

MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUS

OSAPUOLET

Maanomistaja: Roos&M Oy , jäljempänä maanomistaja
Pihlajatie 12-14 lh. 1
00270 HELSINKI
Y-tunnus: 2634258-6

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

1 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä sopimus koskee kohdassa 2 yksilöidyn kiinteistön alueella olevien asemakaavojen muuttamista (kaavat N30 ja N35), maa-alueiden luovuttamista sekä asemakaavamuutoksen aiheuttamien laa-
timis- ja toteuttamiskustannusten korvaamista. Sopimuksessa noudatetaan alueidenkäyttölain maankäyttösopimuksia koskevia §:iä 91a § ja 91b §.

Osapuolet ovat 5.7.2024 (maanomistaja) / 7.8.2024 (kunta) allekirjoittaneet edellä mainittua asemakaavamuutoksen laatimista koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla osapuolet sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämistä ja siihen liittyvistä ehdoista.

2 SOPIMUSALUE

Maanomistajan omistama kiinteistö 927-406-2-30 Koivula, jonka pinta-ala on x.x.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 2.035 m².

Sopimusalue on rajattuna sopimuksen liitekartassa (Liite 1).

3 SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Nummelan Rajanummi – Vanha-Nummelan asemakaava (kaava N30)
- Nummelan Vanha-Nummelan asemakaava (kaava N35)

Maanomistajan omistama kiinteistö 927-406-2-30 Koivula on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL) sekä yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen (LYS).

Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on kiinteistölle osoitettu noin 500 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan liikerakennusten korttelialueelle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIMINEN

Kunta on laatinut sopimusaluetta koskevan Asemakaavamuutos osassa korttelia 57 (Nummolan Harjoonitehdas) asemakaavan muutosluonnoksen (kaava N210), joka on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtävillä 13.11. – 12.12.2024.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtävillä 2.4.– 2.5.2025.

Asemakaavan hyväksymiskäsittelyyn etenevässä muutosehdotuksessa maanomistajan omistamalle sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 993 k-m², joka kaikki on asuinrakennusoikeutta.

5 LUOVUTUKSEN KOHTEET

Maanomistaja luovuttaa

Maanomistaja luovuttaa kunnalle liitekartassa (Liite 2) punaisella esitetyn noin 47 m² suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä 927-406-2-30 Koivula.

1)

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-406-2-30 Koivula on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Asemakaavamuutos osassa korttelia 57 (Nummolan Harjoonitehdas) asemakaavamuutosehdotuksessa (kaava N210):

- Katualueeksi, noin 47 m² (Asemantie)

Luovutuksen kohde on rajattuna sopimuksen liitekartassa (Liite 2).

Maanomistajalle jää loppuosa kiinteistöstä 927-406-2-30 Koivula, joka on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Asemakaavamuutos osassa korttelia 57 (Nummolan Harjoonitehdas) asemakaavamuutosehdotuksessa (kaava N210):

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), korttelin 57 tontti 6, noin 1.986 m², jolla on rakennusoikeutta noin 993 k-m²

Maanomistajan luovuttaman sekä maanomistajalle jäävän alueen ulottuvuudet ja pinta-alat selviävät määräalan lohkomistoimituksessa.

6 KAUPPAHINTA SEKÄ ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIMISESTA JA TOTEUTTAMISESTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Määräala luovutetaan ilman rahakorvausta. Maanomistajan luovuttaman määräalan luovuttaminen on alueidenkäyttölain 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 tulevana yhdyskuntarakentamisen kustannuksina **neljäkymmentäviisituhattaviisisataa (45.500 €) euroa.**

Sopimuskorvaus maksetaan kunnan osoittamalle pankkitilille viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua sopimusalueen kiinteistölle myönnetyn ensimmäisen rakentamisluvan tultua lainvoimaiseksi.

Mikäli sopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle ei haeta / saada rakentamislupaa kolmen (3) vuoden sisällä kohdealuetta koskevan asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi, maksaa maanomistaja sopimuskorvauksen kunnan osoittamalla pankkitilille viimeistään kolmen (3) vuoden kuluttua kohdealuetta koskevan asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Lisäksi 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.

Kunta osoittaa kunnallistekniikan liitoskohdat.

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 asemakaavamuutos ovat tulleet lainvoimaisiksi.

8 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöön 927-406-2-30 Koivulan kohdistuu x.x.2025 päivätystä rasiustodistuksesta ilmenevät seuraavat kiinnitykset:

- 733/20.4.2007/1490	100.000 €
- 733/20.4.2007/1491	50.000 €
- 733/20.4.2007/1492	50.000 €

Panttikirjat ovat maanomistajan hallussa ja lainoittamattomina. Maanomistaja, panttioikeuksien haltijana, antaa tämän maankäyttö- ja luovutussopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa yhteiskiinnitysten purkamiseksi luovutettavan määräalan osalta.

Maanomistaja valtuuttaa maankäyttö- ja luovutussopimuksen allekirjoituksin kunnan hakemaan yhteiskiinnitysten purkamista luovutuksen kohteen osalta.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa kustannuksillaan siitä, ettei luovutettavaa määräalaa rasita mitkään muut kiinnitykset tai velvoitteet eikä sellaisia ole vireillä.

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

9 RASITTEET JA OSUUDET YHTEISIIN

Maanomistaja vakuuttaa, että luovutettavaan määräalaan ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin x.x.2025 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

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

10 MÄÄRÄALOJEN EROTTAMINEN

Kunta on velvollinen huolehtimaan kustannuksillaan määräalansa lohkomisesta.

11 KIINTEISTÖSTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

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

Maanomistaja vastaa luovutuksen kohteen 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 luovutettavaan alueeseen 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 sopimustakaan.

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 LUVUTUKSEN KOHTEIDEN KUNNOSTA

Maanomistaja on selvittänyt kunnalle, että luovutuksen kohdetta on aikaisemmin käytetty osana tonttimaata. Maanomistajan tiedossa ei ole, että maaperä olisi pilaantunut. Maanomistaja vastaa maaperästä mahdollisesti myöhemmin löydetävistä 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. Rastitustodistus, xx.x.2025
4. Sopimusaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus (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 **seitsemäntuhattasatayhdeksänkymmentäyksi (7.191 €) euroa**, ja jonka maanomistaja on velvollinen maksamaan kunnalle kunnan lähettämän laskun mukaisesti kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotus on hylätty ja hylkäämispäätös on saanut lainvoiman.

19 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

20 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Tästä kaupasta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa maanomistaja.

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 kaikille sopimusosapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vihdissä __. päivänä _____kuuta 2025

Maanomistaja: Roos&M Oy (927-406-2-30 Koivula)

Kunta: VIH DIN KUNTA

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS:

Vihdissä __.päivänä _____kuuta 2025

nimi

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
kaupanvahvistajan tunnus 402000 / numero



