

MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUS

OSAPUOLET

Maanomistaja: Uudenmaan Purku ja Kuljetus Oy , jäljempänä maanomistaja
Y-tunnus: 0648028-7

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 laatu- ja toteuttamiskustannusten korvaamista. Sopimuksessa noudatetaan alueidenkäyttölain maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sääntöjä 91a ja 91b.

2 SOPIMUSALUE

Maanomistajan omistamat yhteensä noin 16.344 m²:n suuruinen alue, joka muodostuu kokonaisuudessaan maanomistajien omistamista kiinteistöistä 927-406-2-72 Lovela ja 927-454-1-74 Siirtola. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on määritelty kiinteistöjen palttipinta-aloista.

Sopimusalue on rajattuna sopimuksen liitekartassa (Liite 1).

3 ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Kunta on laatinut muun muassa sopimusaluetta koskevan Hiidenlaakson työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen (kaava N154), joka on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 7.10. – 5.11.2021.

Asemakaavan hyväksymiskäsittelyyn etenevässä ehdotuksessa maanomistajan omistamalle sopimusalueelle on osoitettu suojaviheraluetta sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, joihin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 5.388 k-m².

4 LUOVUTUKSEN KOHTEET

4.1 Maanomistaja luovuttaa

Maanomistaja luovuttaa kunnalle liitekartassa (Liite 2) punaisella esitetyn yhteensä noin 8.444 m² suuruisen määräalat omistamistaan kiinteistöstä 927-406-2-72 Lovela ja 927-454-1-74 Siirtola.

1)

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-406-2-72 Lovela on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Hiidenlaakson työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksessa (kaava N154):

- Suojaviheralueeksi (EV) noin 1.695 m²
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T/pv), noin 113 m², jolla on rakennusoikeutta noin 45 k-m²

2)

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-454-1-74 Siirtola on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Hiidenlaakson työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksessa (kaava N154):

- Suojaviheralueeksi (EV) noin 1.178 m²
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T/pv), noin 5.458 m², jolla on rakennusoikeutta noin 2.183 k-m²

4.2 Kunta luovuttaa

Kunta luovuttaa maanomistajalle liitekartassa (Liite 2) sinisellä esitetyn yhteensä noin 493 m² suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä 927-406-2-635 Tavastila.

1)

Edellä mainittu luovutettava määräala kiinteistöstä 927-406-2-635 Tavastila on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Hiidenlaakson työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksessa (kaava N154):

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T/pv), noin 493 m², jolla on rakennusoikeutta noin 197 k-m²

4.3 Maanomistajalle jää

Maanomistajalle jää kunnalle luovutettujen määräalojen ja kunnalta saadun määräalan jälkeen yhteensä noin 8.392 m² suuruinen alue, joka on osoitettu hyväksymiskäsittelyyn etenevässä Hiidenlaakson työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksessa (kaava N154):

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T/pv) 8.392 m², jolla on rakennusoikeutta noin 3.357 k-m²

Maanomistajan ja kunnan luovuttamien sekä maanomistajalle ja

kunnalle jäävien alueiden ulottuvuudet ja pinta-alat selviävät määräalojen lohkomistoimituksissa.

5 KAUPPAHINTA SEKÄ ASEMAKAAVAN LAATIMISESTA JA TOTEUTTAMISESTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Määräalat luovutetaan ilman rahakorvausta. Maanomistajan luovuttamien määräalojen luovuttaminen on maanomistajan osallistumisesta asemakaavan laatimisesta sekä alueidenkäyttölain 91a §:n tarkoittamalla tavalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista talojohtojen muutostöistä korttelialueellaan.

6 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

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

7 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Maanomistajan omistamiin kiinteistöihin 927-406-2-72 Lovela ja 927-454-1-74 Siirtola ei xx.xx.2025 päivättyjen rasiustodistusten mukaan kohdistu mitään kiinnityksiä eikä sellaisia ole vireillä.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa kustannuksellaan siitä, että luovutettaviin määräaloihin ei kohdistu mitään kiinnityksiä eikä sellaisia ole vireillä, vaan määräalat luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

Kunnan omistamaan kiinteistöön 927-406-2-635 Tavastila ei xx.xx.2025 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kohdistu mitään kiinnityksiä eikä sellaisia ole vireillä.

Kunta vakuuttaa ja vastaa kustannuksellaan siitä, että luovutettavaan määräalaan ei kohdistu mitään kiinnityksiä eikä sellaisia ole vireillä, vaan määräala luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä.

8 RASITTEET

Maanomistaja vakuuttaa, että luovutettaviin määräaloihin ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin xx.xx.2025 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenee.

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

9 MÄÄRÄALAN EROTTAMINEN

Luovutusten saajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan määräalojensa lohkomisesta kukin saantonsa osalta.

10 OSUUDET YHTEISIIN MAA- JA VESIALUEISIIN

Luovutettavat määräalat eivät saa osuutta yhteisiin maa- tai vesialueisiin.

11 KIINTEISTÖSTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Luovuttajat vastaavat kaikista luovutettaviin kohteisiin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaavat luovutuksensaajat.

Luovuttajat vastaavat kiinteistöjen kaikista hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaavat luovutuksensaajat.

Maanomistaja vastaa saantonsa osalta mahdollisesti määrättävästä varainsiirtoverosta.

12 VAARANVASTUU

Vaaranvastuu luovutettavien määräalojen alueista siirtyy luovutusten saajille 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 ja maanomistaja ovat tarkastaneet luovutusten kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet kohteiden maasto-olosuhteisiin ja todenneet luovutuksen kohteet kaikilta osin vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

15 VASTUU LUOVUTUKSEN KOHTEIDEN KUNNOSTA

Maanomistajan luovuttamaa aluetta on aikaisemmin käytetty maanomistajan yrityksen toiminnanharjoittamiseen sekä metsätalouden hoitoon. 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.

Kunnan luovuttamaa aluetta on aikaisemmin käytetty metsätalousalueena. Kunnan tiedossa ei ole, että maaperä olisi pilaantunut. Kunta vastaa maaperästä mahdollisesti myöhemmin löydettävistä haitallisista aineista tai jätteistä aiheutuvista maaperän poisto- ja torjuntakuluista. Kunnan vastuu rajoittuu maaperään kunnan hallinta-aikana joutuneisiin aineisiin ja jätteisiin.

16 SAADUT TIEDOT

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin luovutettavia kohteita koskeviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriotteet xx.xx.2025
2. Lainhuutotodistukset xx.xx.2025
3. Rastitodistukset xx.xx.2025
4. Kohdealuetta koskeva hyväksymiskäsittelyyn etenevä Hiidenlaakson työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen kartta (kaava N154)

Luovuttajat vakuuttavat antaneensa kaikki ne tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttaneen tähän päätökseen.

17 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Tästä luovutuksesta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksavat kunta ja maanomistaja puoliksi.

18 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Jos maanomistaja luovuttaa maansa tai osan siitä kolmannelle osapuolelle 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 takia kokonaan.

Tämän luovutuksen 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.

20 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

21 SITOVUUS

Tämä maankäyttö- ja luovutussopimus sitoo maanomistajaa, kun se on allekirjoitettu ja Vihdin kuntaa sen jälkeen, kun kunnanhallitus on sen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Tätä maankäyttö- ja luovutussopimusta on laadittu kolme samansanaista kappaletta, yksi kunnalle, yksi maanomistajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

ALLEKIRJOITUKSET

Vihdissä __. päivänä _____ kuuta 2025

Maanomistaja:

Kunta:

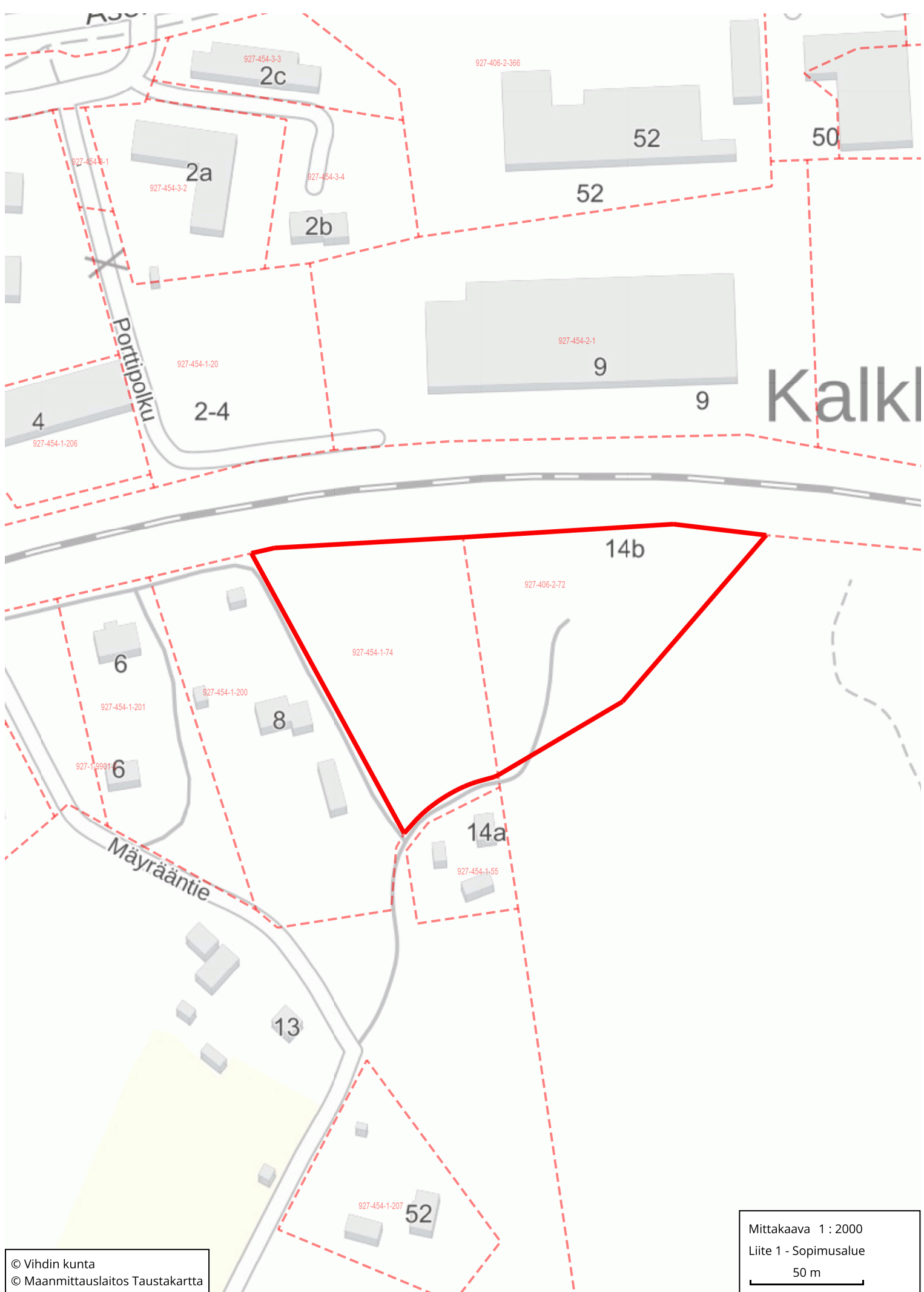
JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS:

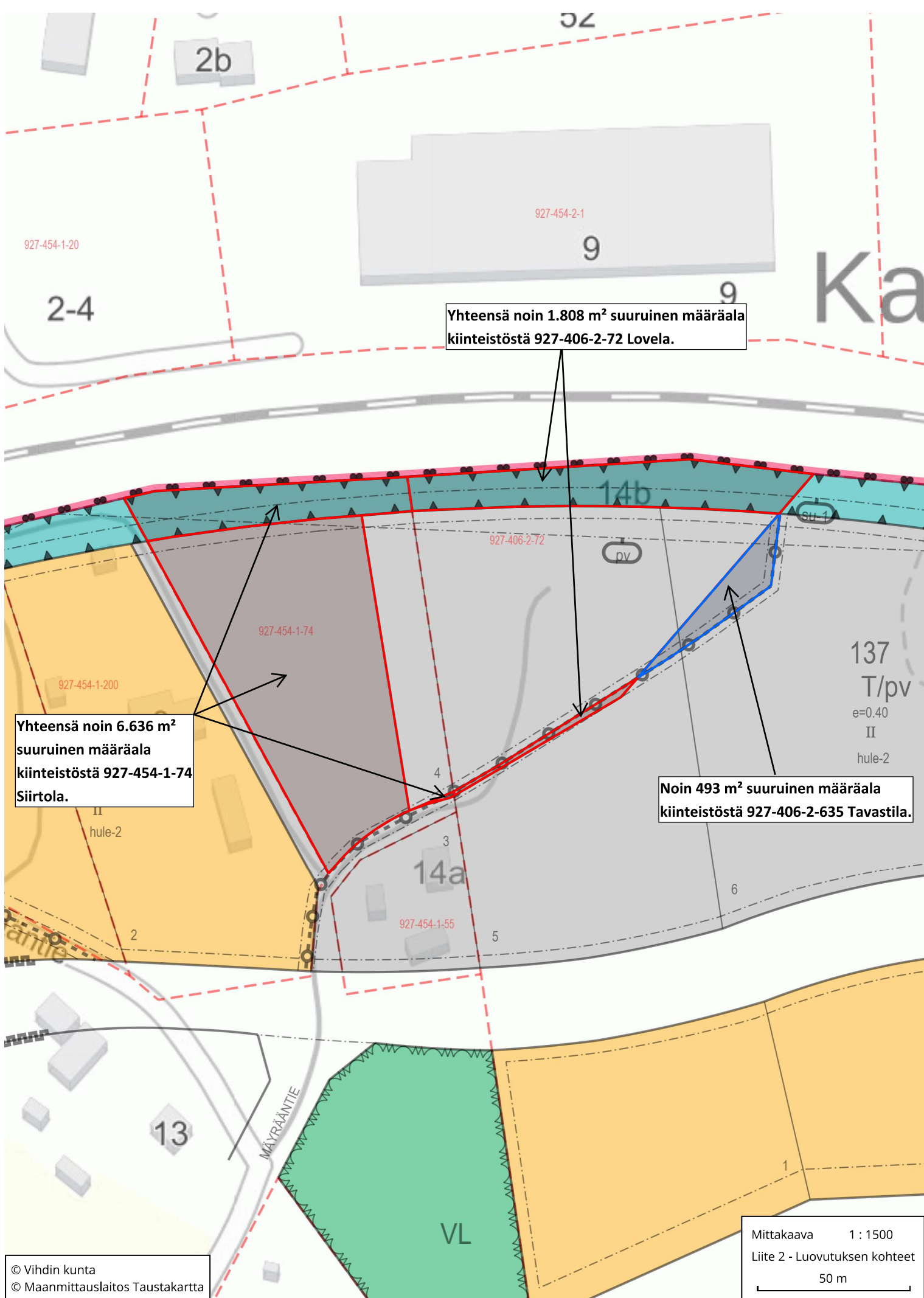
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että sopimuksen osapuolet _____ Maanomistajana ja Vihdin kunnan titteli _____ sekä titteli _____ Kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttö- ja luovutussopimuksen ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut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

Vihdissä __. päivänä _____ kuuta 2025

NIMI

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
kaupanvahvistajan tunnus 402000 /





Yhteensä noin 1.808 m² suuruinen määräala
kiinteistöstä 927-406-2-72 Lovela.

Yhteensä noin 6.636 m²
suuruinen määräala
kiinteistöstä 927-454-1-74
Siirtola.

Noin 493 m² suuruinen määräala
kiinteistöstä 927-406-2-635 Tavastila.