

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

LIITTYEN ASEMAKAAVAAN 682/AKM Karpalosuo

1. Sopijapuolet



Jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

Heinolan kaupunki 1068892-9
PL 1001
18101 Heinola

Jäljempänä tässä sopimuksessa "kaupunki"
Yhteyshenkilö: maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu

2. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee seuraavaa maanomistajan kiinteistön osaa:

111-404-2-89
MÄNNIKKÖRINNE Kiinteistön osa, joka sijaitsee voimassa olevan
asemakaavan 575/Ak asemakaavanmuutosalueella
682/Akm, Härkälän kylässä, pinta-ala noin 3,8 ha.
Tilan kokonaispinta-ala on noin 6,1 ha

Edellä mainittuun viitataan jäljempänä käsitteellä "sopimusalue".
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 3,8 ha.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n tarkoittamalla maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajan ja kaupungin kesken kehittämiskorvausta laajemmin sopimuksen kohteena olevan alueen rakentamisesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista siinä tapauksessa, että asemakaava 682/Akm tulee voimaan pääosiltaan 24.5.2024 päivätyn kaavakartan mukaisessa muodossa.

4. Sopimuksen tausta ja asemakaavoitusperiaatteet

YIT Rakennus Oy on 14.12.2012 hakenut maanomistajan valtakirjalla sopimus-alueelle asemakaavaa, joka mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten ja lomarakennusten uutta kerrosalaa alueelle. Aloitteen johdosta Heinolan elinvoimalautakunta päätti 11.10.2017 § 35, että kaupunki aloittaa asemakaavan laatimisen.

Kaavahankkeen nimi on Karpalonsuo 682/Akm. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on tehostaa alueiden käyttöä Suomen Urheiluopiston palveluihin tukeutuvalla loma-asuntoalueella. Kaava mahdollistaa tiiviin loma-asutuksen rakentamisen uusilla korttelialueilla.

Asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä. Tällöin alueelle tulisi 8800 kerrosneliometriä uutta AK-rakennusoikeutta sekä 400 kerrosneliometriä AP-rakennusoikeutta. Alueella on aikaisemmassa kaavassa 400 kerrosneliometriä RA-rakennusoikeutta.

Tämän sopimuksen liitteenä on 24.5.2024 päivätty asemakaavanmuutosehdotus 682/Akm.

5. Kaavoitus- ja tonttijakokustannusten korvaus

Kaavoitustyön ja tonttijaon kulut eivät sisälly tämän maankäyttösopimuksen kohdassa 7 maksettavaksi sovittavaan korvaukseen sopimusalueen ulkopuolisen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

6. Sopimusalueen vesihuolto sekä katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuun ja ylläpitovastuun siirto maanomistajille

Suomen Urheiluopiston alueella toimii vesihuoltolaitoksena Urheiluopiston vesilaitos. Heinolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen toiminta-alueen päätöksellään 26.1.2004 § 10. Tämän maankäyttösopimuksen sopimusalue kuuluu Urheiluopiston vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Maanomistaja vastaa sopimusalueen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon järjestämisestä.

Osapuolet toteavat, että kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 91§:n tarkoittama kaavahanke, jossa asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta, majoitusliiketoiminnan mahdollistavaa asuinrakentamista taikka muuta vastaava hanketta varten. Asunnot voivat olla vapaa-ajankäytössä, mutta myös vakituinen asuminen niissä on asemakaavan myötä sallittu. Osapuolet sopivat, että asemakaavaan otetaan kyseisen lainkohdan tarkoittamalla tavalla määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu siirretään sopimusalueella katujen ja muiden yleisten alueiden osalta kokonaan maanomistajalle.

Osapuolet sopivat, että myös kadunpito ja muiden yleisten alueiden ylläpito siirretään sopimusalueella kokonaan maanomistajan vastuulle. Muilla yleisillä alueilla tarkoitetaan esimerkiksi puistoja ja virkistysalueita (VL).

Heinolan kaupunki ei käytä oikeuksia maan lunastamiseen tai tie- ja katualueiden haltuunottoon sopimusalueella. Maanomistaja ei tule esittämäänkaan yleisten alueiden siirtämistä kaupungin omistukseen.

Edellä mainittujen seikkojen johdosta kaupungille ei koidu kustannuksia sopimusalueen sisäisen kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentamisesta tai ylläpidosta. Tämän vuoksi maanomistajat eivät maksa kaupungille korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksista tältä osin.

7. Kustannusten korvaus sopimusalueen ulkopuolisen yhdyskuntarakentamisen osalta

7.1 Periaatteet korvauksen määrittelyssä

Osapuolet toteavat, että sopimusalueen rakentaminen lisää osaltaan yhdyskuntarakenteen muodostumista. Tämä aiheuttaa Heinolan kaupungille pitkällä aikavälillä yhdyskuntarakenteen rakentamis- ja ylläpitokuluja, joten maanomistaja korvaa kaupungille kohtuullisen osuuden yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista sopimusalueen ulkopuolisen yhdyskuntarakentamisen osalta.

Tämä kohtuulliseksi katsottava korvaus sovitaan kohdassa 6 esitetty huomioiden siten, että se on 7 % kaavan myötä lisääntyneen rakennusoikeuden arvosta siltä osin, kun rakennusoikeuden lisääntyminen ylittää 500 kerrosalaneliometriä (kem²).

Asemakaavamuutoksessa esitetään sopimusalueelle uutta pääkäyttötarkoituksen (AK) mukaista rakennusoikeutta yhteensä 8800 kem². Asuinpientaloille on esitetty 400 kem². Kiinteistön arvon nousu muodostuu lähinnä pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrän noususta 8800 kem²., joten on kohtuullista, että korvauksen laskennassa ei oteta ollenkaan huomioon mahdolliselle muille tiloille varattua rakennusoikeutta.

Sopijapuolet katsovat yhteisesti rakennusoikeuskerrosneliömetrin arvon sopimusalueella olevan 320 €. Arvo on maanomistajan solmiman kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen.

7.2 Korvaussumma

Edellä kohdassa 7.1 mainituilla perusteilla korvaus lasketaan kaavalla (8800–500) kem² x 320 €/kem² x 0,07 ja sen määräksi muodostuu 185 920 €.

7.3 Korvauksen maksaminen

Korvauksesta on maksettava kaupungille 20 % eli 37 184 € laskua vastaan kahdessa yhtä suuressa erässä 30 ja 90 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava 682/Akm on tullut voimaan.

Loput 80 % korvauksesta eli 148 736 € on maksettava kaupungille laskua vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ensimmäisen sopimusalueelle sijoittuva AK-rakennuspaikka on myyty tai vuokrattu toteuttajalle tai ensimmäisen alueelle sijoittuvan rakennushankkeen aloituskokous on pidetty, kumpi näistä tapahtuu ensin.

8. Muita yleisiä ehtoja

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

9. Kiinnitykset sopimuksen vakuudeksi

Kaupunki saa tässä sopimuksessa sovitun maankäyttösopimuskorvauksen kustannusten korvausten vakuudeksi kiinteistön Männikkörinne (111-404-2-89) kiinnitetyn panttikirjan ennen asemakaavan muutos 682/Akm:n hyväksymistä.

Vaihtoehtoisesti vakuutena luovutetaan kaupungin nimiin tehty talletus tai pankkitakaus tämän sopimuksen kohdassa 7.2 mainitun summan suuruisena. Talletus luovutetaan kaupungille ennen asemakaavan muutos 682/Akm:n hyväksymistä.

10. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja sitoutuu sopimuksen piiriin kuuluvia kiinteistöjä 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.

11. Sopimuksen muuttaminen

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

12. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia että maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja pöytäkirja kaupunginhallituksen päätöksestä sopimuksen hyväksymistä on allekirjoitettu.

Tämä sopimus raukeaa, jos asemakaavan muutos 682/Akm ei tule sopimusalueella voimaan pääosiltaan 24.5.2024 päivätyssä muodossa tai Heinolan kaupunki ei hyväksy tätä maankäyttösopimusta. Sopimuksen mahdollisesti raukeamisesta ei aiheudu korvausvelvollisuuksia puolin eikä toisin.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Liitteet: Asemakaavanmuutos 682/Akm Karpalosuo, ehdotus 24.5.2024

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Maanomistaja

Heinolassa ____ . päivänä _____ kuuta 2024

Kaupunki
HEINOLAN KAUPUNKI

Heinolassa ____ . päivänä _____ kuuta 2024

Jari Parkkonen
kaupunginjohtaja

Hanna Hurmola-Remmi
hallinto- ja kehitysjohtaja