

# MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUS

## OSAPUOLET

Maanomistaja:  , jäljempänä maanomistaja



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 laitimis- ja toteuttamiskustannusten korvaamista. Sopimuksessa noudatetaan alueidenkäyttölain maankäyttösopimuksia koskevia §:iä 91a ja 91b.

Osapuolet ovat 13.4.2021 (maanomistaja) / 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 4,043 ha suuruinen alue, joka muodostuu osasta maanomistajan omistamaa kiinteistöä 927-446-2-169 Kuikunmäki.

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 nähtävillä 27.11.2024 – 3.1.2025.

Asemakaavan hyväksymiskäsittelyyn etenevässä ehdotuksessa maanomistajan omistamalle sopimusalueelle on osoitettu katualuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja erillispientalojen korttelialuetta, joihin on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 4.400 k-m<sup>2</sup>.

### 4 LUOVUTUKSEN KOHTEET

#### Maanomistaja luovuttaa

**Maanomistaja luovuttaa** kunnalle liitekartassa (Liite 2) punaisella esitetyn yhteensä noin 29.807 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan omistamaan kiinteistöstä 927-446-2-169 Kuikunmäki.

#### 1)

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-446-2-169 Kuikunmäki on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Kuikun asemakaavaehdotuksessa (kaava N203):

- Katualueeksi (Kuikuntie, Lusilantie, Missuntie, Mimosakuja) noin 6.085 m<sup>2</sup>
- Lähivirkistysalueeksi (VL/hv) noin 5.628 m<sup>2</sup>
- Suojaviheralueeksi (EV-2) noin 4.313 m<sup>2</sup>
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 391 tontit 3 ja 4), noin 2.102 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 392 tontit 3 – 5 ), noin 3.702 m<sup>2</sup>, joilla on rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 399 tontit 1 – 4, 10 – 11), noin 6.901 m<sup>2</sup>, joilla on rakennusoikeutta 1.250 k-m<sup>2</sup>

#### 2)

Lisäksi noin 1.076 m<sup>2</sup> suuruinen alue edellä mainitusta luovutettavasta määräalasta kiinteistöä 927-446-2-169 Kuikumäki sijaitsee hyväksymiskäsittelyyn etenevän Kuikun asemakaavan (kaava N203) kaava-alueen ulkopuolella, kaava-alueen ja Vt 2:n välisellä alueella.

Luovutuksen kohteet ovat rajattuna sopimuksen liitekartassa (Liite 2).

Maanomistajan luovuttamalla alueella sijaitsevan aidan omistus ei siirry kunnalle. Maanomistaja sitoutuu omalla kustannuksellaan purkamaan aidan ja siistimään sen alueen. Aita tulee poistaa ennen kuin kunta aloittaa asemakaava mukaisen meluesteen rakentamistyöt kyseisen aidan vieressä. Kunta ilmoittaa maanomistajalle meluesteen rakentamisesta viimeistään kolme (3) kuukautta ennen rakentamistöiden aloittamista.

### **Maanomistajalle jää**

Maanomistajalle jää kiinteistöä 927-446-2-169 Kuikunmäki kohdealueelle yhteensä noin 11.698 m<sup>2</sup> suuruinen alue, joka on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Kuikun asemakaavaehdotuksessa (kaava N203):

- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 391 tontit 1 ja 2), noin 2.525 m<sup>2</sup>, joilla on rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 392 tontit 1 ja 2), noin 2.346 m<sup>2</sup>, joilla on rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) (korttelin 399 tontit 5 – 9 ja 12), noin 6.827 m<sup>2</sup>, joilla on rakennusoikeutta 1.250 k-m<sup>2</sup>

Maanomistajan luovuttamien sekä maanomistajalle jäävien alueiden ulottuvuudet ja pinta-alat selviävät määräalojen lohkomistoimittuksissa.

## **5 KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO**

### **Kadut ja muut yleiset alueet**

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen / lähivirkistysalueiden / suojaviheralueiden, sisältäen asemakaavan mukaiset meluesteet, 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 määräälan ilman rahakorvausta. Muuta maankäyttö sopimuskorvausta ei suoriteta.

Maanomistajan ilmoituksen mukaan sopimusalueella ei sijaitse maanomistajan omistamia tai hallinnoimia talojohtoja.

## **7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteeseen siirtyy 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 927-446-2-169 Kuikunmäki ei x.x.2025 päivätyn rasi-  
tustodistuksen mukaan kohdistu kiinnityksiä.

Maanomistajan ilmoituksen mukaan kiinteistön 927-446-2-169 Kuikunmäki peltoalueet on vuokrattu ehdolla, että sopimus raukeaa maanomistusolojen muuttuessa.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa kustannuksillaan siitä, ettei luovutettavaa määräälaa rasita mitkään kiinnitykset tai veloitteet eikä sellaisia ole vireillä.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa kustannuksellaan, että luovutettava määräala luovutetaan vapaana kaikista velka- ja muista kiinnityksistä.

## **9 RASITTEET JA OSUDET YHTEISIIN**

Maanomistaja vakuuttaa, että luovutettavaan määräalaan ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin xx.x.2025 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenee.

Kantakiinteistöksi jäävä osa kiinteistöstä 927-446-2-169 Kuikunmäki saa 10 metriä leveään tieoikeuden liitekartan mukaisesti siihen Kuikuntien osaan, joka sijaitsee hyväksymiskäsittelyyn etenevän Kuikun asemakaavaehdotuksen (kaava N203) mukaisella suojaviheralueella (EV-2). Kiinteistö 927-446-2-169 Kuikunmäki vastaa suojaviheralueella (EV-2) tien kuntoonpano- ja kunnossapitokustannuksista yhdessä tiehen muiden oikeutettujen kiinteistöjen kanssa.

Luovutuksen kohde ei saa osuutta emätilan osuuksista yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

## **10 MÄÄRÄALOJEN EROTTAMINEN**

Kunta on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan määrälansa, lohkomisista.

## **11 KIINTEISTÖSTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET**

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

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

## **12 VAARANVASTUU**

Vaaranvastuu luovutettavasta alueesta 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 tutustunut kohteen maasto-olosuhteisiin ja todennut luovutuksen kohteen kaikilta osin vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

### 15 VASTUU LUOVUTUKSEN KOHTEIDEN KUNNOSTA

Maanomistaja on selvittänyt kunnalle, että luovutuksen kohdetta on aikaisemmin käytetty maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maanomistajan tiedossa ei ole, että maaperä olisi pilaantunut. Maanomistaja vastaa maaperästä mahdollisesti myöhemmin löydettävistä haitallisista aineista tai jätteistä aiheutuvista maaperän poisto- ja torjuntakuluista. Maanomistajan vastuu rajoittuu maaperään maanomistajan 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. Rasitustodistus, xx.x.2025
4. Sopimusaluetta koskeva Kuikun asemakaavaehdotus (kaava N203) (hyväksymiskäsittely, Ella x.x.2025)

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 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 **viisitoistatuhatta yhdeksänsataakolmekymmentäkaksi (15.932 €) euroa**, ja jonka maanomistaja on velvollinen 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

**Maanomistaja: 927-446-2-169 Kuikunmäki**

\_\_\_\_\_

**Suostumuksen antaja:**

\_\_\_\_\_

**Kunta: VIHDIR KUNTA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS:**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_  
Maanomistajana ja \_\_\_\_\_ suostumuksen antajana se-  
kä Vihdin kunnan \_\_\_\_\_ ja \_\_\_\_\_  
Kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttö- ja luovutusso-  
pimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaes-  
sa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että  
maankäyttö- ja luovutussopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 § sääde-  
tyllä tavalla.

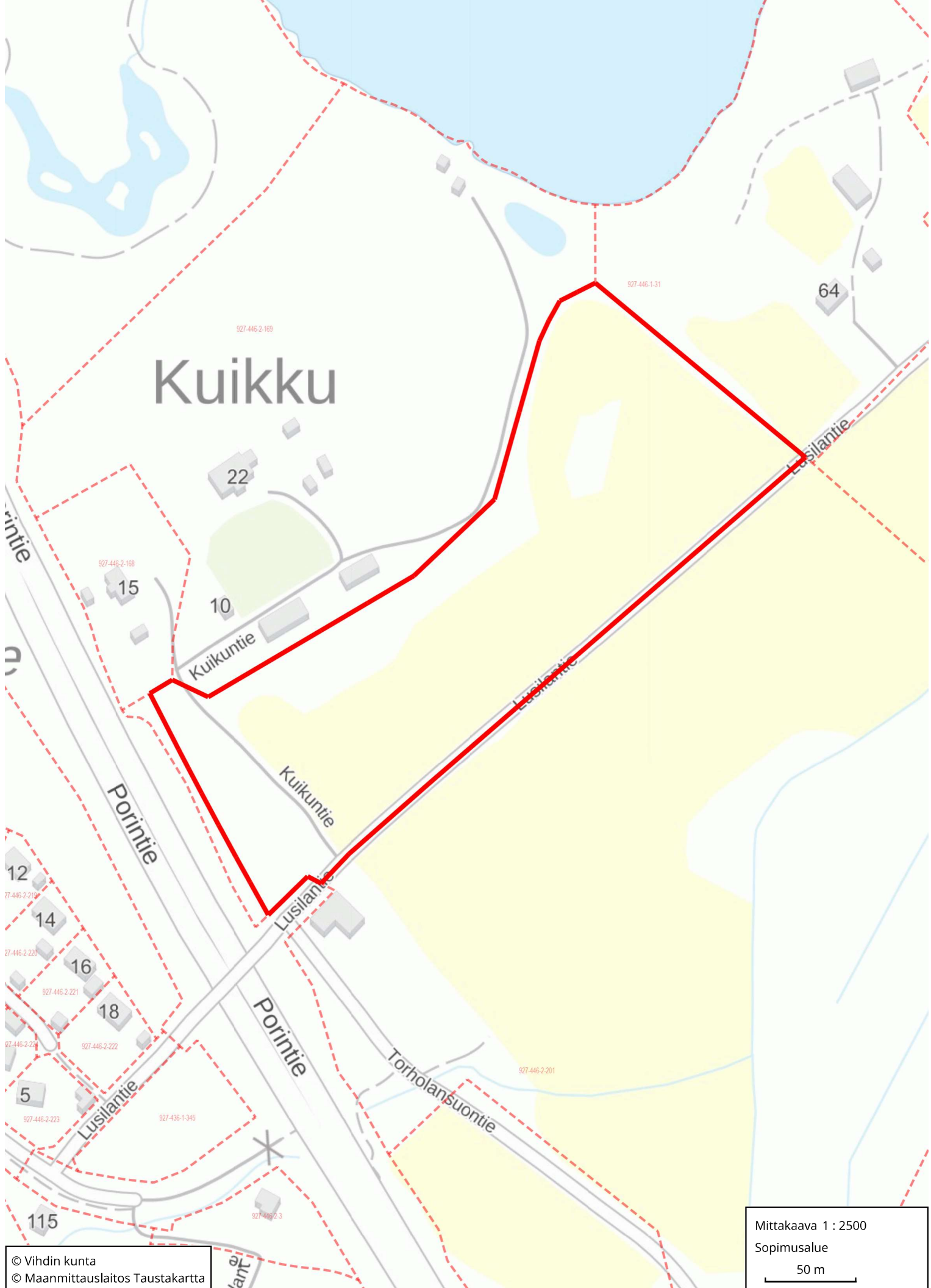
Vihdissä \_\_.päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2025

\_\_\_\_\_

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
kaupanvahvistajan tunnus

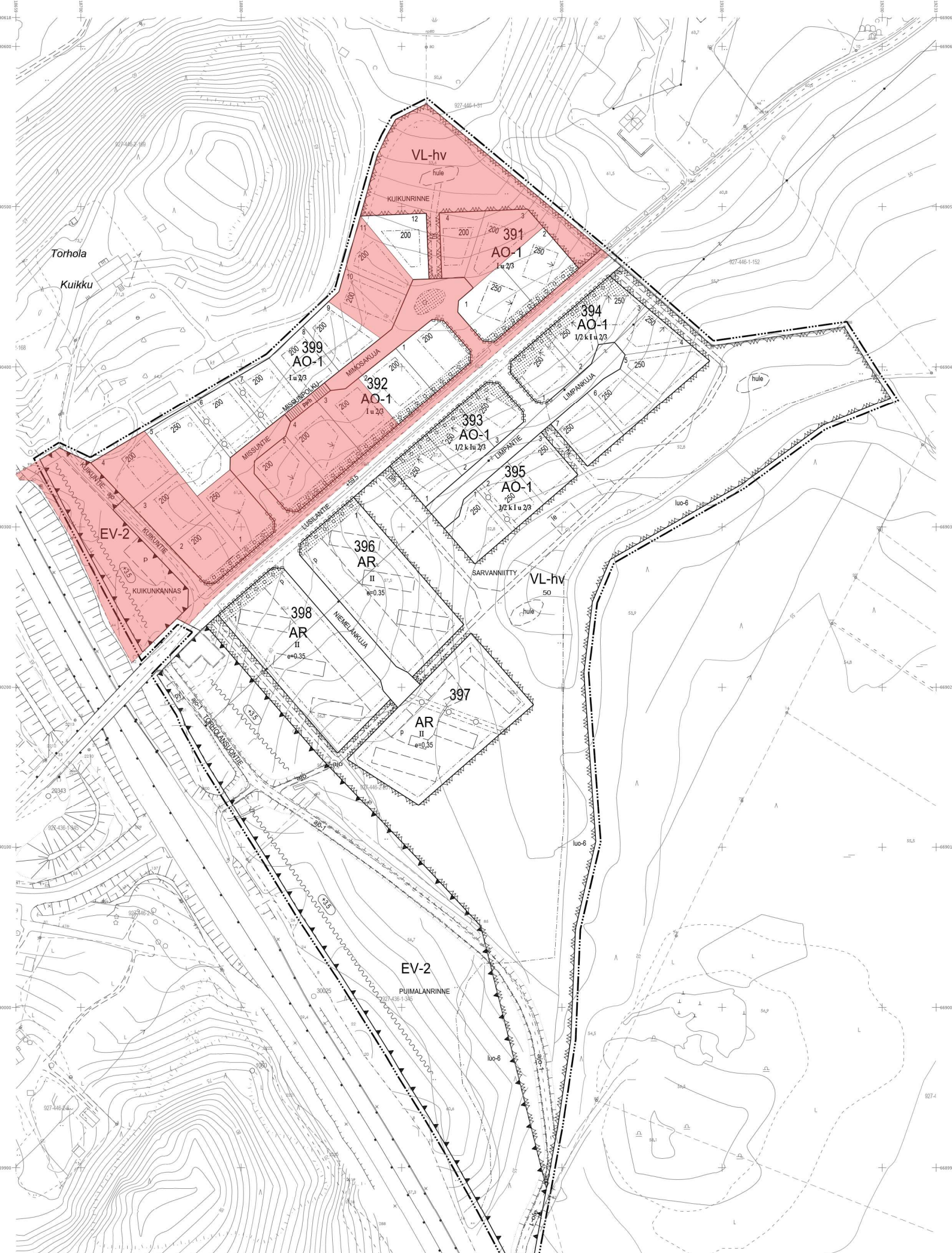


# Kuikku



© Vihdin kunta  
© Maanmittauslaitos Taustakartta

Mittakaava 1 : 2500  
Sopimusalue  
50 m



<b>VIHTI</b>   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 Tasakoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000