

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Askolan kunta Askolantie 30 07500 Askola

Y-tunnus: 9000162-0

Careeria Oy Helkamäentie 32 07230 Askola

Y-tunnus: 2918298-7

SOPIMUSALUE

Sopimusalue sijaitsee Monninkylässä.

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä: 18-405-32-1, 18-405-3-139, 18-405-47-0 ja 18-405-47-1. Sopimusalueeseen kuuluvat kiinteistöt sijaitsevat kaikki voimassa olevalla asemakaava-alueella. Kiinteistön 18-405-32-1 osa, joka sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella ei sisälly sopimukseen.

Kiinteistöomistukset:

Kiinteistöomistukset on tarkastettu kiinteistötietojärjestelmästä 11.4.2023.

Kiinteistön 18-405-3-139 omistajaksi on merkitty Careeria Oy.

Kiinteistön 18-405-32-1 omistajaksi on merkitty Porvoon seudun ammattikoulun kuntainliitto

Kiinteistöomistuksista voidaan todeta, että kiinteistöjen 18-405-3-139 ja 18-405-32-1 nykyinen omistaja on Careeria Oy. Porvoon seudun ammattikoulun kuntainliitto on luovuttanut siirtosopimuksella kiinteistön 18-405-32-1 omistuksen Careeria Oy:lle. Careeria Oy:n kaupparekisteriote ja siirtosopimus ovat tämän maankäyttösopimuksen liitteenä.

Kiinteistön 18-405-47-0 omistajaksi on merkitty Askolan kunta. Kiinteistön 18-405-47-1 omistajaksi on merkitty Askolan kunnan kokonaisuudessaan omistama Linnakosken Asunnot Oy. Linnakosken Asunnot Oy on kokonaisuudessaan liitetty Askolan kunnan kokonaisuudessaan omistamaan Kirnujen Asunnot Oy:n

Sopimusalue on esitettyinä tämän sopimuksen liitteenä.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa oleva asemakaava, joka on vahvistettu 7.4.1970.

Monninkylän yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 5.5.2011.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan teosta ja asemakaavamuutoksesta alueella.

Alueesta on vireillä asemakaavanmuutos 15.3.2021 päivätyn asemakaavakartan, 26.5.2021 ja 6.10.20200 korjatun asemakaavakartan ja kaavaselostuksen mukaan. Asemakaavamuutos esitetään hyväksyttäväksi Askolan kunnanvaltuustossa kesäkuussa 2023. Asemakaavan muutos on esitetty asemakaavakartassa ja kaavaselostuksessa.

KAAVOITUS JA KAAVOITUSKUSTANNUKSET

Askolan kunta on tehnyt alueen asemakaavoituksesta hankintapäätöksen 10.10.2016 Karttaako Oy:n tarjouksen mukaan. Tarjouksen mukaiset kaavoituskustannukset ovat 8 000,00 € alv 0 %. Kaavoituskustannukset jakaantuvat eri osapuolten välillä seuraavasti:

Careeria Oy 6 000,00 € alv 0 %

Askolan kunta 1 500,00 € alv 0 %

Linnankosken asunnot Oy 500,00 € alv 0 %

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Askolan kunta ja Careeria Oy sopivat tällä sopimuksella asemakaavan mukaisesta kiinteistöjen luovutuksista, kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista ja käyttöoikeuksista sekä muusta kaavan toteuttamisesta kohdistuvista toimenpiteistä sopimuksen osapuolille Sopimusalueelle edellyttäen että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Tähän maankäyttösopimukseen liittyvä maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Careeria Oy luovuttaa Askolan kunnalle kiinteistöltä 18-405-32-1 yhteensä noin 6 029 m², joka jakaantuu asemakaavakartan mukaisille alueille seuraavasti:

ET alue noin 1122 m²

A alue noin 1123 m²

VL alue noin 3476 m²

Katu Urapolku noin 308 m²

Careeria Oy luovuttaa Askolan kunnalle kiinteistöltä 18-405-3-139 yhteensä noin 11 548 m², joka jakaantuu asemakaavakartan mukaisille alueille seuraavasti:

A alue noin 4843 m²

VL alue noin 5532 m²

Katu Urapolku noin 923 m²

Katu (pp/t) noin 250 m²

Luovutettavista alueista on suoritettu ulkopuolinen kiinteistöarviointi. Alueet luovutetaan vastikkeetta. Luovutettavien alueiden markkina- arvo on yhteensä 17 500,00 euroa. Luovutettavien alueiden arvo vastaa luovuttajan asemakaavalla saaman arvonnousun perusteella laskettua maankäyttösopimuskorvausta.

Luovutettavien alueiden tarkka laajuus tarkentuu kiinteistötoimituksen yhteydessä mikä tulee noudattamaan asemakaavanmuutoksen asemakaavakartan mukaista aluejakoa.

Askolan kunnan omistukseen tulee alueet:

ET alue, A alue, VL alue, Katualueet Urapolku ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu pp/t sekä näiden lisäksi Askolan kunnan omistuksessa oleva kortteli 14 asemakaava merkinnällä YO/s

Careeria Oy:n omistukseen jää alueet:

Asemakaavamerkinnällä KTY merkitty alue, kortteli 128 asemakaavamerkinnällä YO/s, asemakaavamerkinnällä AK merkitty alue ja asemakaavamerkinnällä AP merkitty alue. Näiden lisäksi Careeria Oy:n omistukseen jää kiinteistön 18-405-32-1 asemakaavamuutosalueen ulkopuolinen erillinen alue.

Linnankosken Asunnot Oy:n (Kirnujen Asunnot Oy) omistukseen jää alueet:

Linnankosken Asunnot Oy:n omistamalle alueelle kiinteistötunnuksella 18-405-47-1 ja asemakaavamuutoksessa asemakaavakartassa AR merkinnällä olevalle alueelle ei tule luovutukseen ja omistukseen liittyviä muutoksia.

RASITTEET JA KÄYTTÖOIKEUDET

Kiinteistöön 18-405-32-1 kohdistuvat rasitteet ja käyttöoikeudet:

Kiinteistöön kohdistuu kiinteistörekisteriotteen 5.5.2021 mukaan tieoikeus ja on rasiitettuna kiinteistöllä 18-405-47-1. Tieoikeuteen ja rasiitteeseen ei tule muutoksia.

Kiinteistöön kohdistuvat viemärijohto (000-2009-K9073), talousveden ottaminen (000-2009-K14753) ja talousveden johtaminen (000-2009-K14756) rasitteet ja oikeudet pysyvät ja siirtyvät kiinteistötoimituksen mukaan omistajanvaihdon yhteydessä. Rasitteiden ja oikeuksien tarpeellisuus tarkastellaan ja mahdollinen rasitteiden purku käsitellään kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset puretaan tai muutetaan niin että kiinteistöjen luovutus tapahtuu ilman luovutettavaan alaan kohdistuvaa kiinnitystä. Omistusoikeus luovutettavaan alueisiin siirtyy Askolan kunnalle ilman alueisiin kohdistuvia kiinnityksiä.

Kunnan alueeksi siirtyvällä A-alueella sijaitsee ammattikoulun vanha lämpökeskus, kiinteistönhoidon varasto ja kiinteistönhoidon taukotilat. Lämpökeskus putkistoinen jää A-alueelle rasiitteeksi toistaiseksi. Rasite voidaan purkaa, mikäli Careerian tiloihin tehdään myöhemmin lämmitysenergian muutoksia ja nykyinen lämpökeskus jää tarpeettomaksi. Kiinteistönhoidon varastoon ja kiinteistönhoidon taukotiloihin jää Careeria Oy:lle käyttöoikeus ja Careeria Oy vastaa rakennuksen lämmitys, sähkö, vesihuollon, siivous ja kiinteistönhoidon kustannuksista. Käyttöoikeus puretaan, kun Careeria Oy luopuu tilojen käytöstä. Tilojen käyttöoikeutta ei Careeria Oy voi luovuttaa kolmannelle osapuolelle ilman Askolan kunnan suostumusta. Careeria Oy:n luopuessa tilojen käytöstä niin tilojen käyttökustannukset siirtyvät Askolan kunnalle.

VL-alueella sijaitsevan maauimalan sähkö ja lämmin vesi johdetaan Careeria Oy:n tiloista ja nykyinen järjestelmä säilytetään ennallaan. Sähkön- ja lämpimän veden syöttö maauimalalle pidetään käyttöoikeutena. Askolan kunta maksaa sähkön ja lämpimän veden käytöstä erillismittauksen mukaan Careeria Oy:lle.

Askolan kunta ja Careeria Oy sopivat erikseen edellä mainituista kiinteistöihin kohdistuvista käyttöoikeuksista käyttöoikeussopimuksella. Käyttöoikeussopimuksen molemmat osapuolet hyväksyvät ja käyttöoikeussopimus jatkuu käyttösopimusehtojen mukaan tämän maankäytösopimuksen päättyessä.

KIINTEISTÖTOIMITUS JA KUSTANNUKSET

Sopimus toimii kiinteistötoimituksen jakoperusteena ja tällä sopimuksella sekä asemakaavamuutoksen 15.3.2021 kaavakartalla haetaan Kiinteistönmuodostamislain 1995/554 mukaista kiinteistötoimitusta ja Maakaaren 1995/540 mukaista lainhuudatusta ja kiinteistörekisteröintiä Maanmittauslaitokselta, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Sopijapuolet vastaavat kiinteistötoimituskustannuksista omien alueidensa osalta Maanmittauslaitoksen toimituskustannusten mukaan.

Sopijapuolet vastaavat kiinteistökaupan esisopimuksen ja kaupanvahvistajan palkkioista yhteisesti niin että kulut jakaantuvat tasaisesti molemmille sopimusosapuolille.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Kunnalle siirtyvällä A-alueen vanhan lämpökeskuksen alueella on vuonna 2001 todettu vanhan öljysäiliön vuotoa. Öljysäiliöt on puhdistettu ja poistettu käytöstä. Öljysäiliöt sijaitsevat vanhan lämpökeskuksen alapuolella.

Alueesta on tehty ympäristötutkimus 2001 ja ympäristötutkimuksen päätelmän mukaan tutkimuksissa ei havaittu maaperän ja pohjaveden pilaantumista.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella katu Urapolku 923 m² ja katu (pp/t) 250 m² siirtyvät Askolan kunnan omistukseen. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Kunta omalla kustannuksellaan siitä lähtien, kun kutakin aluetta koskeva kadunpitopäätös on saanut lainvoiman. Kadunpitopäätös tullaan tekemään Askolan kunnan hallintosäännön mukaan sen jälkeen, kun Asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Askolan kunta rakentaa ja peruskorjaa kadut oman investointiaikataulun mukaan. Kadut ovat tällä hetkellä olemassa oleville kiinteistöille liikennöitävässä kunnossa, ja kunta tarkastaa lisättävien uusien liikennemerkkien tarpeellisuuden kaduille. Kadut tulevat olemaan osaksi pelastustietä koska Askolan kunta tulee järjestämään A-alueella sijaitsevaan vanhaan lämpökeskuksen yhteydessä sijaitsevaan vesisäiliöön palo- ja pelastuslaitoksen vedenottopisteen.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Vesi- ja jätevesihuoltoon ei tule muutoksia tässä vaiheessa ja myöhemmässä vaiheessa muutokset käsitellään Askolan kunnan vesi- ja viemärilaitoksen ohjeiden mukaan.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Johtojen ja laitteiden osalta ei tule asemakaavan muutoksesta johtuvia siirtoja tässä vaiheessa. Kumpikin osapuoli vastaa omista siirroistaan alueillaan myöhemmässä vaiheessa. Rasitteiksi merkityt vanhan lämpökeskuksen putkistojen ja kaapelien sekä maauimalan lämmitysveden putkistojen ja kaapelien mahdolliset siirrot sovitaan erikseen Askolan kunnan ja Careeria Oy:n välillä.

Autopaikkojen järjestäminen

Autopaikat järjestetään asemakaavan mukaisesti.

RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA – AIKATAULU

Kumpikin osapuoli vastaa alueillaan asemakaavan mukaisesta rakentamisesta ja rakennustavasta. Tämä sopimus ei edellytä osapuolilta erillistä alueiden rakentamisen aikataulua.

ALUEIDEN EDELLEENLUOVUTUS

Sopimusosapuolilla on oikeus alueidensa edelleen luovutukseen edellyttäen, että tässä sopimuksessa sovitut rasite- ja käyttöoikeudet sitovat myös luovutuksen saajaa.

VAKUUDET

Vakuuksia ei ole.

SOPIMUSSAKKO

Ei määritelty

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Careeria Oy:tä sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun asemakaavan muutos sekä kunnan sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Siltä osin, kun sopimuksen toteutumiseen sisältyy Kunnan hallinnollisia päätöksiä siten, että päätösprosessi tapahtuu tämän sopimuksen voimaantulon jälkeen, niiden voimaantulo tapahtuu kyseisiä päätöksiä koskevien lainvoimaistumissäädösten mukaisesti, eikä kyseisistä seikoista tule kuntaa velvoittavia tämän sopimuksen kautta.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman, alueiden luovutuksista on lopullinen kauppakirja allekirjoitettu ja kirjattu sekä muut Kiinteistönmuodostamislain 1995/554 mukaiset kiinteistötoimitukset on alueella suoritettu ja saanut lainvoiman.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Askolassa ____ . ____ .2023

Tuija Saloranta

vt. kunnanjohtaja

Askolan kunta

Esko Halmesmäki

palvelualuejohtaja, elinympäristö

Askolan kunta

Pasi Kankare

toimitusjohtaja

Careeria Oy

Liitteet:

Liite 1: Asemakaavan muutos 15.3.2021, korjattu 26.5.2021 ja 6.10.2022

Liite 2: Selostus asemakaavan muutos 6.10.2022

Liite 3: Kiinteistökartta 18-405-3-139

Liite 4: Kiinteistökartta 18-405-31-1

Liite 5: Kiinteistökartta 18-405-47-0

Liite 6: Kiinteistökartta 18-405-47-1