

MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUS

OSAPUOLET

Maanomistajat:  , jäljempänä maanomistajat

ja



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

1 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä sopimus koskee asemakaavan laatimista kohdealueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, maa-alueiden luovuttamista sekä asemakaavan aiheuttamien laatis- ja toteuttamiskustannusten korvaamista. Sopimuksessa noudatetaan alueidenkäyttölain maankäyttösopimuksia koskevia §:iä 91a ja 91b.

Osapuolet ovat 13.4.2021 (maanomistajat) / 27.4.2021 (kunta) allekirjoittaneet edellä mainittua asemakaavan laatimista koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla osapuolet ovat sopineet sopimusalueen asemakaavan laatimisen ja siihen liittyvistä ehdoista.

2 SOPIMUSALUE

Maanomistajien omistama yhteensä noin 8,921 ha suuruinen alue, joka muodostuu osasta maanomistajien omistamaa kiinteistöä 927-446-2-201 Kuikku.

Sopimusalue on rajattuna sopimuksen liitekartassa (Liite 1).

3 ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Kunta on laatinut muun muassa sopimusaluetta koskevan Kuikun asemakaavaehdotuksen (kaava N203), joka on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 27.11.2024 – 3.1.2025.

Asemakaavan hyväksymiskäsittelyyn etenevässä ehdotuksessa maanomistajien omistamalle sopimusalueelle on osoitettu katualuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta, erillispientalojen korttelialuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, joihin on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 9.007 k-m².

4 LUOVUTUKSEN KOHTEET

Maanomistajat luovuttavat

Maanomistajat luovuttavat kunnalle liitekartassa (Liite 2) punaisella esitetyn yhteensä noin 72.220 m² suuruisen määrään omistamastaan kiinteistöstä 927-446-2-201 Kuikku sekä sillä sijaitsevan vanhan puimalarakennuksen.

1)

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-446-2-201 Kuikku on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Kuikun asemakaavaehdotuksessa (kaava N203):

- Katualueeksi (Lusilantie, Limpantie, Limpankuja, Niemelänkuja) noin 7.547 m²
- Lähivirkistysalueeksi (VL/hv) noin 44.739 m²
- Suojaviheralueeksi (EV-2) noin 7.981 m²
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 393 tontti 1), noin 1.020 m², jolla on rakennusoikeutta 250 k-m²
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 394 tontit 4 ja 7), noin 1.793 m², joilla on rakennusoikeutta 500 k-m²
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 395 tontit 1 – 3), noin 2.876 m², joilla on rakennusoikeutta 750 k-m²
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) (korttelin 398 tontti 1), noin 5.560 m², jolla on rakennusoikeutta noin 1.946 k- m²

2)

Lisäksi noin 704 m² suuruinen alue edellä mainitusta luovutettavasta määräalasta kiinteistöä 927-446-2-201 Kuikku sijaitsee hyväksymiskäsittelyyn etenevän Kuikun asemakaavan (kaava N203) kaava-alueen ulkopuolella, kaava-alueen ja Vt 2:n välisellä alueella.

3)

Lisäksi **maanomistajat luovuttavat** ½ suuruisen määräosan liitekartassa (Liite 2) sinisellä esitetystä noin 5.685 m² suuruudesta määräalasta kiinteistöä 927-446-2-201 Kuikku, joka on hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Kuikun asemakaavaehdotuksessa (kaava N203) osoitettu:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alueeksi (AR) (korttelin 397 tontti 1), noin 5.685 m², jolla on rakennusoikeutta noin 1.990 k-m²

Luovutuksen kohteet ovat rajattuna sopimuksen liitekartassa (Liite 2).

Maanomistajille jää

Maanomistajille jää kiinteistöä 927-446-2-201 Kuikku sopimusalueelle yhteensä noin 12.000 m² suuruinen alue, joka on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Kuikun asemakaavaehdotuksessa (kaava N203):

- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 393 tontit 2 ja 3), noin 1.847 m², joilla on rakennusoikeutta 500 k-m²
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 394 tontit 1 – 3 ja 5 – 6), noin 4.949 m², joilla on rakennusoikeutta 1.250 k-m²
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alueeksi (AR) (korttelin 396 tontti 1), noin 5.204 m², jolla on rakennusoikeutta noin 1.821 k-m²

Lisäksi maanomistajille jää ½ suuruinen määräosa noin 5.685 m² suuruudesta määräalasta kiinteistöä 927-446-2-201 Kuikku, joka on hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Kuikun asemakaavaehdotuksessa (kaava N203) osoitettu:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alueeksi (AR) (korttelin 397 tontti 1), noin 5.685 m², jolla on rakennusoikeutta noin 1.990 k-m²

Maanomistajien luovuttamien sekä maanomistajille jäävien alueiden ulottuvuudet ja pinta-alat selviävät määräalojen lohkomistoimituksissa.

5 KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen / lähivirkistysalueiden / suojaviheralueiden, sisältäen asemakaavan mukaiset melusteet, suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kunta omalla kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Kunta omalla kustannuksellaan.

Edellä mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan kunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kunnan valvonnassa siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää.

Kunnan tavoitteena on aloittaa näiden rakentaminen viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluttua asemakaavan (N203) lainvoimaistumisesta edellyttäen, että alueen katu- ym. suunnitelmat ja rakentamista varten tarvittavat muut luvat ovat saaneet lainvoiman ja, että rakentamista varten valittujen urakoitsijoiden valinnat ovat saaneet lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Kunta, jonka vastuulla yleisten alueiden toteuttaminen on, vastaa siirtokustannuksista.

Hulevedet

Maanomistaja vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voida hoitaa kiinteistöllä, kiinteistön tulee liittyä kunnan tai vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmään sen mukaan, kun siitä yleisesti säädetään.

6 KAUPPAHINTA SEKÄ ASEMAKAAVAN LAATIMISESTA JA TOTEUTTAMISESTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Maanomistaja osallistuu asemakaavan laatimisesta aiheutuviin sekä alueidenkäyttölain 91a §:n tarkoittamalla tavalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin luovuttamalla Kunnalle sopimuksen mukaisen määräalan sekä määräosan määräalasta ilman rahakorvausta. Muuta maankäyttösopimuskorvausta ei suoriteta.

Maanomistajien ilmoituksen mukaan sopimusalueella ei sijaitse maanomistajien omistamia tai hallinnoimia talojohtoja.

7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteisiin siirtyvät kunnalle heti sen jälkeen, kun Vihdin kunnanhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös (xx.x.2025 § xx) ja aluetta koskeva asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi.

8 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöön 927-446-2-201 Kuikku kohdistuu xx.x.2025 päivätyn rasiustodistuksesta ilmenevä seuraava yhteiskiinnitys:

- 733/19.10.2004/5638 500.000 €

Panttikirja, 733/19.10.2004/5638, on maanomistajien hallussa ja lainoittamattomana. Maanomistajat, panttioikeuden haltijana, antavat tämän maankäyttö- ja luovutussopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa yhteiskiinnityksen purkamiseksi luovutettavan määräalan sekä määräalan määräosan osalta.

Maanomistajat valtuuttavat maankäyttö- ja luovutussopimuksen allekirjoituksin kuntaa hakemaan yhteiskiinnityksen purkamista luovutuksen kohteiden osalta.

Maanomistajien ilmoituksen mukaan kiinteistön 927-446-2-201 Kuikki peltoalueet on vuokrattu ehdolla, että sopimus raukeaa maanomistusolojen muuttuessa.

Luovutuksen kohteena olevan määräalan alueella sijaitsevaan puimalarakennukseen kohdistuu toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Osapuolet sopivat, että maanomistajat saavat perii vuokraa rakennuksen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiskauden loppuun asti, jonka jälkeen kunta perii sopimuksen mukaisesti vuokraa vuokralaiselta.

Maanomistajat vakuuttavat ja vastaavat kustannuksillaan siitä, ettei luovutettavaa määräalaa sekä määräalan määräosaa rasita mitkään kiinnitykset tai veloitteet, paitsi edellä mainittu puimalarakennukseen kohdistuva vuokrasopimus, eikä sellaisia ole vireillä.

Maanomistajat vakuuttavat ja vastaavat kustannuksellaan, että luovutettava määräala sekä määräalan määräosa luovutetaan vapaana kaikista velka- ja muista kiinnityksistä.

9 RASITTEET JA OSUUDET YHTEISIIN

Maanomistajat vakuuttavat, että luovutettavaan määräalaan tai määräalaan, josta luovutetaan määräosa, ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin xx.x.2025 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenee.

Luovutuksen kohteet eivät saa osuutta emätilan osuuksista yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

10 MÄÄRÄALOJEN EROTTAMINEN

Kunta on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan määräalansa lohkomisesta.

Kunta ja maanomistaja vastaavat määräosissa omistetun määräalan, joka muodostaa hyväksymiskäsittelyyn etenevän asemakaavaehdotuksen korttelin 397 tontin 1, lohkomisesta omistussuhteen mukaisella jaolla.

11 KIINTEISTÖSTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Maanomistajat vastaavat kaikista luovutusten kohteisiin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa luovutuksen saajana kunta kuitenkin siten, että yhteisomistukseen jäävään määräalaan kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista vastaavat kyseisen määräalan omistajat omistusosuuden mukaisesti.

Maanomistajat vastaavat luovutusten kohteiden kaikista hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa luovutuksen saajana kunta kuitenkin siten, että yhteisomistukseen jäävän määräalan hoito- ja ylläpitokustannuksista vastaavat kyseisen määräalan omistajat omistusosuuden mukaisesti.

12 VAARANVASTUU

Vaaranvastuu luovutettavien määräalojen alueista siirtyy luovutusten saajana kunnalle silloin, kun omistusoikeus on siirtynyt.

13 IRTAIN OMAISUUS

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

14 KIINTEISTÖIHIN TUTUSTUMINEN

Kunta on tarkastanut luovutuksen kohteet, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut kohteiden maasto-olosuhteisiin ja todennut luovutuksen kohteet kaikilta osin vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

15 VASTUU LUOVUTUKSEN KOHTEIDEN KUNNOSTA

Maanomistajat ovat selvittäneet kunnalle, että luovutuksen kohteita on aikaisemmin käytetty maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maanomistajien tiedossa ei ole, että maaperä olisi pilaantunut. Maanomistajat vastaavat maaperästä mahdollisesti myöhemmin löydettävistä haitallisista aineista tai jätteistä aiheutuvista maaperän poisto- ja torjuntakuluista. Maanomistajien vastuu rajoittuu maaperään maanomistajien hallinta-aikana joutuneisiin aineisiin ja jätteisiin.

16 SAADUT TIEDOT

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriote, xx.x.2025
2. Lainhuutotodistus, xx.x.2025
3. Rastitustodistus, xx.x.2025
4. Sopimusaluetta koskeva Kuikon asemakaavaehdotus (kaava N203) (hyväksymiskäsittely, Ella x.x.2025)

Maanomistajat vakuuttavat antaneensa kunnalle kaikki ne tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttaneen päätökseen.

17 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Jos maanomistajat luovuttavat maansa tai osan siitä kolmannelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamista, tulee heidän huolehtia vastaavien ehtojen ottamisesta luovutuskirjaan. Maanomistajat ovat vastuussa velvoitteiden täyttämisestä niin kauan, kunnes kunnanhallitus on hyväksynyt sopimuksen mukaisien velvoitteiden siirron kolmannelle.

18 PURKAVA EHTO

Tämä sopimus purkautuu, mikäli asemakaavaehdotus ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty asemakaava kumoutuu mahdollisten valitusten takia 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 **kaksikymmentäkaksituhatta sataneljäkymmentäkolme (22.143 €) euroa**, ja jonka maanomistajat ovat velvollisia maksamaan kunnalle purkusopimuksen allekirjoituksen jälkeen kunnan lähettämän laskun mukaisesti kuukauden kuluessa.

19 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

20 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Tästä luovutuksesta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa kunta.

21 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 kaupanvahvistajalle.

Vihdissä __. päivänä _____kuuta 2025

Maanomistajat: 927-446-2-201 Kuikku

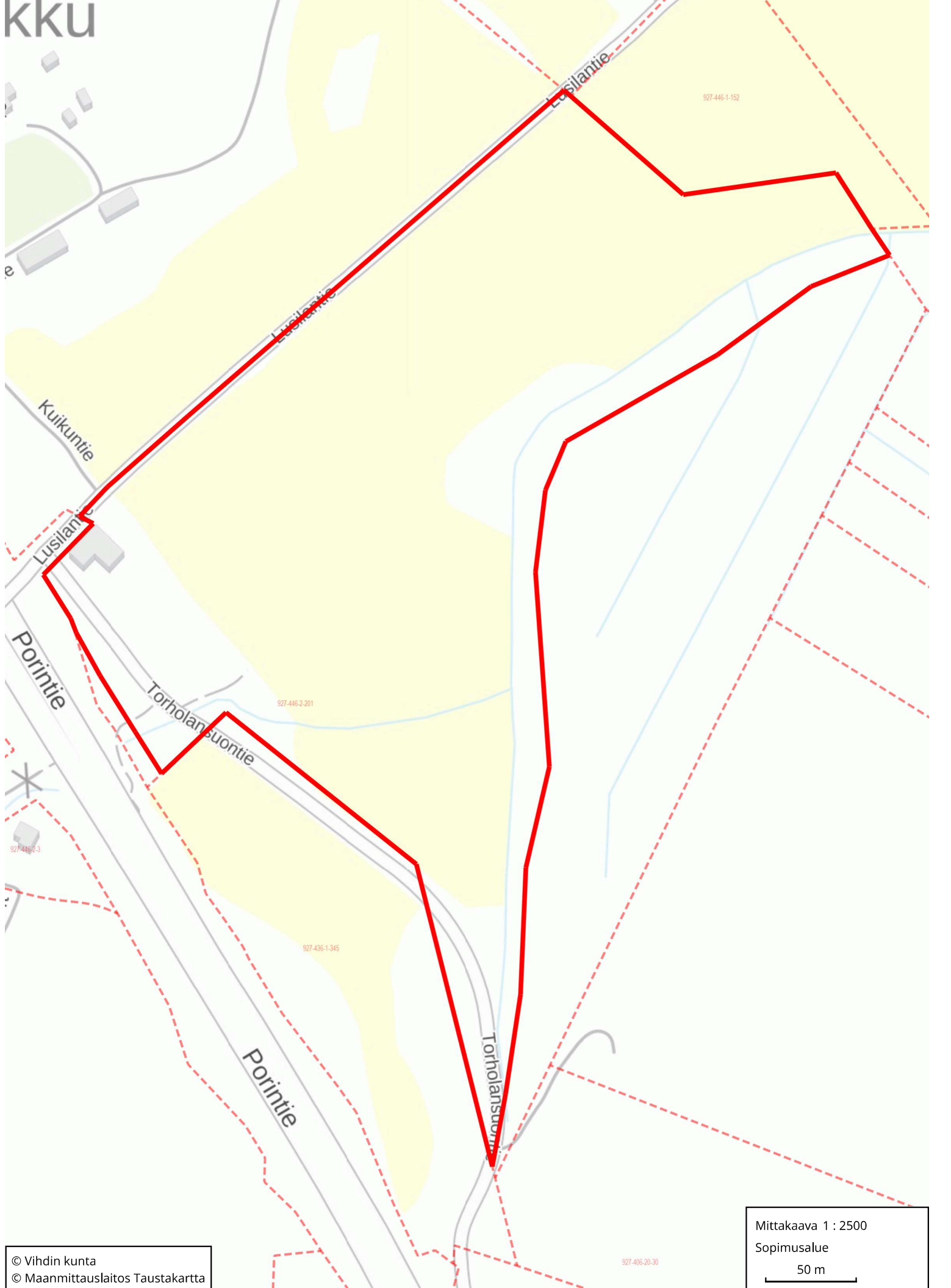
Kunta: VIHDIR KUNTA

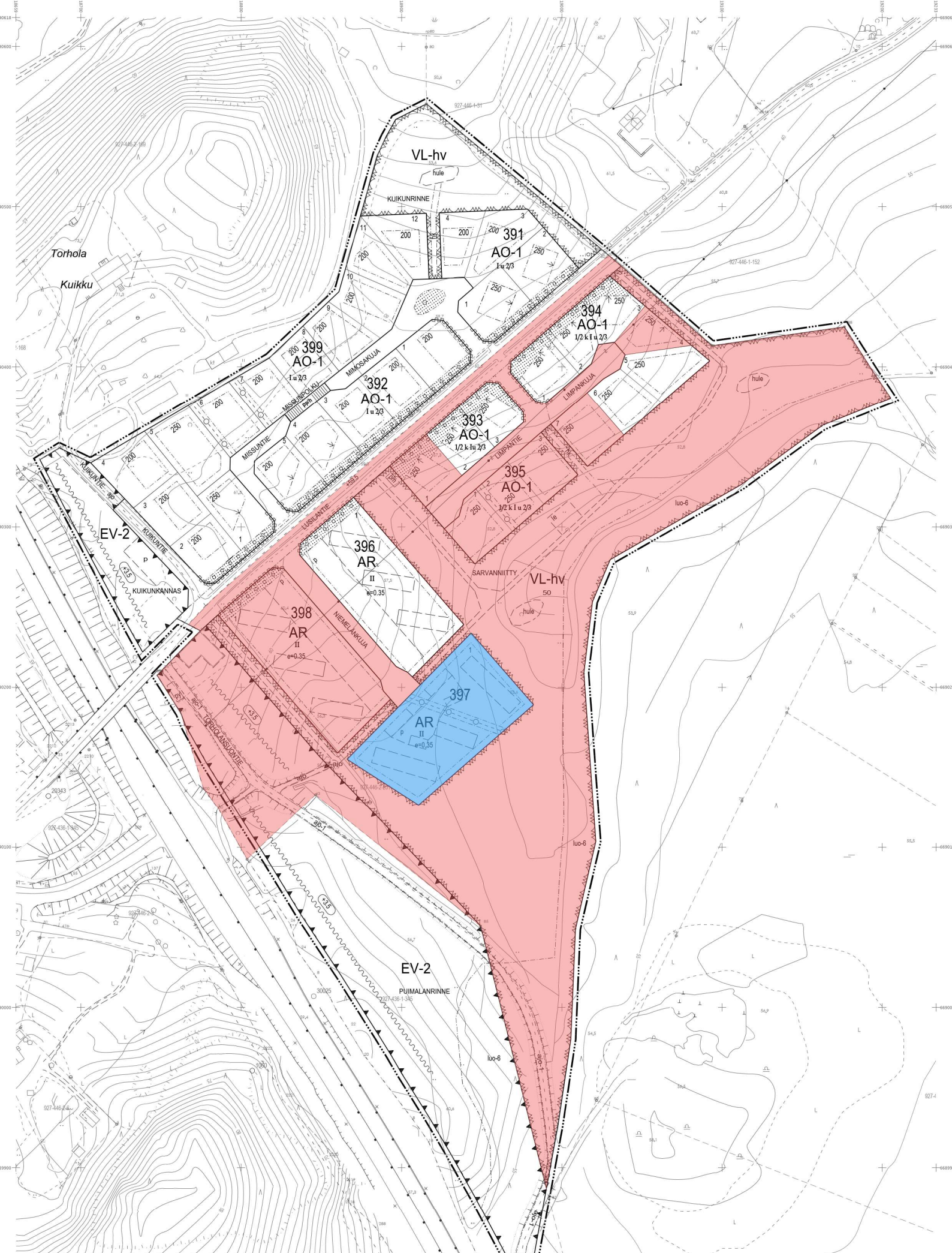
KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS:

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ ja _____ Maanomistajana sekä Vihdin kunnan _____ ja _____ Kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttö- ja luovutussopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että maankäyttö- ja luovutus-sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 § säädetyllä tavalla.

Vihdissä __.päivänä _____kuuta 2025

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
kaupanvahvistajan tunnus





VIHTI Kaavan pohjakartta		Kaava 927-N203
Kuikun asemakaava		
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty		
Vihdissä 10.09.2024	Satu Törnroos-Kukkula johtava maanmittausteknikko	Mittausluokka 2 Mittakaava 1 : 1000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000