


MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUS

OSAPUOLET

Maanomistaja:	Tuovi Siiri Hännisen säätiö sr,  Y-tunnus: 2577715-8	jäljempänä maanomistaja
Kunta:	Vihdin kunta, PL 13 03101 NUMMELA Y-tunnus: 0131905-6	jäljempänä kunta

1 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä sopimus koskee Vihdin Nummelassa sijaitsevan kohdassa 2 yksilöidyn kiinteistön asemakaavojen muuttamista (kaavat N4 ja N67a), maa-alueiden luovuttamista sekä asemakaavamuutoksen aiheuttamien laatimis- ja toteuttamiskustannusten korvaamista. Sopimuksessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain maankäyttö- ja rakennuslakia koskevia §:iä 91a § ja 91b.

Osapuolet ovat 9.9.2015 allekirjoittaneet edellä mainittua asemakaavamuutosta koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla osapuolet sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

2 SOPIMUSALUE

Maanomistajan omistama noin 3,5 ha suuruinen alue, joka muodostuu osasta kiinteistöä 927-406-2-545 Saarela.

Sopimusalue on rajattuna sopimuksen liitekartassa 1.

3 SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:

- Nummelan Asemanseudun asemakaava (kaava N4)
- Nummelan Rajanummen, Vanha-Nummelan ja Kalkkimäen taajamaosien asemakaava (kaava N67a)

Maanomistajan omistama kiinteistö 927-406-2-545 Saarela on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu maatalousalueeksi (M), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä rautatiealueeksi (LR). Alueelle ei ole osoitettu kaavoilla rakennusoikeutta.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIMINEN

Kunta on laatinut sopimusaluetta koskevan Nummelan Asematien keskustakaavamuutoksen asemakaavan muutosluonnoksen (kaava N170), joka on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtävillä 1.6. – 23.6.2016 ja 1.8. – 4.8.2016. Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä 30.1. – 28.2.2023.

Asemakaavan hyväksymiskäsittelyyn etenevässä muutosehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 6.630 k-m².

5 LUOVUTUKSEN KOHTEET

Maanomistaja luovuttaa

Maanomistaja luovuttaa kunnalle liitekartoissa (Liite 2 ja Liite 3) punaisella esitetyt yhteensä noin 32.236 m² suuruiset määräalat omistamastaan kiinteistöstä 927-406-2-545 Saarela.

1)

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-406-2-545 Saarela on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Nummelan Asemantien keskustakaavamuutoksen asemakaavamuutosehdotuksessa (kaava N170):

- Katualueeksi, noin 1.237 m² (Asemantie, Tuovinkuja)
- Lähivirkistysalueeksi, noin 16.216 m² (VL)
- Suojaviheralueeksi, noin 1.681 m² (EV-1)

2)

Lisäksi edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-406-2-545 Saarela käsittää kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan erillisen palstan (Liite 3).

Luovutuksen kohteet ovat rajattuna sopimuksen liitekartoissa 2 ja 3.

Maanomistajalle jää loppuosa kiinteistöstä 927-406-2-545 Saarela, joka muodostaa hyväksymiskäsittelyyn etenevän Nummelan Asemantien keskustakaavamuutoksen asemakaavamuutosehdotuksen (kaava N170):

- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueen (AKR-3) korttelin 74 tontin 4, noin 13.575 m², jolla on rakennusoikeutta noin 5.430 k-m²
- Palvelurakennusten korttelialueen (P-1) korttelin 75 tontti 1, noin 2.272 m², jolla on rakennusoikeutta 1.200 k-m²

6 MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Maanomistajalla ei ole tiedossa, että sopimusalue olisi pilaantunut.

Mikäli sopimusalueelta löytyy myöhemmin alueen rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille saastuneesta maaperästä aiheutuvista vahingoista sekä pilaantuneen maaperän alueen asukkaille tai kolmansille aiheutuneista vahingoista vastaa tämän sopimuksen mukainen maanomistaja omalla kustannuksellaan.

Mikäli maanomistaja ei täytä tässä tarkoitettua velvollisuutta kuuden (6) kuukauden kuluessa pilaantuneiden maiden toteamuksesta, kunnalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue maanomistajan lukuun ympäristöviranomaisen antamien päätösten mukaisesti ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta.

7 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 sitoutuu lisäksi maksamaan kunnalle asemakaavaehdotuksen laatimisen aiheuttamina kustannuksina, hankkeen aiheuttamien välittömien kunnallisteknisten töiden suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksina sekä sopimusalueen ja lähiympäristön toteutettuina ja tulevina yhdyskuntarakentamisen kustannuksina **neljäsataakymmentuhatta kahdeksansataayhdeksäntoista (410.819 €) euroa.**

Sopimuskorvaus maksetaan kunnan osoittamalle pankkitilille viimeistään kolmen (3) vuoden kuluttua aluetta koskevan asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta. Mikäli maanomistaja luovuttaa alueen tai sen osan kolmannelle ennen kolmen (3) vuoden määräajan täyttymistä, tulee sopimuskorvaus maksaa samana päivänä, kun maanomistaja luovuttaa alueen tai sen osan kolmannelle osapuolelle.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista talojohtojen muutostöistä korttelialueellaan.

8 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus luovutusten kohteisiin siirtyvät kunnalle heti sen jälkeen, kun Vihdin kunnanhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös (27.2.2023 § xx) ja aluetta koskeva asemakaavamuutos ovat tulleet lainvoimaisiksi.

9 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöön 927-406-2-545 Saarela ei xx.x.2023 päivätyn rasisustodistuksen mukaan kohdistu kiinnityksiä.

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

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

10 RASITTEET

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

11 MÄÄRÄALOJEN EROTTAMINEN

Kunta on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan määräalojen lohkomisesta.

12 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.

13 VAARANVASTUU

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

14 IRTAIN OMAISUUS

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

15 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.

16 VASTUU LUOVUTUKSEN KOHTEIDEN KUNNOSTA

Maanomistajan on selvittänyt kunnalle, että luovutettavia alueita on käytetty aikaisemmin maa- ja metsätalousmaana. Kunta on myös tietoinen, ettei maaperätutkimuksia ole tehty. Näistä seikoista tietoisena kunta ottaa kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se luovutushetkellä on. 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.

17 SAADUT TIEDOT

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriote, xx.x.2023
2. Lainhuutotodistus, xx.x.2023
3. Rasitustodistus, xx.x.2023
4. Sopimusaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus, kaava N170

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

18 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.

19 PURKAVA EHTO

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

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

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta tämän sopimuksen perusteella mahdollisesti aiheutuneista kustannuksista lukuun ottamatta kohdassa 5 mainittuja kaavoituskustannuksia, joiden suuruus on 12.075,20 euroa, ja jonka maanomistaja on velvollinen maksamaan kunnalle kunnan lähettämän laskun mukaisesti yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotus on hylätty ja hylkäämispäätös on saanut lainvoiman.

20 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

21 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Tästä kaupasta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa maanomistaja.

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 molemmille sopimusosapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

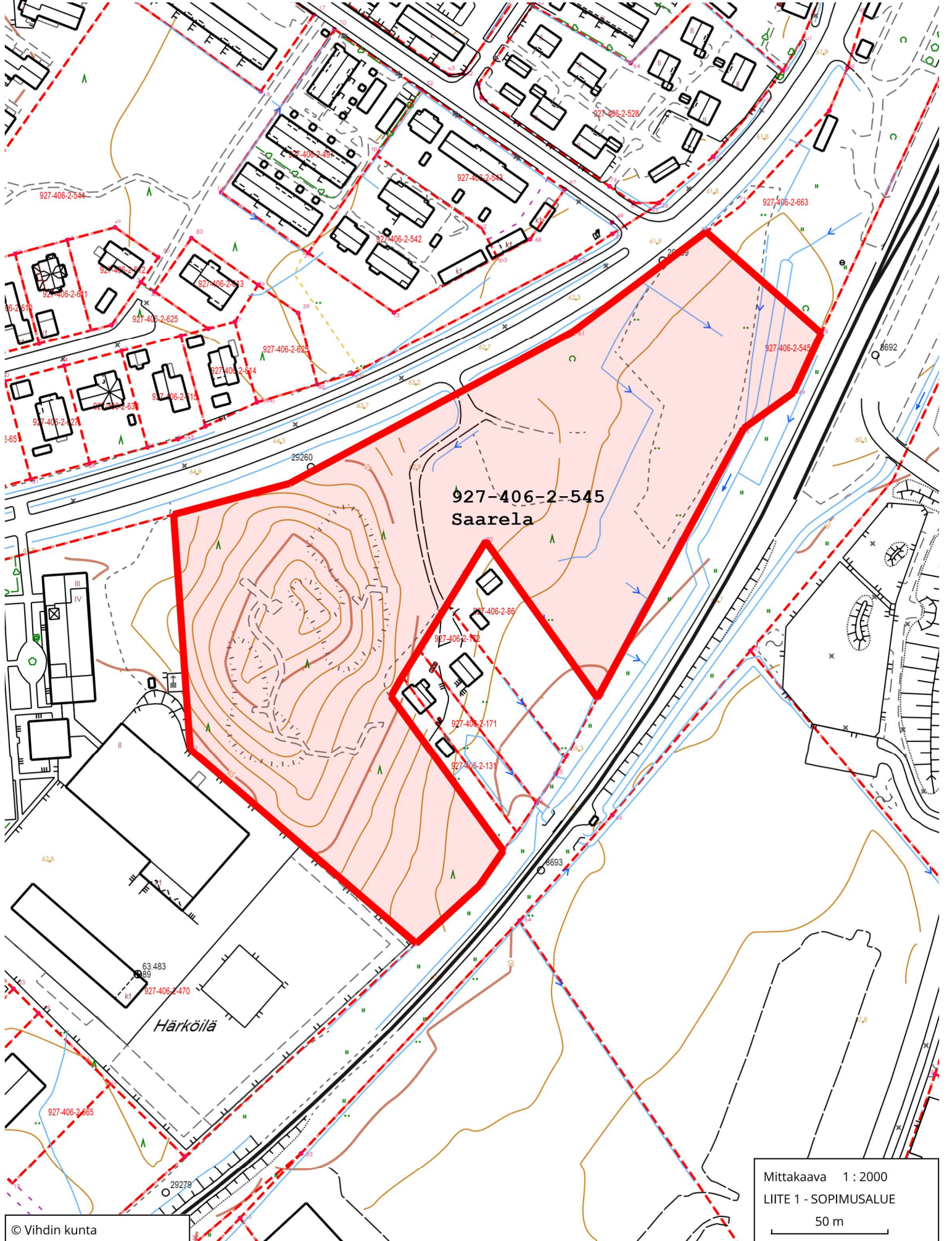
ALLEKIRJOITUKSET

Vihdissä ____kuun __. päivänä 2023

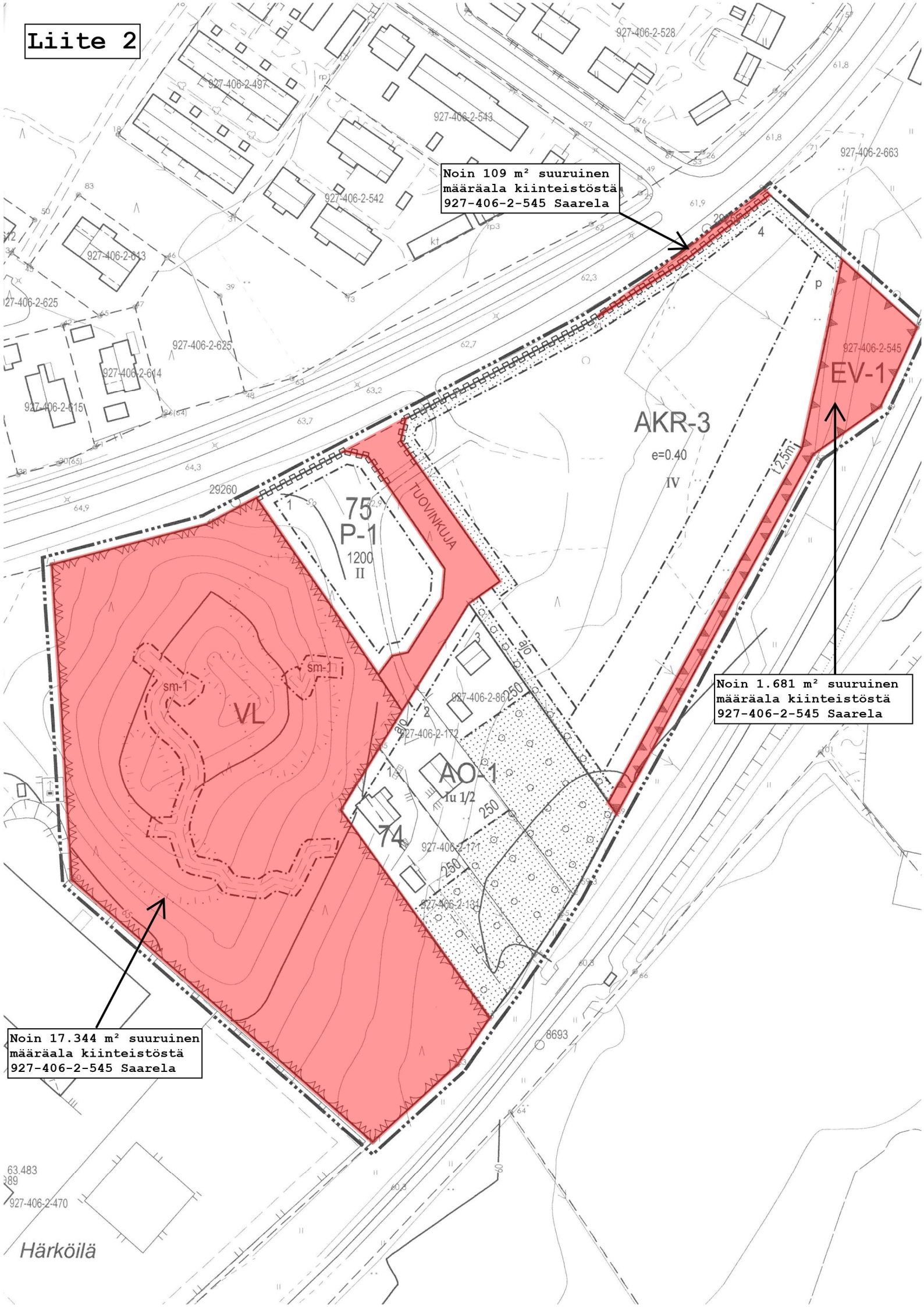
Maanomistaja:

TUOVI SIIRI HÄNNISEN SÄÄTIÖ sr

Kunta: VIHDIN KUNTA



Liite 2



Noi n 109 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-406-2-545 Saarela

Noi n 1.681 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-406-2-545 Saarela

Noi n 17.344 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 927-406-2-545 Saarela

Härköilä

Noin 13 102 m² suuruinen
määräala kiinteistöstä
927-406-2-545 Saarela

Mittakaava 1 : 3000
LIITE 3 - LUOVUTETTAVA MÄÄRÄALA
100 m