

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

## 1. Sopijapuolet

Heinolan seurakunta 2047678-6

Virtakatu 4  
18100 Heinola  
Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Seurakunta”

Heinolan kaupunki 1068892-9  
Rauhankatu 3  
18100 Heinola

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

Yhteyshenkilö:  
Maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu, puhelin 044-769 4374

## 2. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee seuraavia Seurakunnan omistamia kiinteistöjä:  
111-1-13-11  
111-1-13-10

Kaikkiin edellä mainittuihin viitataan jäljempänä yhteiskäsitteellä ”Sopimusalue”.  
Sopimusalueesta on kartta tämän sopimuksen liitteenä.

## 3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n tarkoittamalla maankäyttösopimuksella sovitaan Seurakunnan ja Kaupungin kesken kehittämiskorvausta laajemmin Sopimusalueen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesta rakentamisesta sekä rakentamisesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista siinä tapauksessa, että asemakaavan muutos 706 Akm, Seurakuntakeskus tulee voimaan Sopimusalueella pääosiltaan 20.4.2023 päivätyn tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisessa muodossa.

#### **4. Asemakaavoitusperiaatteet ja sopimuksen tausta**

Seurakunta on jättänyt asemakaavamuutospyyntön, jonka tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen Seurakunnan omistamalla alueella nykyisin seurakuntakeskuksen käytössä olevalla alueella. Kaupunki on päättänyt laatia asemakaavan muutosehdotuksen 706 Akm, joka on ollut luonnoksena, ehdotuksena nähtävillä.

Tämän sopimuksen liitteenä on 20.4.2023 päivätty asemakaavamuutoksen ehdotus 706 Akm.

#### **5. Kaavoitus- ja tonttijakokustannusten korvaus**

Seurakunta sitoutuu suorittamaan maankäyttö- ja rakennuslain 59 ja 82 §:ssä mainitut asemakaavan ja tonttijaon laatimisesta ja kuuluttamisesta aiheutuvat kustannukset Heinolan kaupungin kaava- ja tonttijakotaksojen mukaisesti. Edellä mainitut kulut eivät sisälly tässä maankäyttösopimuksessa sovittavaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaukseen.

#### **6. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus**

Seurakunta maksaa kaupungille asemakaavamuutoksen mukaisista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista korvauksena viisikymmentäkaksi tuhatta (52000) euroa.

Korvaus on maksettava kaupungille laskua vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskevan kaupungin tekemä hyväksyvä päätös on lainvoimaistunut ja asemakaavan muutos nro 706 /Akm on tullut voimaan ja Seurakunta myy tai vuokraa ensimmäisen maa-alueen ulkopuoliselle uuden kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vaihtoehtoisesti, mikäli uuden asumiskäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamishankkeeseen ryhdyttäisiin ilman kauppaa tai maanvuokrausta kolmannelle osapuolelle, erääntyy korvaus maksettavaksi rakennushankkeen aloituskokouksen ajankohdasta laskien 30 päivän kuluessa.

#### **7. Mahdollinen pilaantunut maaperä**

Mikäli sopimusalueelta löytyy rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille saastuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta sekä pilaantuneen (saastuneen) maaperän alueen asukkaille tai kolmansille aiheutuneista vahingoista vastaa Seurakunta omalla kustannuksellaan.

#### **8. Kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamiseen liittyviä ehtoja**

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen, lähivirkistysalueiden ja suojaviheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Seurakunta vastaa omalla kustannuksellaan omistamallansa alueella olevien vesi- ja viemäriputkien sekä muiden johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta sekä siirtämisestä.

## 9. Kiinnitykset sopimuksen vakuudeksi

Kaupungilla on oikeus Seurakuntaa enempää kuulematta hakea tonttikohtaisesti ensimmäisellä etusijalla oleva kiinnitys yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvausten vakuudeksi enintään tämän sopimuksen kohdassa 6 mainitun summan suuruisena.

## 10. Sopimuksen kohteen edelleen luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Seurakunta vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta sopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen tai niiden osien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa kolmannelle. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kaupungille.

## 11. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia että Seurakuntaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupunginhallituksen päätös sopimuksen hyväksymisestä on lainvoimainen ja Heinolan seurakunnan Kirkkoneuvosto on sen päätöksellään vahvistanut.

Tämä sopimus raukeaa, jos asemakaavan muutos 706/Akm ei tule sopimusalueella voimaan pääosiltaan 20.4.2023 päivätyssä muodossa. Sopimuksen mahdollisesta raukeamisesta ei aiheudu korvausvelvollisuuksia puolin eikä toisin.

## 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

### Seurakunta

Heinolassa \_\_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_ kuuta 2023

\_\_\_\_\_  
Janne Hatakka  
Kirkkoherra

\_\_\_\_\_  
Mirja Stenroos  
Talouspäälikkö

**Kaupunki**  
Heinolan kaupunki

\_\_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2023

\_\_\_\_\_  
Jari Parkkonen  
kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_  
Hanna Hurmola-Remmi  
hallinto- ja kehitysjohtaja