

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja kiinteistökaupan esisopimus

LIITTYEN ASEMAKAAVAAN 717/AKM Urheiluopistontie 448

## I Maankäyttösopimus

### 1. Sopijapuolet

Kiinteistö Oy Heinolan Vierumäki Chalets 8, c/o YIT Housing Oy, 2591017-4 ja  
Kiinteistö Oy Heinolan Vierumäki Chalets 9, c/o YIT Housing Oy, 2591020-3

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:

111-29-211-1 Kiinteistö, joka sijaitsee asemakaavanmuutosalueella  
717/Ak, Härkälän kylässä, pinta-ala noin 1,3 ha.

Edellä mainittuun viitataan jäljempänä käsitteellä "sopimusalue".  
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1,3 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 717/Akm tulee voimaan pääosiltaan 2.4.2024 päivätyn kaavakartan mukaisessa muodossa.

#### **4. Sopimuksen tausta ja asemakaavoitusperiaatteet**

Kiinteistö Oy Heinolan Vierumäki Chalets 8 ja Kiinteistö Oy Heinolan Vierumäki Chalets 9 ovat 7.2.2023 hakeneet sopimusalueelle asemakaavaa, joka mahdollistaa matkailuliiketoimintaan ja asumiseen uutta kerrosalaa alueelle. Aloitteen johdosta Heinolan elinvoimalautakunta päätti 12.4.2023 § 18, että kaupunki aloittaa asemakaavan laatimisen.

Kaavahankkeen nimi on Urheiluopistontie 448 717/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 6600 kerrosneliometriä uutta AK-rakennusoikeutta sekä 160 kerrosneliometriä talousrakennusten rakennusoikeutta. Alueella on aikaisemmassa kaavassa 4100 kerrosneliometriä RA-rakennusoikeutta.

Tämän sopimuksen liitteenä on 2.4.2024 päivätty asemakaavanmuutosehdotus717/Akm.

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

Maanomistaja ja kaupunki valmistelevat asemakaavoitusta yhteistyössä. Maanomistaja vastaa kaavoituksen konsulttikustannuksista, muista kaavan laatimis- ja käsittelykustannuksista sekä tonttijaon laatimisesta ja kuuluttamisesta aiheutuvista kustannuksista Heinolan kaupungin kunkin toimenpiteen toteutushetkellä voimassa olevien kaava- ja tonttijakotaksojen mukaisesti. Kaupunki luovuttaa kaavoitustyötä varten tarvittavan ja hallussaan olevan aineiston maanomistajalle.

Edellä mainitut kulut eivät sisälly tämän maankäyttösopimuksen kohdassa 7 määrittäviksi 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 voidaan ottaa kyseisen

lainkohdan tarkoittamalla tavalla määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu siirretään sopimusalueella katujen ja muiden yleisten alueiden osalta kokonaan maanomistajalle. Asemakaavamuutoksen 717 virkistysalueet eivät kuitenkaan ole maanomistajan omistuksessa eivätkä siten maanomistajan toteuttamisvelvollisuuden piirissä. Omistamansa kaavan mukaisen katualueen maanomistaja luovuttaa kaupungille.

## **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 15 % kaavan myötä lisääntyneen rakennusoikeuden arvosta siltä osin, kun rakennusoikeuden lisääntyminen ylittää 500 kerrosalaneliometriä (kem<sup>2</sup>).

Asemakaavamuutoksessa esitetään sopimusalueelle uutta pääkäyttötarkoituksen (AK) mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2500 kerrosneliometriä. Kiinteistön arvon nousu muodostuu lähinnä pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrän noususta 2500 kem<sup>2</sup>, joten on kohtuullista, että korvauksen laskennassa ei oteta ollenkaan huomioon talousrakennuksille varattua rakennusoikeutta.

Sopijapuolet katsovat yhteisesti rakennusoikeuskerrosneliömetrin arvon sopimusalueella olevan 320 €. Arvo on läheisessä korttelissa solmitun kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen.

### **7.2 Korvaussumma**

Edellä kohdassa 7.1 mainituilla perusteilla korvaus lasketaan kaavalla (2500–500) kem<sup>2</sup> x 320 €/kem<sup>2</sup> x 0,15 ja sen määräksi muodostuu 96 000€. Osana korvausta maanomistaja luovuttaa n. 462m<sup>2</sup> tonttimaata katualueeseen kaupungille. Luovutus kuvataan kohdassa II Kiinteistökaupan esisopimus. Näin ollen maksettavaksi jää 90 000€.

### **7.3 Korvauksen maksaminen**

Korvauksesta on maksettava kaupungille 19 000 € laskua vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos 717/Akm on tullut voimaan.

Loput eli 71 000 € on maksettava kaupungille laskua vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ensimmäisen alueelle sijoittuvan rakennushankkeen aloituskokous on pidetty.

## **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 ja sijoittamisista laaditaan erilliset sopimukset.

## **9. Kiinnitykset sopimuksen vakuudeksi**

Kaupunki saa tässä sopimuksessa sovitun maankäyttösopimuskorvauksen kustannusten korvausten vakuudeksi kiinteistön 111-29-211-1 kiinnitetyn panttikirjan ennen asemakaavan muutos 717/Akm:n hyväksymistä.

Vaihtoehtoisesti vakuutena luovutetaan kaupungin nimiin tehty talletus tai pankkitakaus tämän sopimuksen kohdassa 7.2 mainitun summan suuruisena. Vakuus luovutetaan kaupungille ennen asemakaavan muutos 717/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.

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 111-29-211-1 liitekarttaan merkityn noin 462 m<sup>2</sup> suuruisen alueen.

Alueluovutusten taloudellinen selvitys on seuraava:

Luovutus on huomioitu maankäyttömaksussa. Luovutuksen arvoksi on yhteisesti katsottu 6000€.

Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Omistusoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus luovutettaviin ja vaaranvastuu luovutettavista alueista siirtyy samanaikaisesti omistusoikeuden siirtymisen kanssa.

Kumpikin osapuoli vastaa omien alueidensa lohkomiskustannuksista. Kaupunki vastaa lohkomiskustannuksista tulevan yleisen alueen osalta. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta. Maanomistaja on tietoinen mahdollisista veroseuraamuksista ja vastaa niistä.

## III Molempien sopimusosien yhteiset ehtokohdat

### 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 hyväksymisestä on allekirjoitettu.

Tämä sopimus raukeaa, jos asemakaavan muutos 717/Akm ei tule sopimusalueella voimaan pääosiltaan 2.4.2024 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 717/Akm Urheilupuistontie 448, ehdotus 2.4.2024  
Esisopimuksen liitekartta

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

## Maanomistaja

Heinolassa \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2024

Kiinteistö Oy Heinolan  
Vierumäki Chalets 8

Kiinteistö Oy Heinolan  
Vierumäki Chalets 8

\_\_\_\_\_  
NN

\_\_\_\_\_  
NN

## Kaupunki HEINOLAN KAUPUNKI

Heinolassa \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2024

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

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

## Kaupanhavvistajan todistus

Kaupanhavvistajana todistan, että nn Kiinteistö Oy Heinolan Kiinteistö Oy Heinolan Vierumäki Chalets 8 ja nn Kiinteistö Oy Heinolan Kiinteistö Oy Heinolan Vierumäki Chalets 9 puolesta ja nn ja nn Heinolan kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen, joka sisältää kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

[Kaupanhavvistajan tiedot]