

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA (luonnos 7.4.2015)

Turun kaupungin Skanssin kaupunginosaa koskevan 21.11.2014 päivätyn ja 2.3.2015 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen (Vallikatu 13/2012) johdosta tekevät Turun kaupunki (kaupunki) ja kiinteistöjen 853-411-3-3, 853-411-2-9 sekä 853-445-7-2 omistajat Ritva Niinivirta-Grönholm, Reijo Niinivirta sekä Toivo Niinivirran ja Astrid Niinivirran oikeudenomistajat Anja Hurmerinta sekä Heikki Niinivirta (kiinteistönomistaja) seuraavan sopimuksen:

SOPIMUSOSAPUOLET

Turun kaupunki
Y-tunnus: 0204819-8

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Ritva Niinivirta-Grönholm ¼ osuus
Reijo Niinivirta ¼ osuus
Toivo Niinivirran ja Astrid Amanda Niinivirran oikeudenomistajat ½ osuus:
Anja Hurmerinta ja Heikki Niinivirta

kaikki yhdessä jäljempänä tässä sopimuksessa
"Kiinteistönomistaja"

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Kiinteistönomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Turun kaupungin Skanssin kaupunginosan (37) 21.11.2014 päivätyn ja 2.3.2015 muutetun asemakaavaehdotuksen "Skanssin Vallikatu" (13/2012) yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

Lisäksi sovitaan yleisten alueiden, kuten puisto- ja katualueiden luovutuksesta Kaupungille ja korttelin muodostusosien luovutuksesta. Sopimuksen voimaantulo edellyttää, että em. asemakaava tulee lainvoimaiseksi.

SOPIMUSEHDOT

1. Maankäyttösopimuksen tavoite

Tällä maankäyttösopimuksella sovitaan yhteisesti Kaupungille aiheutuvien yhdyskuntarakenteen rakentamis- ja muutuskustannusten korvaamisesta.

Sopijapuolet toteavat, että tämä maankäyttösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

2. Neuvottelujen kulku

Sopijapuolet toteavat, että maankäyttösopimusneuvottelut on käyty asemakaavan sisällön tultua ratkaistuksi.

3. Sopimuskorvaus yhdyskuntarakenteenmuutuskustannuksista

Kiinteistönomistaja suorittaa 1.270.000 euron suuruisen sopimuskorvauksen. Korvaus tarkistetaan arvoonsa käyttämällä eräänymispäivänä viimeksi julkaistua elinkustannusindeksiä (perusindeksi 1951:10=100), johon vertai-

luindeksinä käytetään elinkustannusindeksiä 1910 (perusindeksi 1951:10=100).

Korvaus erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä seuraavasti:

1. 600.000 euroa 3 kuukauden kuluttua em. asemakaavan voimaantulosta. Kaupunki lähettää Kiinteistönomistajalle erillisen laskun asemakaavan saatua lainvoiman.

2. 345.000 euroa 3 vuoden kuluttua em. asemakaavan voimaantulosta. Kaupunki lähettää Kiinteistönomistajalle erillisen laskun.

3. 325.000 euroa 6 vuoden kuluttua em. asemakaavan voimaantulosta. Kaupunki lähettää Kiinteistönomistajalle erillisen laskun.

Mikäli korvausta ei suoriteta sovittuna eräpäivänä, on maksamattomalle osalle suoritettava korkolain (20.8.1983/633) mukainen viivästyskorko erääntymispäivästä maksupäivään saakka.

Kiinteistönomistajalla on oikeus suorittaa sopimuskorvaus kokonaan tai osittain ennen edellä mainittuja eräpäiviä.

4. Vakuus

Sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämiseksi kiinteistönomistajat luovuttavat kaupungille yhteisesti 1.270.000 euron suuruisen vakuuden. Kaupungin hyväksymä vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Kaupunki palauttaa annettua vakuutta samassa aikataulussa ja samassa suhteessa sopimuskorvauksen maksamisen kanssa.

5. Alueiden luovutus sekä luovutettavalla alueella sijaitsevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden purkaminen

Kiinteistönomistajat luovuttavat kaupungille seuraavat asemakaavassa "Vallikatu" (13/2012) katualueiksi osoitetut alueet yhteensä 4842 m²:

- Noin 1963 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 853-411-3-3,
- Noin 856 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 853-445-7-2 sekä
- Noin 2023 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 853-411-2-9.

Kiinteistön omistaja luovuttaa kaupungille asemakaavassa "Vallikatu" (13/2012) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialueeksi (ET-1) osoitetun tontin 853-37-23-1, pinta-alaltaan 50 m².

Lisäksi kiinteistönomistaja luovuttaa kaupungille seuraavat asemakaavan "Vallikatu" ulkopuolelle jäävät alueet:

- Noin 5232 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 853-411-3-3, josta 2044 m² on asemakaavan mukaista katualuetta ja 3188 m² on yleiskaavan mukaista viheraluetta,
- Noin 1710 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 853-445-7-2, joka on kokonaisuudessaan asemakaavan mukaista katualuetta sekä
- Noin 3969 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 853-411-2-9, joka on kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaista viheraluetta.

Luovutettavien alueiden yhteispinta-ala on 15 803 m² ja ne on osoitettu kiinteistölaitoksen kartalla M 104 / 27.3.2015.

Luovutettavien alueiden arvo on yhteensä 75.000 euroa ja se on otettu huomioon sopimuskorvausta määritettäessä.

Kiinteistönomistajat vastaavat kaupungille luovutettavilla alueilla olevien rakennusten, rakenteiden, laitteiden ja muun irtaimen omaisuuden siirtämistä ja poistosta kustannuksellaan.

Rakennukset tulee purkaa 6 kuukauden kuluessa kaupungin antamasta kirjallisesta ilmoituksesta. Mikäli kiinteistönomistaja ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta määräaikana on kaupungilla oikeus purkaa rakennukset tai laitteet kiinteistönomistajan lukuun.

6. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kaupunki saa 5. kohdassa mainitut alueet omistukseensa ja hallintaansa vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja maksuvelvoitteista tämän sopimuksen voimaan tullessa.

7. Korttelin Skanssi-23 muodostusosien osto-optio

Kaupunki varaa kiinteistönomistajalle korttelin Skanssi-23 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1) kaupungin omistamiin muodostusosaan kolmen vuoden osto-option asemakaavan "Skanssin Vallikatu" voimaantulosta alkaen. Kaupunki omistaa korttelin Skanssi-23 asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-1) 7940 m², jolloin pinta-alojen suhteessa kaupungin omistaman maa-alueen rakennusoikeus on yhteensä 8100 k-m².

Kauppahintana käytetään 180 €/k-m², jolloin kauppahinnaksi muodostuu 1.458.000 (8100 k-m² x 180 €/k-m²) euroa.

Kauppakirja laaditaan kaupungin soveltamien vakioehtojen mukaisesti täydennettynä tarvittaessa tonttikohtaisilla ehdoilla. Myynnistä tehdään erillinen päätös Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnassa.

8. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Kaupunki pidättää oikeuden periä Kiinteistönomistajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ennen kiinteistön rakennusten verkostoihin liittämistä.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämään aikana kiinteistön kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

Vesihuollon liittymispisteet sijaitsevat asemakaavan mukaisella katualueella. Kiinteistönomistaja sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan tonttien vesihuollon sekä liittämään tontit katualueella sijaitseviin liittymispisteisiin siinäkin tapauksessa, että asemakaavaehdotuksen mukainen kortteli jaetaan useampaan tonttiin ja tonttien rajat sijaitsevat yli 20 metrin päässä ko. liittymispisteistä.

Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön kohdalla olevan kadun yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekkoitus sekä kiinteistön katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

9. Kaukolämpöön liittymisvelvollisuus

Kiinteistönomistaja sitoutuu liittämään kaikki uudisrakennukset kaukolämpöverkkoon erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

10. Käyttö- ja rasiteoikeudet

10.1 Yleiset ehdot

Kiinteistönomistaja on velvollinen korvauksetta sallimaan Kaupungin tai sen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli tai sillä oleviin rakennuksiin. Kiinteistönomistajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin Kiinteistönomistajaa enempää kuulematta.

Kiinteistönomistajat ovat velvollisia luovuttamaan Turku Energia Sähköverkot Oy:n käyttöön yleiseen sähkönjakeluun tarvittavat maan ja rakennustilojen käyttöoikeudet jakelumuuntamoita, kaapelikaappeja yms. laitteita ja johtoja varten. Muuntamon tarvitseman maan ja rakennustilojen käytöstä Turku Energia Sähköverkot Oy maksaa laskelmiensa mukaisen yhtenäisen korvauksen.

10.2 Tonttien sisäisen kevyenliikenteen väylän toteuttaminen ja rasiteoikeus

Kiinteistönomistaja sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan asemakaavassa osoitetun tontin sisäisen yleiselle jalankululle varatun kevyenliikenteen väylän samassa yhteydessä kun tontin kyseistä aluetta rakennetaan. Kevyenliikenteen väylä pitää kuitenkin rakentaa viimeistään siinä vaiheessa, kun Rompolitie poistuu korttelin alueelta käytöstä.

Kaupunki saa korvauksetta yleiselle jalankululle osoitetun rasiteoikeuden em. kevyenliikenteen väylään. Kiinteistönomistaja vastaa em. kevyenliikenteenväylän ylläpidosta.

Molemmilla osapuolilla on oikeus hakea rasitetoimitusta tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin rasitteena. Rasitetoimituksen kustannuksista vastaa rasiteoikeuden saaja.

10.3 Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, Kiinteistönomistaja sallii tämän korvauksetta.

10.4. Hulevesirasite

Kaupunki saa korvauksetta rasiteoikeuden hulevesiputken sijoittamiselle asemakaavassa osoitetulle hule-alueelle, joka kulkee Reduttipolun kevyenliikenteenväylän kohdalla korttelin poikki.

Molemmilla osapuolilla on oikeus hakea rasitetoimitusta tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin rasitteena. Rasitetoimituksen kustannuksista vastaa rasiteoikeuden saaja.

11. Valumavedet

Kiinteistönomistajan ja em. kiinteistöistä muodostettavien tonttien tontinomistajien tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä tonttiin rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, tontille mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

12. Kortteleiden rakentaminen ja rakentamistapa

12.1 Suunnitelmien teettäminen

Maanomistaja laatii kustannuksellaan Sopimusalueen korttelialueille mahdollisesti tarvittavat kaikki suunnitelmat.

12.2 Energiaehdot

Kiinteistönomistaja sitoutuu rakentamisessa noudattamaan Skanssin alueelle laadittuja erillisiä uusiutuvan energian käyttöä, veden- ja energiakäytön tehokkuutta, kaksisuuntaisen kaukolämpökaupankäynnin ja sähköisen liikenteen mahdollisuuksia sekä sähköisen liikenteen edellytyksiä edistäviä ehtoja. Nämä ehdot ovat tämän sopimuksen liitteenä 1.

Energialiitteen ehtojen täyttymistä valvoo kaupungin asettama, kohdan 14 mukainen, ohjausryhmä. Kiinteistönomistajan tulee esittää selvitys tämän liitteen mukaisten ehtojen täyttymisestä rakennusluvan hakemisen yhteydessä sekä käyttöönotto- ja lopputarkastuksessa.

12.3 Korttelialueiden liittyminen keskuspuistoon

Korttelin yhteispiha-alueet tulee itäreunaltaan liittää julkisiin alueisiin (=keskuspuisto) laadittavan viheralueiden yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi laadukkain istutuksin ja yleisessä käytössä olevin oleskeluryhmin.

Korttelin itäreunan alueiden tulee selkeästi olla yleisesti käytettävissä ja niiden tulee toiminnallisesti rikastuttaa yleistä virkistysaluetta.

12.4 Taide

Jokaisessa korttelin Skanssi-23 rakennushankkeessa (= yhden yhtiön rakennusluvan käsittävä kokonaisuus, joka voi koostua yhdestä tai useammasta rakennuksesta) tulee rakentaa taideteos, jonka suunnitelmat tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Taideteoksen muoto ja ilmaisutapa ovat vapaasti valittavia, mutta ehdotuksessa tulee huomioida, että taideteoksen materiaali on aikaa kestävä sekä huoltotarve on vähäinen. Taide voi olla rakennuksiin tai piha-alueeseen liittyvää ja se voi olla myös esimerkiksi ns. käyttötaidetta tai ympäristörakentamisen keinoin tehty hulevesiaihe.

Taiteen suunnittelussa/toteutuksessa tulee noudattaa laadittavan Skanssin viheralueiden yleissuunnitelman yhteydessä laadittavia ohjeita.

Hankkeen suunnittelijalla tulee olla hankkeeseen sopiva koulutus.

13. Mahdollinen pilaantunut maaperä

Kaava-alueella on ollut kasvihuonetoimintaa Kiinteistönomistajan omistamien tilojen alueella, muutoin alue on ollut rakentamatonta peltoaluetta.

Sopimusalueella (= kiinteistöt 853-411-3-3, 853-411-2-9 sekä 853-445-7-2) olevien mahdollisten pilaantuneiden (saastuneiden) maa-alueiden olemassaolo tulee selvittää ja pilaantuneet maat poistaa ennen rakentamista. Kiinteistönomistaja puhdistaa maaperän tasoon, jota tässä maankäyttösopimuksessa yksilöidyn asemakaavan mukainen käyttötarkoitus viranomaisten mukaan edellyttää.

Puhdistaminen suoritetaan Kiinteistönomistajan toimesta viranomaisilta

hankittujen ympäristölupien mukaisesti, kaava-alueen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa ja rinnan alueen rakennustöiden edistymisen kanssa.

Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Kiinteistönomistaja. Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen (saastuneen) maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaa Kiinteistönomistaja omalla kustannuksellaan.

Mikäli Kiinteistönomistaja ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta ennen rakennustöiden aloittamista, kaupungilla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue Kiinteistönomistajan lukuun ympäristöviranomaisten antamien päätösten mukaisesti ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset kiinteistönomistajalta.

Puhdistusvelvollisuus koskee myös tällä sopimuksella kaupungille luovutettavia alueita.

14. Ohjausryhmä

Kaupunki määrittelee tai perustaa ohjausryhmän valvomaan tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita.

Mikäli Kiinteistönomistaja rikkoo tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa.

15. Edelleen luovutus

Mikäli Kiinteistönomistaja luovuttaa maansa tai osan siitä kolmannelle, hän vastaa velvoitteiden suorittamisesta ja muista sopimusehdoista niin kauan, kunnes hän on toimittanut Kaupungin Kiinteistöliikelaitokselle tämän sopimuksen perään tehdyn merkinnän siitä, että luovutuksensaaja vastaa tämän sopimuksen mukaisten ehtojen ja velvoitteiden suorittamisesta.

16. Erimielisyydet

Mahdolliset ehtojen tulkinnasta ja korvauksista sekä sopimussakkoasioista johtuvat erimielisyydet ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

17. Sopimuksen voimaantulo

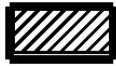
Tämä sopimus tulee voimaan sopimusaluetta koskevan edellä mainitun asemakaavaehdotuksen tai sitä tältä osin vastaavan poikkeusluvan tullessa voimaan. Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella.

Mikäli em. asemakaava tulee voimaan toisensisältöisenä kuin mitä on ollut tiedossa tämän sopimuksen tekohetkellä, sitoutuvat Kiinteistönomistaja ja Kaupunki neuvottelemaan siitä johtuvat muutokset tähän sopimukseen.

Allekirjoitukset

Kaupanhahvistajan todistus

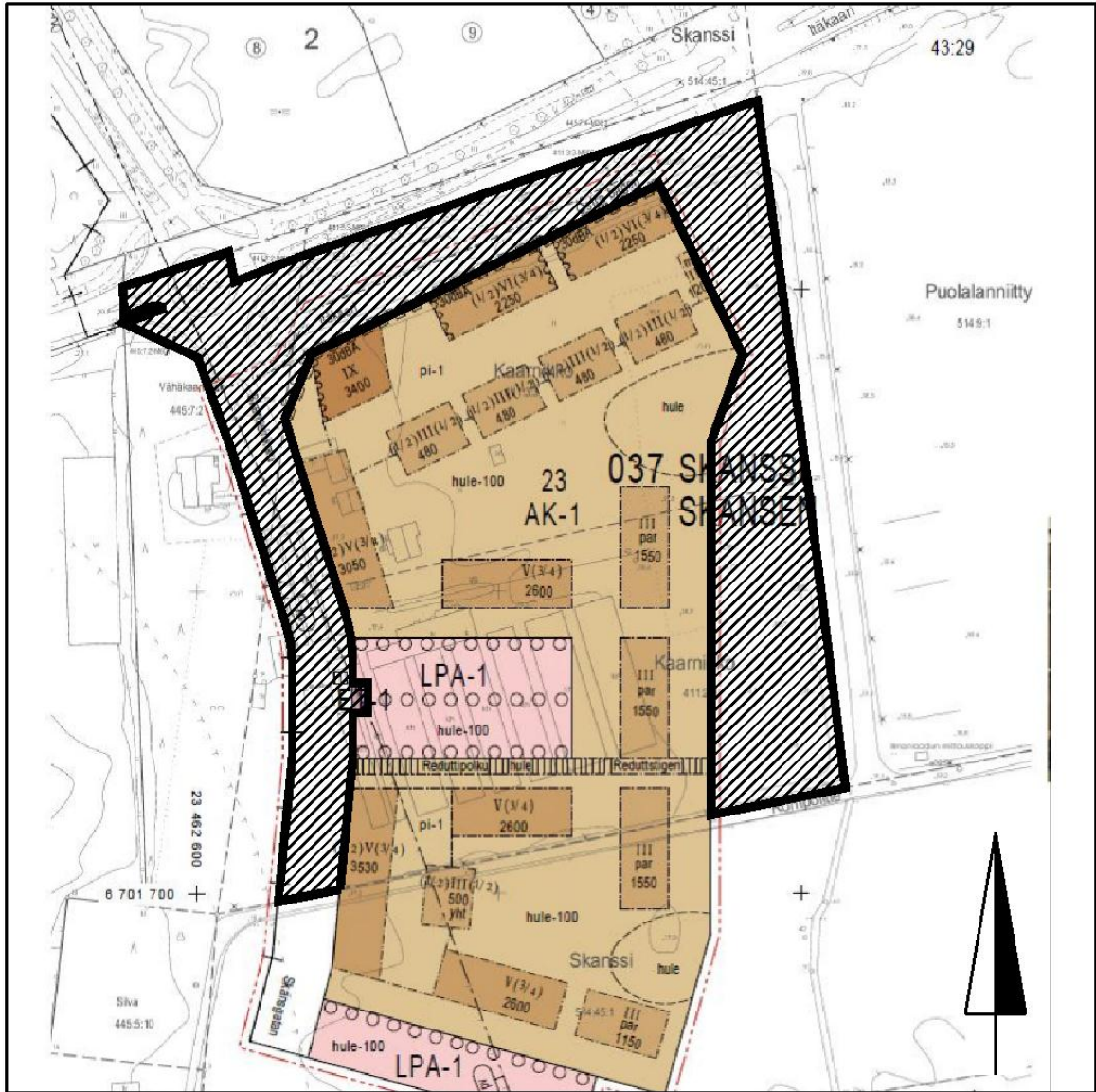
Ote Koivulan kaupunginosan (35) vireillä olevasta asemakaavasta
 " Skanssin Vallikatu" 13/2012



Määräala tilasta Kaarninko 853-411-2-9
 Määräala tilasta Kaarnikko 853-411-3-3
 Määräala tilasta Vähäkaarnikko 853-445-7-2

pinta-ala 6042 m²
 pinta-ala 7195 m²
 pinta-ala 2566 m²

yhteensä 15803 m²



turku		KIINTEISTÖLIKELAITOS	
KARTTA	M 104	VALMISTELIJA	Suvi Panschin
PVM	27.3.2015	PIIRTÄJÄ	Riina Graan