

# MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUS

## OSAPUOLET

**Maanomistaja:** Vihdin seurakunta, jäljempänä maanomistaja  
osoite  
03100 NUMMELA  
Y-tunnus: 0131924-0

**Kunta:** Vihdin kunta, jäljempänä kunta  
PL 13  
03101 NUMMELA  
Y-tunnus: 0131905-6

## 1 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä sopimus koskee kohdassa 2 yksilöityjen kiinteistöjen alueella olevan asemakaavan muuttamista (Vihdin kirkonseudun asemakaava V10) sekä asemakaavan laatimista sekä maa-alueiden luovuttamista ja asemakaavan sekä asemakaavamuutoksen aiheuttamien laatomis- ja toteuttamiskustannusten korvaamista. Sopimuksessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain maankäyttö-sopimuksia koskevia §:iä 91a § ja 91b §.

## 2 SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia maanomistajan omistamia kiinteistöjä:

- 927-427-1-99 Kirkonrinne, jonka pinta-ala sopimusalueella on noin 1 904 m<sup>2</sup>.
- 927-434-1-137 Pappila, jonka pinta-ala sopimusalueella on noin 37 269 m<sup>2</sup>.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 39 173 m<sup>2</sup>.

Sopimusalue on rajattuna sopimuksen liitekartassa 1.

## 3 SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:

- Vihdin kirkonseudun asemakaava (kaava V 10)

Maanomistajan omistama kiinteistö 927-427-1-99 Kirkonrinne käsittää kokonaisuudessaan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL), Sakastinpuisto.

#### 4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIMINEN

Kunta on laatinut sopimusaluetta koskevan Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (kaava V 47), joka on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtävillä 7.5. – 5.6.2019. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä 7.1. – 5.2.2020.

Asemakaava on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn kahdessa osassa (kaava V47A ja kaava V47B).

Asemakaavan (kaava V47B) hyväksymiskäsittelyyn etenevässä ehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 5 922 k-m<sup>2</sup>.

#### 5 LUOVUTUKSEN KOhteet

##### **Maanomistaja luovuttaa**

Maanomistaja luovuttaa kunnalle liitekartoissa (Liite 2 ja Liite 3) punaisella esitetyt yhteensä noin 165 973 m<sup>2</sup> suuruiset määräalat omistamistaan kiinteistöistä 927-427-1-99 Kirkonrinne, 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila.

##### **1)**

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-427-1-99 Kirkonrinne on hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa (kaava V47B) osoitettu:

- Lähivirkistysalueeksi (VL), noin 1 904 m<sup>2</sup> (Sakastinpuisto)

##### **2)**

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-434-1-137 Pappila on hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa (kaava V47B) osoitettu:

- Liikerakennusten korttelialueeksi (KM), osa korttelin 22 tonttia 11, noin 129 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta noin 28 k-m<sup>2</sup>
- Lähivirkistysalueeksi (VL/hv), noin 19 902 m<sup>2</sup> (Kirjavanpuisto)
- Vesialueeksi (W), noin 2 101 m<sup>2</sup> (Kirjavanjoki)

**3)**

Lisäksi edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-434-1-137 Pappila käsittää:

- Noin 75 357 m<sup>2</sup> suuruisen alueen Haudankalliolla, joka on voimassa oleviin asemakaavoihin (kaavat V10, V20 ja V40) merkitty VL-, VV-, VP-, YU- ja katualueiksi
- Noin 5 304 m<sup>2</sup> suuruisen alueen kirkonkylän keskustasta rakennuksineen (viljamakasiini), joka on voimassa olevaan asemakaavaan (kaava V42) merkitty VL-alueeksi
- Noin 37 054 m<sup>2</sup> suuruisen alueen Mahlamäellä, joka on voimassa olevaan asemakaavaan (kaava V20) merkitty VL-alueeksi

**4)**

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-427-3-29 Kuortila käsittää:

- Noin 24 222 m<sup>2</sup> suuruisen alueen Pitäjäsillanrannasta ja Vanhankirkonniemestä, joka on voimassa oleviin asemakaavoihin (kaavat V10 ja V30) merkitty VL-, LV- ja SM-alueiksi

Luovutuksen kohteet ovat rajattuina sopimuksen liitekartoissa 2 – 3.

**Maanomistajalle jää**

Maanomistajalle jää loppuosat kiinteistöistä 927-427-1-99 Kirkonrinne, 927-427-3-29 Kuortila ja 927-434-1-137 Pappila. Hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksessa (kaava V47B) on kiinteistön 927-434-1-137 Pappila maat osoitettu:

- Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR), osa korttelin 28 tonttia 2, noin 15 137 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta noin 5 895 k-m<sup>2</sup>

**6 KAUPPAHINTA SEKÄ ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIMISESTA JA TOTEUTTAMISESTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN**

Määräalat luovutetaan ilman rahakorvausta. Maanomistajan luovuttamien määräalojen luovuttaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaista maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista talojohtojen muutostöistä korttelialueellaan.

## 7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus luovutusten kohteisiin siirtyvät kunnalle heti sen jälkeen, kun Vihdin kunnanhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös (xx.x.2022 § xx) ja aluetta koskeva asemakaava ja asemakaavanmuutos (kaava V47B) ovat tulleet lainvoimaisiksi.

## 8 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöihin 927-427-1-99 Kirkonrinne ja 927-427-3-29 Kuortila ei x.x.2022 päivättyjen rasiustodistusten mukaan kohdistu kiinnityksiä.

Kiinteistöön 927-434-1-137 Pappila kohdistuu x.x.2022 päivätyn rasiustodistuksen mukaan seuraava kirjattu erityinen oikeus:

- 733/5.9.1997/4116 Vuokraoikeus / Vihdin Vanhainkotsäätiö

Kyseinen Vihdin Vanhainkotsäätiön vuokraoikeus ei kohdistu nyt luovutettavaan määräalaan.

Maanomistajan ilmoituksen mukaan kiinteistön 927-434-1-137 Pappila alueeseen kohdistuu kaksi sopimusta, jotka kohdistuvat nyt luovutettavaan alueisiin.

- Vihdin seurakunta, Vihdin kunta sekä Vihdin Kivikoruharrastajat ry ovat sopineet Kivipuisto Gadoliniitin sijainnista, omistuksesta ja hallinnasta 14.9.2011 allekirjoitetulla sopimuksella.
- Vihdin seurakunta on vuokrannut osan kiinteistön 927-434-1-137 Pappila alueesta Patrons Oy:lle 31.10.2022 asti kestävällä vuokrasopimuksella.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa kustannuksellaan siitä, että luovutettavia määräaloja eivät rasita mitkään muut kiinnitykset tai velvoitteet eikä sellaisia ole vireillä.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa kustannuksellaan siitä, että luovutettavat määräalat luovutetaan vapaana kaikista velka- ja muista kiinnityksistä.

## 9 RASITTEET JA OSUUDET YHTEISIIN ALUEISIIN

Maanomistaja vakuuttaa, että luovutettavaan määräaloihin ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin allekirjoituspäivänä päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenee.

Kiinteistöstä 927-427-3-29 Kuortila luovutettava määräala saa kiinteistön 927-427-3-29 Kuortila kaikki osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

Kiinteistöstä 927-434-1-137 Pappila luovutettava määräala saa osuuden kiinteistön 927-434-1-137 Pappila osuuksista yhteisiin maa- ja vesialueisiin pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

## **10 MÄÄRÄALOJEN EROTTAMINEN**

Kunta on velvollinen huolehtimaan kohdassa 5 määritellyn, luovutettavien määräalojen lohkomisesta kustannuksellaan.

## **11 KIINTEISTÖSTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET**

Maanomistaja vastaa kaikista luovutuksen kohteisiin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa kunta luovutuksen saajana.

Maanomistaja vastaa luovutuksen kohteiden kaikista hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa kunta luovutuksen saajana.

Maanomistaja vastaa luovutuksen osalta mahdollisesti määrättävästä luovutusvoittoverosta.

## **12 VAARANVASTUU**

Vaaranvastuu luovutettavista alueista siirtyy kunnalle silloin, kun omistusoikeus on siirtynyt.

## **13 IRTAIN OMAISUUS**

Tämän luovutuksen yhteydessä ei ole erikseen luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisen luovutuksesta ole tehty eri sopimustaan.

## **14 KIINTEISTÖIHIN TUTUSTUMINEN**

Kunta on tarkastanut luovutuksen kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet kohteen maasto-olosuhteisiin ja todennut luovutuksen kohteet kaikilta osin vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

## 15 VASTUU LUOVUTUKSEN KOHTEIDEN KUNNOSTA

Maanomistaja on selvittänyt kunnalle, että luovutuksen kohteita on aikaisemmin käytetty maa- ja metsätalousalueina, virkistysalueina, osana rakennuspaikkaa sekä tilapäisenä pysäköintialueena. Maanomistaja vastaa maaperästä mahdollisesti myöhemmin löydettävistä haitallisista aineista tai jätteistä aiheutuvista maaperän poisto- ja torjuntakuluista. Maanomistajan vastuu rajoittuu maaperään ennen hallintaoikeuden siirtymistä joutuneisiin aineisiin ja jätteisiin.

## 16 SAADUT TIEDOT

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriotteet, xx.x.2022
2. Lainhuutotodistukset, xx.x.2022
3. Rastitustodistukset, xx.x.2022
4. Sopimusaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus (hyväksymiskäsittely etenevä ehdotus)

Maanomistaja vakuuttaa antaneensa kunnalle kaikki ne tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttaneen päätökseen.

## 17 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Jos maanomistaja luovuttaa maansa tai osan siitä kolmannelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamista, tulee hänen huolehtia vastaavien ehtojen ottamisesta luovutuskirjaan. Maanomistaja on vastuussa velvoitteiden täyttämisestä niin kauan, kunnes kunnanhallitus on hyväksynyt sopimuksen mukaisten velvoitteiden siirron kolmannelle.

## 18 PURKAVA EHTO

Tämä sopimus purkautuu, mikäli asemakaavaehdotus (kaava V47B) ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaava kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan.

Kiinteistökaupan purkautuessa osapuolten on tehtävä kiinteistökaupan purkusopimus. Purkusopimus on tehtävä kiinteistökaupasta säädetyssä määrämuodossa.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta tämän sopimuksen perusteella mahdollisesti aiheutuneista kustannuksista.

**19 MUUT EHDOT**

Maanomistajan omistaman kiinteistön 927-434-1-137 Pappila alueella vireillä oleva Pappilan asemakaavamuutos (kaava V43) on etenemässä myös hyväksymiskäsittelyyn. Mikäli Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava V47B) saa lainvoiman mutta Pappilan asemakaavamuutos (kaava V43) ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaava kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan sitoutuvat tämän maankäyttö- ja luovutussopimuksen osapuolet neuvottelemaan lisäalueluovutuksista liittyen tämän sopimuksen mukaiseen sopimuskorvaukseen.

**20 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

**21 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO**

Tästä luovutuksesta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa kunta.

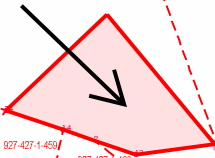
**22 SITOVUUS**

Tämä maankäyttö- ja luovutussopimus sitoo Vihdin kuntaa sen jälkeen, kun kunnanhallitus on sen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Tätä maankäyttö- ja luovutussopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopimusosapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vihdissä \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2022

**927-427-1-99  
KIRKONRINNE**



**927-434-1-137  
PAPPILA**



