

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

LIITTYEN ASEMAKAAVAAN 715/AKM Cookentie

1. Sopijapuolet

KH Investment Oy 2388250-1
ja Krotek Oy 2223120-5,
jotka ovat kaavaehdöllisellä esisopimuksella sitoutuneet ostamaan liitekartan mukaisen Akm 715 tonttimaan, ja Vierumäki Country Club Oy:n konkurssipesä ("Konkurssipesä"), joka on mainitussa esisopimuksessa myyjänä.
Jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

Konkurssipesän vastuu tämän maankäyttösopimuksen velvoitteista lakkaa, kun esisopimuksella tehtäväksi sovitun kaupan seurauksena ostajat ovat saaneet lainhuudon sopimusalueeseen ja vastuu siirtyy kokonaisuudessaan heille tai heidän tilalleen tuleville tahoille. Mikäli Konkurssipesän ja ostajien välinen esisopimus purkautuu eikä sopimusalueen omistus siirry ostajille, ei Konkurssipesälle muodostu maankäyttösopimukseen sisältyvien korvausten välitöntä maksuvelvollisuutta. Maankäyttösopimusta koskevien korvausten maksuvelvollisuus syntyy vasta kun konkurssipesä luovuttaa tämän sopimuksen kohteena olevan sopimusalueen uudelle tai uusille ostajille. Maankäyttösopimukseen sisältyvien korvausten maksuvelvollisuus on ensisijaisesti KH Investment Oy:llä ja Krotek Oy:llä.

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:

111-404-2-112
MÄNNIKKÖ

Kiinteistön määräala, joka sijaitsee voimassa olevan asemakaavan 631/Ak asemakaavanmuutosalueella 715/Akm, Härkälän kylässä, ja josta on vahvistettu kiinteistökaupan esisopimus, ja joka on esitetty liitekartassa, pinta-ala noin 1,1 ha.

Tilan kokonaispinta-ala on noin 5,3 ha

Edellä mainittuun viitataan jäljempänä käsitteellä "sopimusalue".

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha. Alue on esitetty liitekartalla.

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 715/Akm tulee voimaan pääosiltaan 19.11.2024 päivätyn kaavakartan mukaisessa muodossa.

4. Sopimuksen tausta ja asemakaavoitusperiaatteet

Krotek Oy, KH Investment Oy ja Vilcorp Oy ovat hakeneet maanomistajan valtakirjalla sopimusalueelle asemakaavaa, joka mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten ja lomarakennusten uutta kerrosalaa alueelle. Aloitteen johdosta Heinolan elinvoimalautakunta päätti 26.10.2022 § 64, että kaupunki aloittaa asemakaavan laatimisen.

Kaavahankkeen nimi on Cookentie 715/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 3110 kerrosneliometriä uutta A-rakennusoikeutta.

Tämän sopimuksen liitteenä on 19.11.2024 päivätty asemakaavanmuutosehdotus 715/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. Maanomistaja sallii yhdyskuntateknisten johtojen sijoittamisen alueelleen.

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. A-korttelin pohjoispuolinen polkuyhteys tulee säilyttää. Sen sijainti on ohjeellinen.

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

Heinolan kaupunki ei käytä oikeuksia maan lunastamiseen tai tie- ja katualueiden haltuunottoon sopimusalueella. Maanomistaja ei tule esittämäänkään 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 15 % kaavan myötä lisääntyneen rakennusoikeuden arvosta (kem²).

Asemakaavamuutoksessa esitetään sopimusalueelle uutta pääkäyttötarkoituksen (A) mukaista rakennusoikeutta yhteensä 3110 kem². Kiinteistön arvon nousu muodostuu pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrän noususta 3110 kem² vähennettynä 500 kem²:llä, joten on kohtuullista, että korvauksen laskennassa ei oteta ollenkaan huomioon mahdolliselle muille tiloille varattua rakennusoikeutta.

Sopijapuolet katsovat yhteisesti rakennusoikeuskerrosneliömetrin arvon sopimusalueella olevan 320 €/ kem² rivitalotyypinen rakentaminen ja 250€/kem² luhtitalotyypinen rakentaminen.

7.2 Korvaussumma

Edellä kohdassa 7.1 mainituilla perusteilla korvaus lasketaan kaavalla (1060kem² x 320 €/kem² + 1470kem² x 250€) x0,15 ja sen määräksi muodostuu 106005 €.

7.3 Korvauksen maksaminen

Korvauksesta on maksettava kaupungille 20 % eli 21201 € laskua vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava 715/Akm on tullut voimaan.

Loput 80% korvauksesta eli 84804€ on maksettava kaupungille laskua vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ensimmäisen sopimusalueelle sijoittuva A-rakennuspaikka on myyty tai vuokrattu eteenpäin tai ensimmäisen alueelle sijoittuvan rakennushankkeen aloituskokous on pidetty, kumpi näistä tapahtuu ensin.

8. Muita yleisiä ehtoja

Maanomistaja sallii kaupungin tai Urheiluopiston vesilaitoksen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien ja tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle. Sijoittamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa kiinteistölle. Asennustöiden jälkeen kaupunki, mikäli kaupunki on toimijana, 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 tilan Männikkö (111-404-2-112) sopimusaluetta vastaavaan määräälaan kiinnitetyn panttikirjan ennen asemakaavan muutos 715/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 715/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 715/Akm ei tule sopimusalueella voimaan pääosiltaan 19.11.2024 päivätyssä muodossa tai Heinolan kaupunki ei hyväksy tätä maankäyttö sopimusta. 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 neljä samanlaista kappaletta, yksi kullekin allekirjoittajaosapuolelle.

Liitteet: Asemakaavanmuutos 715/Akm Cookentie, ehdotus 19.11.2024
Liitekarta Sopimusalueesta
Päätökset ja valtakirjat

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Maanomistaja

Heinolassa ____ . päivänä _____ kuuta 2025

Kristo Herold
hallituksen puheenjohtaja
KH Investment Oy

Tero Reijonen
hallituksen puheenjohtaja
Krotek Oy

Jussi Saviharju

Vierumäki Country Club Oy:n konkurssipesä

Kaupunki
HEINOLAN KAUPUNKI

Heinolassa ____ . päivänä _____ kuuta 2025

Jari Parkkonen
kaupunginjohtaja

Hanna Hurmola-Remmi
hallinto- ja kehitysjohtaja

