



**Kaarinan kaupunki**  
Kaupunkikehityspalvelut

Pasi Aromäki

SOPIMUS

Kaupunginvaltuusto xx.xx.xx § xx

Luonnos

KNA

1 (8)

Ala-Lemun niemi

## **MAANKÄYTTÖSOPIMUS (MRL 91 B §)**

### **SOPIJAPUOLET**

#### **A. KAUPUNKI**

Kaarinan kaupunki, PL 12, 20781 Kaarina, y-tunnus 0133226-9

#### **B. MAANOMISTAJA**

Turun kaupunki, PL 355, 20101 TURKU, y-tunnus 0204819-8

### **SOPIMUSALUE JA SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Sopimus koskee noin 8,5 ha suuruista määräalaa *Lund* -tilasta, kiinteistötunnus 202-426-1-35, sekä noin 18,2 ha suuruista määräalaa *Alalemo* -tilasta, kiinteistötunnus 202-402-1-47, joista käytetään jäljempänä tässä sopimuksessa nimitystä ”Sopimusalue”.

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen A3931 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

Sopimusalue on rajattu oheiselle kartalle (Liite 1.)

### **ALUEEN ASEMAKAAVOITUS**

Kaupunki laatii alueelle asemakaavan. Asemakaavan lähtökohta on voimassa oleva osayleiskaava. Asemakaavan laatimisesta perittävistä kustannuksista sekä aikataulusta on sovittu asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa.

Maanomistaja vastaa tonttijaon laatimis- ja tonttien lohkomiskustannuksista, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

### **SOPIMUSKORVAUS**

Sopimusalueelle rakennettavien uusien katujen laatuvaatimuksena on katuvalaistus ja kestopäällystyksen. Aluetta suoraan palvelevien katujen ja uusien kevyen liikenteen väylien ja



## Luonnos

puistoalueiden rakentamiskustannukset ovat 1.515.000 euroa. Aiheutuvista kustannuksista vastaa maanomistaja. Korvaus sisältää rakennusoikeuden mukaisen osuuden Yli-Lemun puistotien rakentamisesta. Korvaus suoritetaan kaupungille kertakorvauksena kahden kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulosta. Korvauksesta 590.000 euroa maksetaan rahakorvauksena ja loppuosana korvausta Turun kaupunki luovuttaa Kaarinan kaupungille liitteen 2. mukaiset maa-alueet. Maa-alueiden arvo on 925.000 euroa. Rahallinen korvaus voi tarkentua indeksitarkistuksen perusteella. Indeksitarkistus koskee ainoastaan suoran rahakorvauksen osuutta.

Rakennuskustannukset tarkistetaan maksun yhteydessä sen ajankohdan maanrakennuskustannusindeksillä (kunnallistekniset järjestelmät), jota verrataan kustannusten laskenta-ajankohdan 9/2019 maanrakennuskustannusindeksiin (kunnallistekniset järjestelmät) 139,4 pistettä (2005=100).

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaa maanomistaja omalla kustannuksellaan.

Alueen vesihuollosta maanomistaja maksaa Lemon vesiosuuskunnalle sen edellyttämän maksuperusteen mukaan.

## **YHDYSKUNTATEKNIIKAN RAKENTAMINEN**

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Alueen vesihuollon toteuttamisesta vastaa Lemon vesiosuuskunta.

Sopimusalueen tontit toteutetaan Kaupungin puolesta rakentamiskelpoisiksi kahden vuoden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulosta, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Maanomistajan ja Kaupungin välillä neuvotellaan erikseen alueen toteutusjärjestys ja viimeistelytöiden aikataulu. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on näiden töiden toteutuminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa.

## **KIINTEISTÖJÄRJESTELYT**

Kun asemakaavaehdotus on hyväksytty Kaupungin puolelta, tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä maakaaren säädösten mukainen luovutuskirja, jolla Maanomistaja luovuttaa Kaupungille toteutettavan asemakaavan mukaiset yleiset alueet vastikkeetta. Yleisiä alueita ovat kadut, erityis-, suojaviher-, lähivirkistys- ja puistoalueet. Kiinteistöluovutuksessa sovitaan, että luovutettavien alueiden omistusoikeus siirtyy kaupungille asemakaavan saatua lainvoiman.



## Luonnos

**MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ**

Sopimusalueella olevien mahdollisten pilaantuneiden ja roskaantuneiden maa-alueiden olemassaolo selvitetään ja alueet kunnostetaan asemakaavan voimaantuloon mennessä. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä vastaa kaupunki ja kustannuksista vastaa Maanomistaja. Mikäli sopimusalueelta löytyy pilaantuneita tai roskaantuneita maa-alueita, alueiden kunnostamisesta sekä maa-ainesten jatkokäsittelystä vastaa Maanomistaja kustannuksellaan.

Mikäli sopimusalueelta löytyy myöhemmin rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita tai roskaantuneita maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille pilaantuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta sekä pilaantuneen maaperän alueen asukkaille tai kolmansille aiheutuneista vahingoista vastaa Maanomistaja omalla kustannuksellaan.

Maanomistaja vastaa myös mahdollisista yleisillä alueilla sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien poistamisesta sekä maaperässä mahdollisesti olevista pohjarakenteiden poistamisesta.

Mikäli Maanomistaja ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta asemakaavan voimaantuloon mennessä, kaupungilla on oikeus puhdistaa pilaantunut tai roskaantunut alue Maanomistajan lukuun ympäristöviranomaisten antamien päätösten mukaisesti ja perii toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Maanomistajalta.

**MUUT EHDOT**

Jos asemakaava ei tule Kaupungista ja Maanomistajasta riippumattoman syyn vuoksi voimaan, tämä sopimus purkautuu eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle. Kummankin osapuolen teettämät suunnitelmat ja selvitykset jäävät tällöin työn teittäjän vahingoksi.

Jos asemakaava ei tule kaupungista johtuvan syyn vuoksi voimaan, tämä sopimus purkautuu eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle. Kummankin osapuolen teettämät suunnitelmat ja selvitykset jäävät tällöin työn teittäjän vahingoksi.

Jos kaavatyö keskeytyy Maanomistajasta johtuvasta syystä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, perii Kaupunki maanomistajalta korvauksen asemakaavan valmistelun kaupungille aiheuttamista kustannuksista asemakaavoituksen käynnistämisen sopimuksen mukaisesti. Asemakaavatyöstä aiheutuneet kustannukset jäävät muuten kummankin osapuolen vahingoksi eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle.



## Luonnos

Jos sopimuksessa tarkoitettuja korvauksia tai maksuja ei suoriteta sovittuna erääntymispäivänä, on maksamattomalle osalle suoritettava kaupungin kulloinkin yleisesti perimä viivästyskorko erääntymispäivästä maksupäivään saakka.

Jos maanomistaja luovuttaa maansa tai osan siitä kolmannelle osapuolelle, maanomistaja vastaa velvoitteiden suorittamisesta ja muista sopimusehdoista, ellei toisin sovita.

**ERIMIELISYYDET**

Mikäli tämän sopimuksen suhteen syntyy erimielisyyksiä, jätetään asia Varsinais-Suomen kärjäoikeuden ratkaistavaksi.

**SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Tämä sopimus tulee voimaan välittömästi sopimuksen allekirjoittamisella.

Tämä sopimus päättyy, kun sopimuksen mukaiset velvollisuudet on asianmukaisesti täytetty.

**JAKELU**

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi maanomistajalle ja yksi kaupungille.

Kaarinassa xx.xx.2020

KAARINAN KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus

Harri Virta  
kaupunginjohtaja

Jyrki Haapasaari  
tekninen johtaja

Maanomistaja

Turun kaupungin puolesta



SOPIMUS

5 (8)

Luonnos

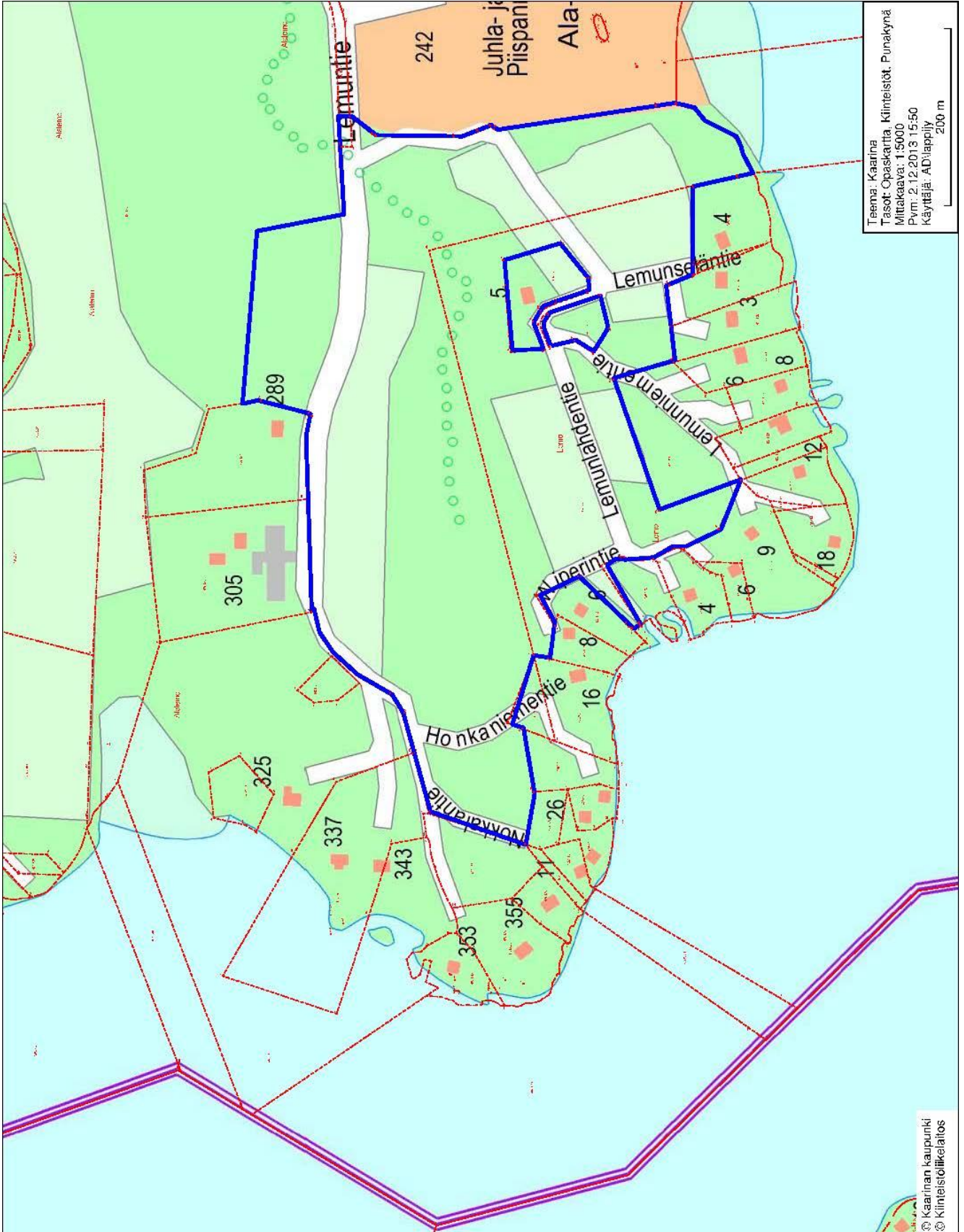
N.N.

N.N.

- LIITTEET**
1. Sopimusalueen kartta
  2. Turun kaupungin maa-alue luovutukset

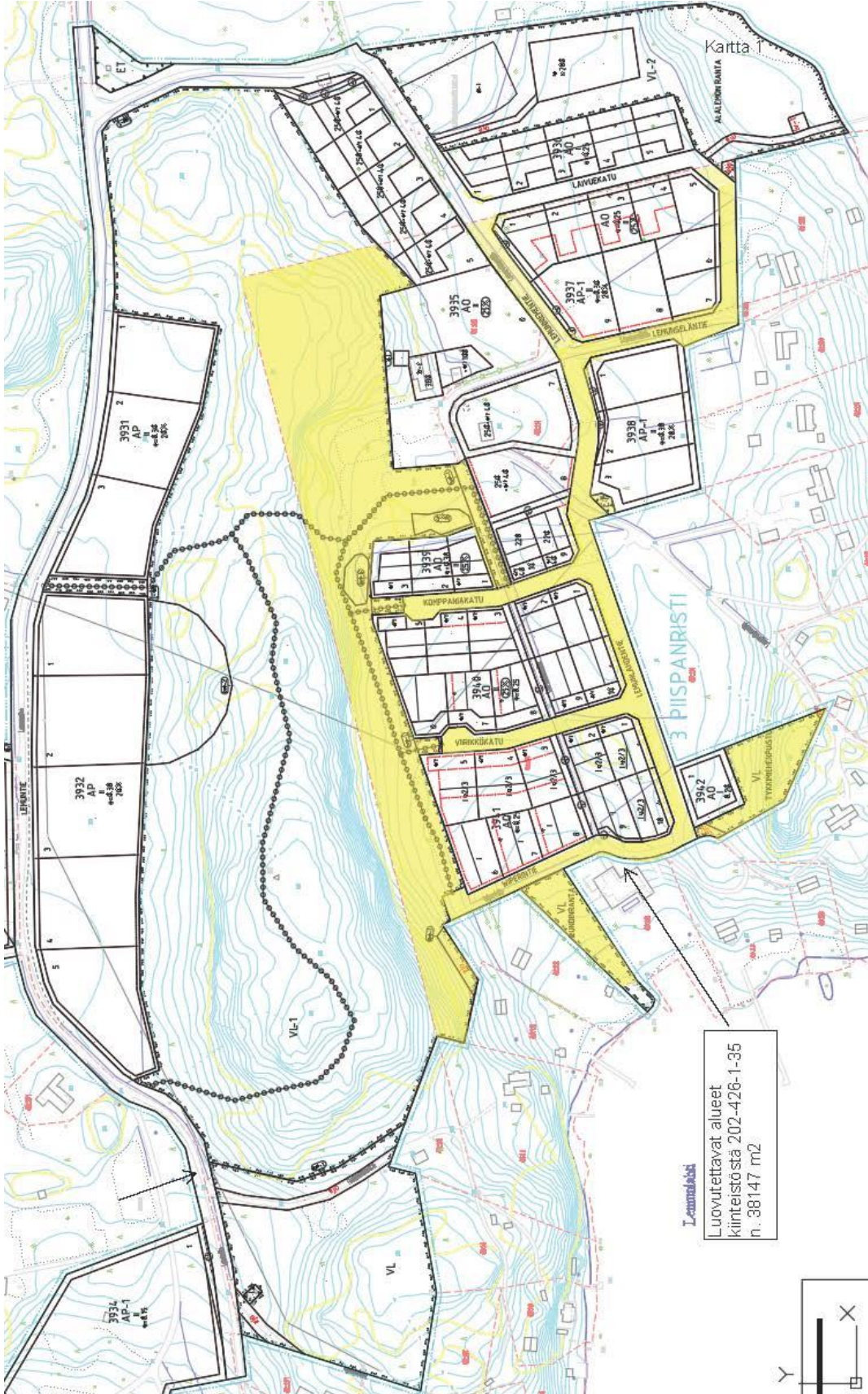


Luonnos





Luonnos





Luonnos

