



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

LIITTYEN ASEMAKAAVAAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN 636/Akm KOTILA

1. Sopijapuolet

Sebastian Lagerlöf

XX

XX

Phoenix Foundation Oy

XX

XX

Toni Tiusanen

XX

XX

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”maanomistajat”

Yhteyshenkilö: Sebastian Lagerlöf

Heinolan kaupunki

1068892-9

Rauhankatu 3

18100 Heinola

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”kaupunki”.

Yhteyshenkilö: kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen

2. Sopimuksen kohde

Tämä maankäyttösopimus liittyy Heinolan kaupungissa, Suomen urheiluopiston / Vierumäki Resortin taajamassa vireillä olevaan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen 636/Akm Kotila (jäljempänä tässä sopimuksessa: asemakaava *tai* asemakaava 636/Akm Kotila)

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Urheiluopiston kaupunginosan ydinalueelle. Noin 1,25 ha kokoinen suunnittelualue on asemakaavoituksen vireille tullessa ollut pääosin asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta metsäaluetta. Suunnittelualueen länsilaidalla on kuitenkin voimassa olevaan asemakaavaan kuuluva Kotilantien katualue, joten siltä osin on kyse asemakaavan muutoksesta.



3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n tarkoittamalla maankäyttösopimuksella sovitaan sopijapuolien kesken kehittämiskorvausta laajemmin asemakaavan 636/Akm Kotila toteuttamisesta sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista siinä tapauksessa, että asemakaava tulee voimaan pääosiltaan 19.10.2018 päivätyn kaavakartan mukaisessa muodossa.

Osapuolet toteavat, että yhdyskuntarakentamisen kustannuksia muodostuu kaupungille sekä asemakaava-alueen sisällä että pitkällä aikavälillä myös ulkopuolella, kun yhdyskuntarakenne kokonaisuudessaan kasvaa tämän kaltaisten uusien kaava-alueiden myötä.

4. Sopimuksen tausta ja asemakaavoitusperiaatteet

Suunnittelualueen yksityiset maanomistajat ovat 15.3.2018 hakeneet Heinolan kaupungilta asemakaavan ja tonttijaon laatimista siten, että alue kaavoitettaisiin pientaloalueeksi. Kiinteistön 111-404-4-33 Kotila osalta hakijana olivat sen omistajat Toni Tiusanen ja Phoenix Foundation Oy yhteisellä hakemuksella, kumpikin osuudella 1/2. Kiinteistön 111-404-4-34 Kavela osalta hakijana oli sen omistaja Sebastian Lagerlöf.

Elinvoimalautakunta on päättänyt kaavoituksen aloittamisesta 27.6.2018 § 54. Asemakaava 636/Akm Kotila on ollut nähtävillä luonnoksena 4.10.–18.10.2018 ja kaavaehdotuksena 17.11.–17.12.2018. Kaavaehdotuksen yhteydessä on ollut nähtävillä myös siihen liittyvä tonttijakoehdotus TJ 1198.

Maankäyttösopimus perustuu 19.10.2018 päivätyyn ja nähtävillä olleeseen kaavaehdotuksen. Sen mukaan suunnittelualueelle muodostetaan viereiseen kortteliin numero 239 liitettävä uusi korttelialue, joka sijoittuu yksityisen maanomistuksen alueelle kaavoitushakemusten mukaisesti. Korttelialueen aluevara on erillispientalojen korttelialue (AO), kokonaispinta-ala on 6592 m² ja rakennusoikeus yhteensä 1600 kerrosalaneliometriä (kem²). Kortteli jakautuu kuuteen tonttiin, numerot 9-14.

Lisäksi asemakaavalla muodostetaan katualue olemassa olevalle Kotilantielle ja Urheiluopistontielle sekä uudelle Kotilanpolulle. Urheiluopistontien ja korttelin väliin osoitetaan lähivirkistysalue (VL).

5. Kaavoitus- ja tonttijakokustannusten korvaus

Maanomistaja ja kaupunki valmistelevat asemakaavoitusta yhteistyössä. Maanomistajat vastaavat kaavatyön käsittelymaksusta 750 €, tonttijaon laatimiskustannuksista 985 € sekä kuulutus-, kopiointi- ja postituskustannuksista toteutuneiden kulujen ja kaupungin kaavoituspalvelujen maksujen mukaisesti (tekni- nen lautakunta 13.12.2016 § 169).

Edellä mainitut kulut eivät sisälly tämän maankäyttösopimuksen kohdassa 7 maksettavaksi sovittaviin korvauksiin.



7. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus

7.1 Tausta korvausten määrittelylle

Heinolan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa vuosille 2007-2012 on määritetty maankäyttösopimuksien laatimisen pääperiaatteet, joita edelleen noudatetaan:

” 4. Maankäyttösopimus

Mikäli kaavoitetaan muun maanomistajan kuin kaupungin omistamaa maata, peritään maanomistajalta osa kaupungille aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista maankäyttösopimuksella.

Kaupungille perittävä osa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista määritellään siten, että se on puolet (50 %) asemakaavassa tai asemankaavan muutoksessa osoitetun uuden rakennusoikeuden arvosta, kuitenkin niin, että kustannuksia peritään vain 500 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta ja että rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrin arvo hinnoitellaan maltillisesti.

Asemakaavaa muutettaessa voidaan kaupungille perittävää kustannusta laskevana asiana huomioida poikkeuksellisen suuret purku- tai maaperän kunnostuskustannukset.”

7.2 Korvaukset

Sopijapuolet katsovat yhteisesti rakennusoikeuskerrosneliömetrin (kem²) arvon olevan sopimusalueella 280 €.

Korvauksen muodostuminen kaavaehdotuksen mukaisten tonttien 9 ja 14 rakennusoikeuden osalta (vastaavat pääpiirteittäin kaavoitushakemuksen ajankohdan mukaista kiinteistöä 111-404-4-34 Kotila):

$$(660 \text{ kem}^2 - 500 \text{ kem}^2) \times 280 \text{ €/kem}^2 \times 50 \% = 22\,400 \text{ €}$$

Korvauksen muodostuminen kaavaehdotuksen mukaisten tonttien 10-13 rakennusoikeuden osalta (vastaavat pääpiirteittäin kaavoitushakemuksen ajankohdan mukaista kiinteistöä 111-404-4-34 Kavela):

$$(940 \text{ kem}^2 - 500 \text{ kem}^2) \times 280 \text{ €/kem}^2 \times 50 \% = 61\,600 \text{ €}$$

Kaupungille maksettavan korvauksen kokonaismäärä on siten 84 000 €. Maanomistajien ehdotuksen perusteella sovitaan, että korvaus veloitetaan seuraavasti jakautuen:

Sebastian Lagerlöf	42 000 €
Phoenix Foundation Oy	21 000 €
Toni Tiusanen	21 000 €

Korvaus on maksettava kaupungille 30 päivän kuluessa siitä, kun kaupungin tästä sopimusta koskeva päätös on lainvoimainen ja asemakaavan 636/Akm Kotila voimaantulokuulutus on julkaistu. Korvaukseen sovelletaan tämän sopimuksen kohdassa 11 määriteltyä indeksisidonnaisuutta.

8. Katualueiden siirtyminen kaupungille



Sopijapuolet sopivat, että asemakaavaehdotuksen mukaiset katualueet siirtyy kaupungin omistukseen ilman erillistä korvausta.

9. Lähivirkistysalueen (VL) lunastaminen kaupungille

Sopijapuolet toteavat, että asemakaavan tultua voimaan kaupungilla on mahdollisuus lunastaa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettu eli yleisen käytön mahdollistava alue. Alueen siirtyminen kaupungille voidaan tehdä myös vapaaehtoisena kiinteistökauppana. Maanomistajille maksettava korvaus määritellään erikseen kiinteistökaupan tai lunastustoimituksen yhteydessä tavanomaisten yleisten alueiden hintatasojen mukaisesti.

10. Johtojen ym. sijoittaminen

Maanomistaja sallii tarvittaessa kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle. Asennustöiden jälkeen kaupunki on velvollinen saattamaan kiinteistön entistä vastaavaan kuntoon. Maanomistajalle tai -haltijalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

11. Indeksisidonnaisuus ja korko

Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Korvaussummaa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, korvausta korotetaan vastaavasti.

Tarkistettu korvaus lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2018 joulukuun indeksiluku (elinkustannusindeksi). Tarkistusindeksi on korvauksen laskutushetkellä viimeisin tiedossa oleva elinkustannusindeksin indeksiluku. Tarkistettu korvaus saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan tässä sopimuksessa mainitulla korvauksella.

12. Vakuudet

Tämän sopimuksen vakuudeksi maanomistajat luovuttavat kaupungille kohdassa 7 tarkoitetun kokonaiskorvauksen 84 000€ suuruisen, kiinteistöön kiinnitetyn ja kaupungin hyväksymän panttikirjan tai muun kaupungin hyväksymän vakuusjärjestelyn ennen asemakaavan hyväksymistä.

13. Sopimuksen siirtäminen



Maanomistaja sitoutuu sopimuksen kohdetta tai osaa siitä edelleen luovuttaessaan siirtämään tämän sopimuksen ostajan tai ostajien vastattavaksi.

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamisesta ja muista sopimusehdoista luovuttamansa alueen osalta niin kauan, kunnes kaupungille on toimitettu jäljennökset sellaisista asiakirjoista, jotka osoittavat, että luovutuksen saaja on ottanut vastatakseen tämän sopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä.

14. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää kirjallisilla molempien osapuolten allekirjoittamilla lisäsopimuksilla.

15. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee maanomistajia sitovaksi heti ja kaupunkia sitovaksi silloin, kun kaupunginhallituksen tätä sopimusta koskeva hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

Tämä sopimus raukeaa, jos asemakaava 636/Akm Kotila ei tule voimaan pääosiltaan 19.10.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen mukaisena tai Heinolan kaupunki ei hyväksy tätä maankäyttösopimusta. Sopimuksen mahdollisesta raukeamisesta ei aiheudu korvausvelvollisuuksia puolin eikä toisin.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty neljä samanlaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Liitteet Asemakaava 636/Akm Kotila, kaavaehdotus 19.10.2018.



Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Maanomistajat

SEBASTIAN LAGERLÖF

_____. päivänä _____kuuta 2019

PHOENIX FOUNDATION OY

_____. päivänä _____kuuta 2019

TONI TIUSANEN

_____. päivänä _____kuuta 2019

Kaupunki

HEINOLAN KAUPUNKI

_____. päivänä _____kuuta 2019
