

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Askolan kunta Askolantie 30 075000 Askola
p. 019 529100
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Hopia Teemu Juhani
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat 1".

Hopia Kimmo Timo
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat 1".

Suomen Selluvilla-Eriste Oy

Toimitusjohtaja

Jukka Pråhl
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja 2".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä: 18–412-2-173, 18–412-2-215 ja 18–412-2-210. Kiinteistöt rajautuvat Sorvasuontien, Peltolantien ja Mäntytien väliselle alueelle.

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa 1.

KIINTEISTÖT SOPIMUSALUEELLA

1. Kiinteistö 18 -412- 2-173
Omistajana Askolan kunta, 9000162-0
Kiinteistön kokonaispinta-ala on 13,932 ha, josta sopimusalueella on noin 700 m²
2. Kiinteistö 18–412-2-215

Omistusosuus 1/2 kiinteistöstä, Hopia Teemu Juhani
Omistusosuus 1/2 kiinteistöstä, Hopia Kimmo Timo
3. Kiinteistö 18–412-2-210
Omistajana Suomen Selluvilla-Eriste Oy, 0292594-7
Toimitusjohtaja Jukka Pråhl

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa oleva Kirkonkylä – Vakkola osayleiskaava, joka on hyväksytty 5.5.2011. Yleiskaavassa alueella on kaavamerkintä AP/r, jonka mukaan alue on osoitettuna pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alue on pääosin rakentamaton. Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispientaloille. Alueelle saa rakentaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

LÄHTÖKOHDAT

Sorvasuontien ja Lakeakallion asuntoalueen väliselle alueelle on valmisteltu maanomistajien aloitteesta pientaloalueen asemakaava. Kunnanhallitus päätti kaavan vireille tulosta 3.11.2015. Asemakaava on ollut myös Askolan kunnan kaavoitusohjelmassa 2018–2022, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 28.3.2018. Ko. asemakaavan laatiminen on ollut kaavoitusohjelmassa vuosien 2018–2022 aikana.

Kunnanhallitus 13.10.2021 käsitellyt asemakaavaluonnoksen päättänyt laittaa Sorvasuontien asemakaavakarttaluonnoksen oheismateriaaleineen ja osallistumisarvio-suunnitelman MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaluonnos on ollut nähtävänä 22.10.-22.11.2021 ja niistä on pyydetty lausunnot osallisilta viranomaisilta. Lausuntopyyynnössä on mainittu, että kaavaehdotuksesta ei pyydetä uutta lausuntoa, ellei kaavaa muuteta oleellisesti. Kaavaluonnoksesta saadut vastineet on huomioitu kaavan ehdotusvaiheen valmistelussa.

Elinympäristölautakunta on 21.3.2023 päättänyt laittaa Sorvasuontien asemakaavaehdotuksen liitteineen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja niistä pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Lausunnot on pyydetty Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta, Uudenmaan liitolta, Ympäristöterveydenhuollolta (Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto), Porvoon Museolta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Kymenlaakson Sähköverkko Oy:ltä ja Askolan kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.4- 5.5.2023 kunnan kotisivuilla (kuulutukset) ja kunnanvirastolla Askolantie 30. Kuntalaiset ja osalliset ovat voineet esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta 5.5.2023 klo 14.00 mennessä. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja mielipiteet huomioidaan kaavan lopullisessa valmistelussa ja niistä kaavoittaja valmistelee vastineet kaava-asiakirjoihin.

Elinympäristölautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden perusteella tehdyt tarvittavat muutokset ja laaditut vastineet 16.5.2023 ja esittää asemakaavan hyväksymistä valtuustolle.

Ennen kaavan hyväksymistä Askolan kunnanvaltuustossa maanomistajien ja kunnan kesken valmistellaan tämä maankäyttösopimus ja tulee hyväksyttävä kunnanhallituksessa. Tämä maankäyttösopimus allekirjoitetaan kunnan ja maanomistajien välillä, ehdolla että Elinympäristölautakunta päättää esittää asemakaavaan hyväksyttäväksi valtuustolle ja kunnanhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoimaisuuden.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella Sorvasuontien asemakaavan mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

KAAVOITUS JA KAAVOITUSKUSTANNUKSET

Suunnittelijana toimii arkkitehti, Tekn.Lis (SAFA)&Valt.Maist. Johan Pfeifer

Maankäyttösuunnitelman laatimisen kokonaispalkkio on tarjouksen mukaisesta työstä ollut 5500 euroa +alv 24 %.

Kaavoituskustannukset ovat jakaantuneet sopimuksen mukaan seuraavasti:

Askolan kunta 1 200,00 € alv 0 %

Teemu ja Kimmo Hopia 2 150,00 € alv 0 %

Suomen Selluvilla-Eriste Oy (Pråhl Jukka) 2 150,00 € alv 0 %

Mikäli kaavaehdotukseen, kaavamääräyksiin tai muihin kaava-asiakirjoihin tulee tehdä muutoksia ennen kaavan hyväksyntää, vastaavat maanomistajat 1 ja 2 yhteisvastuullisesti kaavoitukseen liittyvistä kustannuksista. Kunnalla ei ole velvollisuutta edellä mainituissa tapauksissa osallistua kaavoituksen lisäkustannuksiin.

MAANOMISTAJIEN 1 ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA KIINTEISTÖTOIMITUS- KUSTANNUKSET

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

Maanomistajat 1 luovuttavat Askolan kunnalle 18–412–2–215 yhteensä noin 3820 m², joka jakaantuu asemakaavakartan mukaisille alueille seuraavasti:

AP alue noin 2320 m²

VL alue noin 1500 m²

Alueet luovutetaan vastikkeetta. Luovutettavien alueiden arvo on yhteensä 7 525,00 euroa. Luovutettavien alueiden arvo perustuu kiinteistön 18–412–2–215 kauppahintaan, jonka Maanomistajat 1 ovat kiinteistökaupassa suorittaneet 29.3.2018.

Luovutettavien alueiden arvo vastaa luovuttajan asemakaavalla saaman arvonnousun ja kunnalle korvattavien yhdyskuntarakentamisen kustannuksien perusteella laskettua maankäyttösopimuskorvausta.

Luovutettavien alueiden tarkka laajuus tarkentuu kiinteistötoimituksen yhteydessä mikä tulee noudattamaan asemakaavanmuutoksen asemakaavakartan mukaista aluejakoa. Luovutettavat alueet luovutetaan kunnalle rasitteista vapaana.

Maanomistajat vastaavat maanomistajien ja kunnan uuden maa-alueen (VL-Alue) välisen rajan rajankäynnin kiinteistötoimituskustannuksista maanmittauslaitoksen hinnoitteluperusteiden mukaisesti. Kiinteistötoimituksen lohkomiskustannukset jaetaan maa-alueiden omistussuhteiden ja maanmittauslaitoksen hinnoitteluperusteiden mukaisesti. Muista kiinteistötoimituskustannuksista alueillaan vastaavat maanomistajat ja kunta itsenäisesti. Maanomistajat vastaavat esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan kaupan vahvistajan palkkioista. Luovutusta koskeva kiinteistökaupan kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

MAANOMISTAJAN 2 KORVAUKSET

Maanomistaja 2 maksaa kunnalle asemakaavalla saaman arvonnousun ja kunnalle korvattavien yhdyskuntarakentamisen kustannuksien perusteella laskettua maankäyttösopimuskorvausta 2 201,74 € alv 0 %. Maankäyttösopimuskorvaus tulee olla maksettuna kunnalle 30 vuorokauden sisällä, kun kaava on saanut lainvoiman.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopimusalueella ei tiettävästi ole osapuolten käsitysten mukaan pilaantuneita maa-alueita. Maa-alue on ollut osittain metsänä ja osittain viljelykäytössä.

Kunnalle luovutettavilta alueilta mahdollisesti ilmenevien pilaantuneiden maaperien osalta puhdistamisesta vastaa Maanomistaja 1.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kortteleiden pelastustiet, pysäköintialueet ja tieliittymät

Maanomistajat 1 vastaavat omalla kustannuksellaan sopimusalueella asemakaavassa osoitetusta kortteleiden 213, 212 ja 211 pohjatutkimuksista, suunnittelusta, rakentamisesta, korttelin sisäisten pelastusteiden ja pysäköintialueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Maanomistajat 1 vastaavat kortteleiden 213, 212 ja 211 tonttiliittymän suunnittelusta ja rakentamisesta Sorvasuontielle kunnan erikseen hyväksytyn suunnitelman mukaan. Kortteleiden sisäisten pelastusteiden, pysäköintialueiden ja tonttiliittymän ylläpitokustannuksista vastaa maanomistajat kustannuksillaan. Maanomistajat ovat velvollisia liittämään nämä ehdot kiinteistöjen luovutuksissa, vuokrasopimuksissa tai hallinnanjakosopimuksissa kolmannelle osapuolelle. Kortteleiden sisäisten pelastusteiden, pysäköintialueiden ja liittymien ylläpitovastuuta ei voida osoittaa kunnalle missään muodossa tämän sopimuksen päättyessä.

Maanomistaja 2 vastaa omalla kustannuksellaan sopimusalueella asemakaavassa osoitetusta korttelin 210 pohjatutkimuksista, suunnittelusta, rakentamisesta, korttelin sisäisten pelastusteiden ja pysäköintialueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Maanomistaja 2 vastaa korttelin 210 tonttiliittymän suunnittelusta ja rakentamisesta Mäntytielle kunnan erikseen hyväksytyn suunnitelman mukaan. Korttelin sisäisten pelastusteiden, pysäköintialueiden ja tonttiliittymän ylläpitokustannuksista vastaa maanomistaja kustannuksillaan. Maanomistaja on velvollinen liittämään nämä ehdot kiinteistöjen luovutuksissa, vuokrasopimuksissa tai hallinnanjakosopimuksissa kolmannelle osapuolelle. Korttelin sisäisten pelastusteiden, pysäköintialueiden ja liittymien ylläpitovastuuta ei voida osoittaa kunnalle missään muodossa tämän sopimuksen päättyessä.

Kunta vastaa omalla kustannuksellaan sopimusalueella asemakaavassa osoitetusta kortteli 214 pohjatutkimuksista, suunnittelusta, rakentamisesta, korttelin sisäisten pelastusteiden ja pysäköintialueiden suunnittelusta ja rakentamisesta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Kaava-alueella kiinteistöt tullaan liittämään kunnan vesi- ja jätevesihuoltoverkkoon.

Askolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesihuoltolinjat on rakennettu Sorvasuontien kevyenliikenteen vierustalla ja Mäntytien vierustalla. Vesihuoltolinjan liittymispaikat ja korkeustasot tulee tarkentaa ennen korttelialueiden sisäisten vesihuoltolinjojen suunnittelun ja rakentamisen aloittamista.

Maanomistajat 1 laativat kortteleiden 213, 212 ja 211 vesihuoltosuunnitelman kunnan vesihuoltolaitoksen hyväksyttäväksi. Maanomistajat rakentavat kustannuksellaan kortteleiden vesihuoltolinjat kunnan vesihuoltolaitoksen hyväksymän vesihuoltosuunnitelman, liittymisehtojen ja rakentamishojjeiden mukaan. Kunnan vesihuoltolaitos valvoo vesihuoltolinjojen rakentamista. Vesihuoltolinjan ylläpitovastuun raja määritellään erikseen vesihuoltosuunnitelman hyväksynnässä.

Maanomistaja 2 laatii kortteleiden 210 vesihuoltosuunnitelman kunnan vesihuoltolaitoksen hyväksyttäväksi. Maanomistaja rakentaa kustannuksellaan kortteleiden vesihuoltolinjat kunnan vesihuoltolaitoksen hyväksymän vesihuoltosuunnitelman, liittymisehtojen ja rakentamishojjeiden mukaan. Kunnan vesihuoltolaitos valvoo vesihuoltolinjojen rakentamista. Vesihuoltolinjan ylläpitovastuun raja määritellään erikseen vesihuoltosuunnitelman hyväksynnässä.

Kunta vastaa korttelin 214 vesihuoltolinja suunnittelusta ja rakentamisesta.

Vesi- ja jätevesihuollon liittymäkustannukset laskutetaan Askolan vesilaitoksen liittymäkustannusten mukaan.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajat 1 vastaavat kustannuksellaan kortteleiden 213, 212 ja 211 alueella olevien sähköjohtojen, laitteiden ja muiden kaapeleiden siirrosta alueella toimivan sähkö- ja teleyhtiöiden ohjeiden mukaisesti.

Maanomistaja 2 vastaa kustannuksellaan korttelin 210 alueella olevien sähköjohtojen, laitteiden ja muiden kaapeleiden siirrosta alueella toimivan sähkö- ja teleyhtiöiden ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöllä olevista lähdekaivo ja putkirasitteet tulee huomioida rakentamisen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kunta vastaa kustannuksellaan korttelin 214 alueella olevien sähköjohtojen, laitteiden ja muiden kaapeleiden siirrosta alueella toimivan sähkö- ja teleyhtiöiden ohjeiden mukaisesti.

Kunnalla ei ole alueella olevien sähköjohtojen, laitteiden muiden kaapeleiden siirtoihin liittyviä vastuita alueella.

Autopaikkojen järjestäminen

Maanomistajat vastaavat asemakaavan mukaisesta korttelikohtaisesta pysäköinnistä ja mitoituksesta kiinteistöjensä alueilla. Kunnalla ei ole vastuita pysäköintipaikkojen järjestämiseen liittyen.

RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Asemakaavan korttelien rakennuspaikkojen rakentamisen tulee olla valmis 13 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden korttelien tai korttelien osien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle, ellei kunnan kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kunnalle.

VAKUUDET

Vakuuksia ei ole.

SOPIMUSSAKKO

Sopimussakko koskee sekä Maanomistajia 1 ja Maanomistajaa 2 kaava-alueen omistamillaan kiinteistöjen alueilla seuraavien ehtojen mukaan:

Mikäli Maanomistaja ei ole rakentanut tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan korttelien rakennuspaikkoja 13 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, ja rakennuspaikkojen rakentumisen ehto ei täyty, niin Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena 50 000 € 15.6.2036 mennessä, ellei Kunnan ja Maanomistajan kesken erikseen toisin sovita.

Jollei mahdollisia sopimussakkoja tai muita korvauksia suoriteta säädetyssä maksuajassa, maksun viivästysajalta peritään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukainen korko.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

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 rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

ALLEKIRJOITUKSET

Askolassa _____. _____.2023

Tuija Saloranta
vt. kunnanjohtaja
Askolan kunta

Esko Halmesmäki
palvelualuejohtaja, elinympäristö
Askolan kunta

Teemu Hopia
Maanomistaja

Kimmo Hopia
Maanomistaja

Jukka Pråhl, Suomen Selluvilla-Eriste Oy, Maanomistaja

Liitteet:

Liite 1: Kaavakartta

Liite 2: Kaavaselostus

Liite 3: Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Liite 4: Rakennustapamääräykset