

29.5.2019

**1****Sopijapuolet**

- 1.1 Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali, jäljempänä "Kaupunki".
- 1.2 Invest Aurinkoinen Oy (y-tunnus 2421292-1), Sarkamaantie 16, 21280 Raisio, jäljempänä "Maanomistaja".

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

Tämä maankäyttösopimus ja kauppakirja koskee Aurinkoisen asemakaavamuutoksen alueella sijaitsevaa tonttia 529-13-127-1. Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Tontin pinta-ala on 1 783 m<sup>2</sup>. Sen omistaa Invest Aurinkoinen Oy.

LIITE 1

**3****Kaavoitus**

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Ak-180, jossa tontti 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon. Tontin pinta-ala on 1 783 m<sup>2</sup>. Sen tehokkuusluku on 0,3. Muutettavassa asemakaavassa tontilla on rakennusoikeutta 535 k-m<sup>2</sup>. Kerrosten enimmäismäärä on kaksi.
- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu asemakaavaehdotus, joka on päivätty 20.5.2019. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 13. kaupunginosaan korttelialueelle 127 tontti 2, jonka käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-11). Uuden tontin pinta-ala on 2 654 m<sup>2</sup>. Aurinkoinen omistaa tontista 1 404 m<sup>2</sup> ja kaupunki 1 250 m<sup>2</sup>. Tontille on asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 3 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus jakautuu pinta-alojen mukaisessa suhteessa: Aurinkoinen 1 587 k-m<sup>2</sup> (52,9 %) ja kaupunki 1 413 k-m<sup>2</sup> (47,1 %). Aurinkoisen rakennusoikeuden lisäys olisi näin 1 052 k-m<sup>2</sup> (uusi rakennusoikeus: 1 587 - vanha rakennusoikeus 535).

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

Maanomistaja luovuttaa tontista 529-13-127-1 korvauksetta kaupungille kaavaehdotuksen mukaiset katualueet (379 m<sup>2</sup>).

Luovutettavat alueet ilmenevät liitekartasta.

LIITE 2

29.5.2019

---

## 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 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 ja vaihtokirja kaupungin puolelta allekirjoitetaan ja viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

## 4.4

## Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Tonttia 529-13-127-1 koskevat rasitteet ja osuudet yhteisiin ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta ja karttaliitteestä. Tonttia rasittava johtorasite seuraa luovutettavaa määräalaa ja siirtyy osittain Kaupungille.

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.

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.

29.5.2019

## 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 asemakaavaluonnos

## 4.9

## Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

## 5

## Kunnallistekniikka

## 5.1

Kun alueen asemakaava on tullut voimaan ja kunnallistekniikka on rakennettu, alue liitetään kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Tällöin sitä koskevat vesihuoltolain 3 luvun säädökset vesihuoltoon liittymisestä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

## 5.2

Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä vesihuoltolain mukaiset liittymismaksut.

## 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 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 laitosten 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

Korttelin 118 LPA-alueelle saa sijoittaa tontin 529-13-127-2 autopaikkoja. Pyysäköintialueen tai sen osan siirtymisestä tämän tontin omistajien käyttöön sovitaan eri sopimuksella.

29.5.2019

---

**6****Aikataulu**

- 6.1 Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavan hyväksyminen on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2018 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 kuusikymmentäkolmetuhatta satakaksikymmentäkaksi (63 122) euroa. Lisäksi maanomistaja suorittaa kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

Maanomistaja suorittaa korvauksen, kun Aurinkoisen asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Maksut suoritetaan laskujen perusteella 30 vuorokauden maksuajalla.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Maanomistaja antaa maksamatta olevalle maksun maksamiselle vakuuden, joka on voimassa vähintään kuukausi yli arvioidun eräpäivän. Maanomistaja sitoutuu jatkamaan tarvittaessa vakuuden voimassaoloaika.

Mikäli em. vakuus on pankin antama pankkitakaus, sen tulee kattaa myös mahdolliset viivästysseuraamukset.

Mikäli vakuus on pantattu talletus, sen tulee täyttää seuraavat ehdot: Talletuksen pääoma on vähintään maksamatta olevan maksun suuruinen. 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 tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavan hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätökset ovat tulleet lainvoimaisesti hyväksytyiksi. Mikäli

29.5.2019

---

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 \_\_\_\_ . \_\_\_\_ kuuta 2019

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen  
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio  
hallintojohtaja

### Invest Aurinkoinen Oy

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

### Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Jouni Mutanen ja hallintojohtaja Riitta Luotio sekä Invest Aurinkoinen Oy:n puolesta \_\_\_\_\_, edellä mainitut osapuolet sopimus-kumppaneina sekä luovutuksen osapuolina ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja maankäyttösopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja

29.5.2019

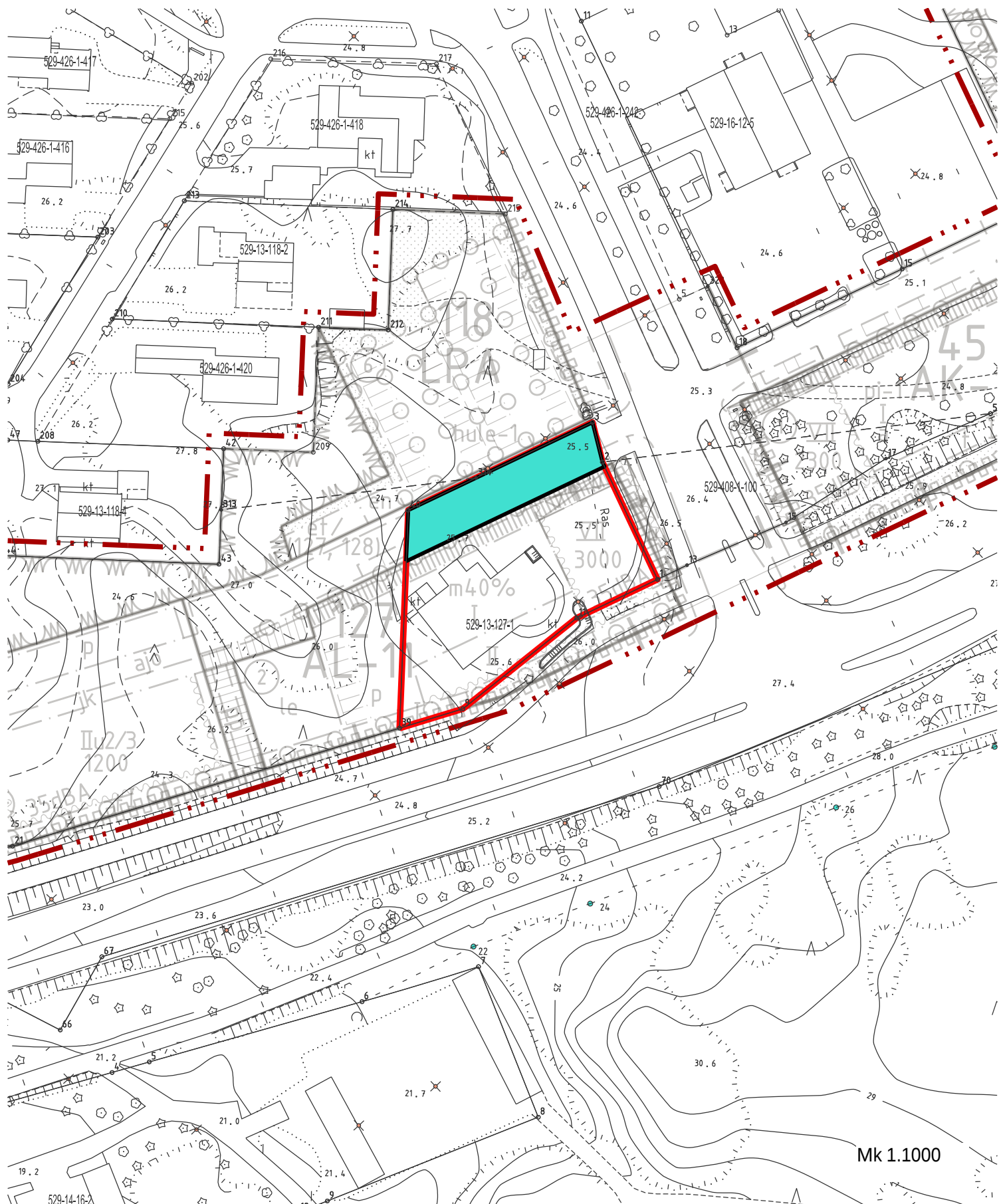
---

todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa \_\_\_\_ . \_\_\_\_ kuuta 2019

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

Ote pohjakartasta mk 1:1000.  
Punainen rajausta osoittaa sopimuksen kohteena olevan kiinteistön 529-13-127-1 (pinta-ala 1783 m²)



## LIITE 2: LUOVUTETTAVAT ALUEET

Kartta osoittaa:  
tontin 529-13-127-1 (rajattu punaisella)  
kaupungille luovutettavat katualueet 379 m<sup>2</sup> (merkitty turkoosilla värillä)