden tulee olla harkittuja alueen ominaispiirteet ja yleiskuvan säilyttäviä
- Laatiessaan uimaranta-alueen jatkokehitykseen liittyviä suunnitelmia kaupunki pyrkii varmistamaan, ettei varsinainen uimarantakäytössä oleva alue laajenisi nykyisestään siten, että se tulisi aiheuttamaan kohtuutonta haittaa maanomistajille.

## 6 Aikataulu

- 6.1 Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavan hyväksyminen on kaupunginvaltuuston käsittelyssä joulukuun 2024 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 kuusitoistatuhatta sataviisikymmentä (16.150) euroa.

4.12.2024

Korvaus suoritetaan edellä todetun määrään luovutuksella, sekä kymmentuhannen kahdensadankahdenkymmenenviiden (10.225) euron erillisellä suoritteella.

Maanomistaja ja kaupunki sopivat, että tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä ei maanomistajalta peritä kaavoituskustannuksia.

Korvaus suoritetaan yhdessä erässä, kun tämä maankäyttösopimus ja asemakaavanmuutos Ak-366 ovat tulleet lainvoimaisiksi kaupungin lähettämän laskun perusteella 30 vuorokauden maksuajalla.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Kaupungin niin vaatiessa, on Maanomistaja velvollinen antamaan sopimuskorvauksen rahana suoritettavalle osuudelle ja 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 sopimuskorvaus ja kaavoituskustannukset on 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 asemakaavanmuutoksen 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 vuokralaiselle.
- 8.3 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.
- 8.4 Mikäli asemakaavanmuutosta ei hyväksytä lainvoimaisesti tai sopimus kohdan 8.3 mukaisesti raukeaa, kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu saamaan korvausta toisiltaan.
- 8.5 Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta satakolmekymmentäkahdeksan (138) euroa.

4.12.2024

8.6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

**Allekirjoitukset** Naantalissa 4. joulukuuta 2024

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Riitta Luotio  
vs. kaupunginjohtaja

Turo Järvinen  
kaupunginlakimies

**Maanomistajat**

Petri Painilainen

Terhi Painilainen

### Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Maanomistajien puolesta Petri Painilainen ja Terhi Painilainen sekä Naantalin kaupungin puolesta vs. kaupunginjohtaja Riitta Luotio 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 4. joulukuuta 2024

Matti Kotiniemi  
maankäyttöinsinööri  
kaupanvahvistajan tunnus 5298/10

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

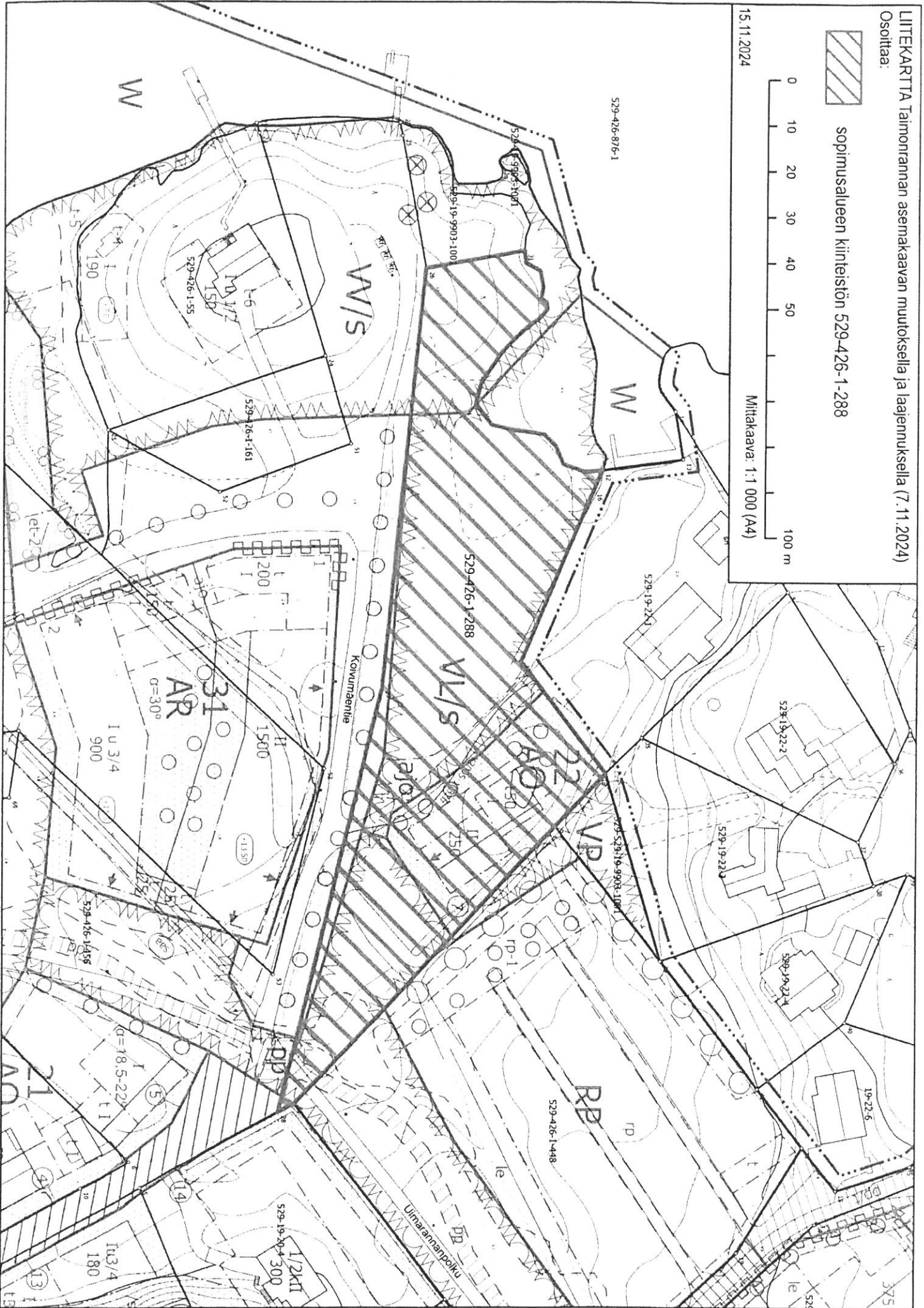
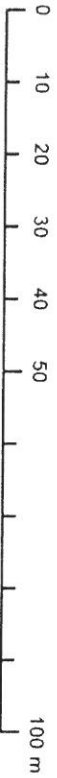
LITTEKARTTA Taimonrannan asemakaavan muutoksella ja laajenuksella (7.11.2024)  
Osoittaa:



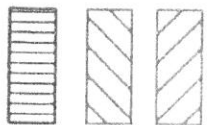
sopimusalueen kiinteistön 529-426-1-288

15.11.2024

Mittakaava: 1:1 000 (A4)

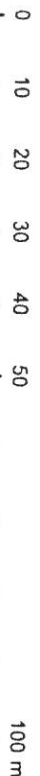


**LIITEKARTTA Taimonrannan asemakaavan muutoksella ja laajenuksella (7.11.2024)**  
 Osoittaa luovutettavat alueet:



- kaavaehdotuksen mukaisen W/s-alueen, pinta-ala n. 701 m<sup>2</sup>
- kaavaehdotuksen mukaisen VP-alueen, pinta-ala n. 890 m<sup>2</sup>
- kaavaehdotuksen mukaisen katualueen, pinta-ala n. 247 m<sup>2</sup>

yhteensä  
n. 1838 m<sup>2</sup>



Mittakaava: 1:1 000 (A4)

15.11.2024

