

MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja kiinteistökaupan esisopimus

LIITTYEN ASEMAKAAVAAN 716/AKM KIVIMÄKI

I Maankäyttösopimus

1. Sopijapuolet

Versowood Oy 1080944-4
Sahatie 1
19110 Vierumäki

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Yhtiö”

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 seuraavaa Versowood Oy:n omistamia kiinteistöä:
111-404-5-134

Edellä mainittuun viitataan jäljempänä käsitteellä ”Sopimusalue”.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n tarkoittamalla maankäyttösopimuksella sovitaan Yhtiön ja Kaupungin kesken kehittämiskorvausta laajemmin Sopimusalueen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesta rakentamisesta sekä rakentamisesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista siinä tapauksessa, että asemakaavan muutos tulee 716 Akm, Kivimäki, voimaan Sopimusalueella pääosiltaan 10.10.2025 päivätyn asemakaavaluonnoksen mukaisessa muodossa.

4. Asemakaavoitusperiaatteet ja sopimuksen tausta

Heinolan kaupunki on ryhtynyt kaavoittamaan Kivimäen alueesta pääosin

liiketoimintojen aluetta. Maanomistajan alueelle on tulossa 2700 kerrosneliömetriä uutta K/ps -rakennusoikeutta. Alueen eteläkulma on kaavaluonnoksen mukaan MY-alueetta

5. Kaavoitus- ja tonttijakokustannusten korvaus

Tonttijako- ja lohkomiskulut eivät sisälly tässä maankäyttösopimuksessa sovittavaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaukseen.

6. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus

Yhtiö maksaa kaupungille asemakaavamuutoksen mukaisista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista korvauksena 12 630 euroa.

Korvaus on maksettava kaupungille laskua vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskeva kaupungin tekemä hyväksyvä päätös on saanut lainvoiman ja asemakaava ja asemakaavan muutos nro 716/Akm on tullut voimaan.

Lisäksi Yhtiö luovuttaa vastikkeetta n. 1500m² alueen kaupungille Niinimäentie -katua varten tämän sopimuksen kohdan II Kiinteistökaupan esisopimus mukaisesti.

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 Yhtiö omalla kustannuksellaan.

8. Kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamiseen liittyviä ehtoja

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen, lähivirkistysalueiden ja suojaviheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki.

9. Kiinnitykset sopimuksen vakuudeksi

Kaupungilla on oikeus Yhtiötä 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

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

II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 111-404-5-134 liitekarttaan merkityn noin 1500 m² suuruisen alueen.

Alueluovutusten taloudellinen selvitys on seuraava:

Luovutus on huomioitu maankäyttömaksussa. Luovutuksen arvoksi on yhteisesti katsottu 1200€.

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

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

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

III Molempien sopimusosien yhteiset ehtokohdat

11. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia että Yhtiötä sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupunginhallituksen päätös sopimuksen hyväksymisestä on lainvoimainen.

Tämä sopimus raukeaa, jos asemakaavan muutos 716/Akm ei tule sopimusalueella voimaan pääosiltaan 10.10.2025 päivätyssä muodossa viiden vuoden kuluessa. 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.

Liitteet Versowood Oy:n hallituksen päätös hyväksyä maankäyttösopimus ja kiinteistökaupanesisopimus
Esisopimuksen mukaisen luovutettavan katualueen kartta
Asemakaavaluonnos 10.10.2025

Yhtiö

Versowood Oy

Heinolassa _____ . päivänä xkuuta 202x

Ville Kopra
toimitusjohtaja

Kaupunki
Heinolan kaupunki

_____ . päivänä _____ kuuta 202x

Jari Parkkonen
kaupunginjohtaja

Hanna Hurmola-Remmi
hallinto- ja kehitysjohtaja

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että Ville Kopra Versowood Oy:n puolesta ja Jari Parkkonen ja Hanna Hurmola-Remmi 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

Kaupanhahvistaja xxx