

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA LUOVUTUSKIRJA

1. SOPIJAPUOLET

Liperin kunta
Y 0169583-6
PL 20, 83101 LIPERI

Aavakax Oy (Liperin Mylly / myöh. ”maanomistaja”)
Y-tunnus 3169064-9
Meijeritie 1, 83100 LIPERI
yhteyshenkilö Jukka-Pekka Kärki

2. SOPIMUSALUE JA KAAVATILANNE

Tämä sopimus koskee Liperin kunnan kirkonkylän korttelissa 66 sijaitsevaa Myllyranta kiinteistöä, kiinteistötunnus 426-405-32-67. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Voimassa oleva kaava

Sopimusalueella on voimassa kunnanvaltuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava. Kiinteistö on asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelin suurin sallittu kerros-luku on IV.

Suunnittelun lähtökohdat

Aavakax Oy (Liperin Mylly) on jättänyt Liperin kuntaan 29.1.2021 kaavamuutoshakemuksen ja siihen liittyvän tontinkäyttösuunnitelman koskien Myllyn alueella koskevaa kiinteistöä 426-405-32-67.

Kaavamuutos

Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 09.02.2021 § 31 hyväksyä asemakaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen (mm. aikataulun ja sisällön tavoitteet sekä kustannustenjako) ja päätti aloittaa asemakaavan muuttamisen. Maankäyttösopimus laaditaan ja päätetään erikseen kaavaehdotusvaiheen jälkeen.

Maankäyttösopimuksen pohjana oleva kaavaehdotus

Aluetta koskeva Myllyn alueen (osa korttelista 66) asemakaavan muutosehdotus II päiväyksellä 18.1.2023 pidettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.2.–6.3.2023. Nähtävilläolon jälkeen vähäisesti 14.4.2023 täsmennetty asemakaavaratkaisu on sopimuksen liitteenä 5. Sopimusalueelle on osoitettu seuraavia korttelialueita:

- asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR)
- erillispientalojen korttelialue (AO)
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)
- autopaikkojen korttelialue (LPA)
- lähivirkistysalue (VL)
- katualueita (sis. pp/h ja pp/t alueet).

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat asemakaavan (päivitetty ehdotus II 14.4.2023) mukaisista maankäyttömaksuista, jotka liittyvät asemakaava-muutoksen toteutukseen. Sopimuksen voimassaolo edellyttää, että ns. Myllyn alueen asemakaavan valtuuston hyväksyntäpäätös saa lainvoiman.

Tällä sopimuksella sovitaan liitteiden 3 ja 4 mukaisesti kunnallistekniikan / infran rakentamisesta sekä alueen suunnitteluun (kaavoitus ym.) ja toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyvistä kustannuksista ja niiden korvaamisesta sekä myös liitteenä 5 olevan kartan mukaisesti maa-alueiden luovutuksesta kunnalle.

Todetaan, että tämä sopimus ja aluetta koskeva asemakaavoitus ovat oikeudellisesti eri asioita. Asemakaava muodostaa kuitenkin perustan tälle sopimukselle ja sen hyväksymättä jääminen (tai hyväksynnän jääminen vaille lainvoimaa) mitätöi tämän sopimuksen ilman eri toimenpiteitä. Tällöin osapuolet pitävät muodostuneet kulut omana vahinkonaan, eikä osapuolille muodostu korvausvelvoitetta toisen kuluihin (kunnan kaavoituskorvausta lukuun ottamatta).

Osapuolet kuitenkin pyrkivät toimimaan niin, että sopimusperustana oleva asemakaavan muutospäätös saa lainvoiman ja kaava asetetaan voimaan. Kunta ei ole vastuussa mahdollisista valituksista johtuvista viivästyksistä.

4. SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

4.1. KORVAUKSET

Tämän sopimuksen mukaisten Aavakax Oy omistaman tilan osalta arvioidut **kaavoituskustannukset ja maankäyttö- sekä yhdyskuntarakentamisen korvaukset kunnalle ovat yhteensä noin 289 901 euroa (alv 0%) sopimuksessa** ja sen liitteissä esitetyn mukaisesti. Katujen ja kunnallistekniikan maankäyttökorvausmaksut ovat laskennallisia ja todelliset euromäärät tarkentuvat urakoiden osalta, kun urakkakilpailu on ratkennut ja lopullinen hinta on selvillä ja kun urakka on valmis. Arvonnousussa on huomioitu myös mm. yleisille alueille jäävien rakennusten purkukustannukset maanomistajalle. Korvaussummat eivät sisällä mahdollisesti lisättävää arvonlisäveroä.

Aavakax Oy:n nykyisen TY-tontin (pinta-ala noin 23 578 m²) käyttötarkoitus muuttuu edullisemmasta teollisuusalueesta arvokkaammaksi asuin- ja liikealueeksi. Sopimusalueen nykyinen rakennusoikeus on 9 431 k-m². Uusi maanomistajan haltuun jäävien AK, AKR, AL, AO ja LPA korttelialueiden (pinta-ala noin 21 361 m²) rakennusoikeus on kaavamuutoksessa yhteensä 7 870 k-m². Arvonnousu perustuu siten alueiden käyttötarkoitusten muutokseen, parantaen merkittävästi alueiden toteutusta ja rakentamisedellytyksiä. Kaavasta muodostuu siten MRL:n 91 c §:n mukaista merkittävää hyötyä, mikä antaa kunnalle mahdollisuuden vaatia sopimuksessa esitettyä korvausta yhdyskuntarakentamisesta ym.

Maankäyttökorvauksiin liittyvien maanomistajalle kohdistuvan asemakaavasta johtuvan arvonnousun laskelmassa on huomioitu maankäyttökorvausta alentavana tekijänä kunnallistekniikan rakentamiskustannusten jakautuminen yleisillä alueilla kunnan ja maanomistajan kesken.

Korvausten ja kustannusten maksu

Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaavoituksesta johtuvat kustannukset ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset asemakaavan saatua lainvoiman seuraavasti:

- Kaavoituskorvaus maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun kaavamuutoksen hyväksyvä päätös on saanut lainvoiman tai valitustapauksessa oikeus on lopullisesti käsitelty kaavaratkaisun tai jos sopimus puretaan.
- Maanomistajalle osoitetuista kadunrakennus / yhdyskuntarakentamisen (liite 4, arvio 206 213 euroa) maksetaan 30 päivän kuluessa seuraavasti:
 - 10 % kun kaava on kuulutettu astumaan voimaan

- 50 % kun infrauran urakkasopimus on allekirjoitettu
 - 20 % kun verkostot ja rakennekerrokset on toteutettu
 - 20 % kun urakka on valmis kokonaisuudessaan
- Maanomistajalle osoitetuista vesihuollon liittymätaksoista ja vesihuollon infrakuluista maksetaan seuraavasti:
 - ⊖ Vesihuollon liittymämaksut maksetaan voimassa olevien taksojen mukaisesti kunkin liittymäsopimuksen yhteydessä.
 - Vesihuollon infrarakentamisen maanomistajan kuluosuus (arvio 77 481 euroa) maksetaan tontin luovutuksen liittymien arvojen suhteessa (liite 4) luovutushetkellä ja muutoin on kokonaisuudessaan oltava maksettuna viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa vesihuollon rakentamisen valmistumisesta.
- Jos tontti/kiinteistö luovutetaan osin tai kokonaisuudessaan kolmannelle osapuolelle ennen edellä mainittua aikaa, luovuttaja on velvollinen maksamaan alueeseen kohdistuvat kaikki vielä maksamattomat korvaukset 30 päivän kuluessa alueen luovutuksesta, mikäli muusta ei ole kirjallisesti sovittu.
- Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan maanluovutuksesta maankäyttöön 30 päivän kuluessa hankinnasta. Osoite: Kaavoitus, Liperin kunta, Varolantie 3, 83100 Liperi, sähköposti kirjaamo@liperi.fi
- Aikaisempi maanomistaja on korvausvelvollinen siihen saakka määräpäivineen, että on saatu kirjallinen sopimus, joka todistaa, että uusi omistaja on ottanut korvausvastuun vastaan ja kunta on hyväksynyt luovutuksen.
- Maankäyttökorvauksen myöhästyneestä maksusta maksetaan korkolain 4 §:n mukainen korko.
- Kunta saa kunnallistekniset liittymämaksut voimassa olevien taksojen mukaisesti.

Kaavoituskorvaus (mm. MRL 59§. Liperin kunnan maankäytön taksa ja kaavoitus-sopimus)

Kunta perii liitteen 4 mukaisen kaavoituskorvauksen ja asemakaavan laadinnasta.

Maankäytösopimuksen mukaiset korvaukset (MRL 91 a, b ja c §, Liperin kunnan maapoliittinen ohjelma, maankäytön toteuttamisohjelma, kaavoitussopimus)

Kuntaosapuoli ja maanomistaja ovat yhdessä hyväksyneet liitteen 4 mukaisen arvonnousun arvion / laskelman. Kunta perii liitteen 4 mukaisen maankäyttökorvauksen asemakaavan laadinnasta johtuvasta arvonnoususta (1/3 osaa arvonnoususta).

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset (MRL 91 d§, maankäytön toteuttamisohjelma, kaavoitussopimus)

Kunta perii liitteen 4 arvion mukaisen osuuden kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kunnallistekniset korvaukset määrittyvät tarkemmin toteutuneiden kustannusten mukaan.

4.2. VAKUUS JA TILIPANTTAUS

Kunta vaatii maanomistajan osaksi lasketuista liitteenä olevista yhdyskuntarakentamisen kuluista 100 prosenttia vastaavan pankkivakuuden tai sopimuksellisesti yhtenevän tilipanttauksen (68 % kokonaissummasta, eli noin 283 694 euroa (alv 0%, summaan lisätään tarvittaessa alv).

Vakuus on oltava kunnalla kokonaisuudessaan ennen kuin asemakaava kuulutetaan astumaan voimaan. Vakuus palautetaan samassa rytmissä, kun tämän maankäyttö-sopimuksen mukaiset maanomistajalle osoitetut kadunrakennus / yhdyskuntarakentamisen toimenpiteet on suoritettu ja rakentamisen kulut on maksettu (sopimuksen kohta 4.1. Korvausten ja kustannusten maksu). Samoin toimitaan tilipanttauksessa.

Vesihuollon infrarakentamiseen liittyvä vakuus palautetaan samassa rytmissä kuin vesihuollon maanomistajan kuluosuus on maksettu kohdan 4.1 mukaisesti.

5. ALUEIDEN LUOVUTUS (MRL 94§)

Maanomistaja luovuttaa kiinteistön Myllyranta 426-405-32-67 asemakaavan mukaiset katu- ja yleiset alueet kunnalla korvauksetta (Meijeritie, Myllykuja, pp/h, pp/t ja VL -alueet) liitekartan 2 mukaisesti. Näiden pinta-ala on yhteensä noin 2 217 m². Pinta-ala tarkentuu kiinteistötoimituksessa. Näiltä osin kunta laittaa kiinteistötoimituksen vireille ja vastaa toimituksen kustannuksista.

6. ALUEIDEN YLLÄPITO

Voimassa olevassa kaavassa alueella kulkeminen tapahtuu tontin sisäisiä ajoväyliä pitkin. Lisäksi alueen kunnallistekniikka on maanomistajan vastuulla ja ylläpitämää. Kaavamuutoksen myötä alueella muodostuu katuverkosto ja muita yleisiä alueita. Ylläpidosta (mm. talvikunnossapito, yleisten alueiden huolto ja korjaukset ym.) vastaa kuntaosuus.

Kunta vastaa sopimusalueen alueellisten runkojohtojen ylläpidosta yleisillä alueilla ja korttelialueilla. Maanomistaja vastaa kustannuksellaan korttelialueiden ns. tonttijohtojen tai vain niitä palvelevien laitteiden ylläpidosta, muuttamisesta tai siirtämisestä.

Alue on liitetty kaukolämpöön. Kaukolämmössä olijat ja liittyjät vastaavat toimittajan kanssa tarvittavista verkostomuutoksista ja niiden kustannuksista.

7. ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA MUUT EHDOT

Korttelialueiden rakentaminen, rakennustapa ja aikataulu

Maankäyttösopimuksesta ei aiheudu uutta rakentamisvelvoitetta. Maanomistaja pyrkii rakentamaan alueen rakennusoikeuden täyteen mahdollisimman pian. Korttelialueiden markkinoinnista ja myynnistä vastaa maanomistaja alueidensa mukaisesti. Kunta pyrkii osaltaan myötävaikuttamaan rakennuslupien saamiseen asema-kaavan mukaiseen rakentamiseen.

Kun sopimus on allekirjoitettu ja kaavan hyväksyntäpäätös on lainvoimainen, saa maanomistaja hakea riskillään asemakaavan ja tämän sopimuksen perusteella tarvitsemiaan rakentamisen lupia. Rakennus- tai purkulupaa ei kuitenkaan voida myöntää ja uudisrakentamista aloittaa ennen kuin kaava on kuulutettu astumaan voimaan ja tämä sopimus on kokonaisuudessaan voimassa, ellei muuta yhdessä sovi.

Alueen rakennettavuus asuntotuotantoon ym. perustuu alueelliseen yleispiirteiseen maaperäselvitykseen. Rakennuspaikkakohtaisista maaperätutkimuksista ja rakentamistavasta vastaa maanomistaja. Kunta ei vastaa maaperäselvityksistä mahdollisista poikkeavista olosuhteista.

Kiinteistö- ja tonttijaotus

Maanomistaja vastaa alueellaan tapahtuvista tonttijaotuksista ja -toimituksista.

Yleisten alueiden rakentamisaikatauluarvio

- Kunnallistekninen suunnittelu on laadittu vuonna 2022.
- Vuoden 2023 talousarviossa on varauduttu, että kunnallistekninen valmius (tiet ja vesi/viemäriverkosto) rakennetaan pääosin vuonna 2023 ja loppuosa vuonna 2024. Rakentaminen edellyttää talousarvion hyväksyntää tältä osin.
- Rakentamisen käynnistymisen valmius 2023

Yleisten alueiden rakentamisen urakkakilpailutus voidaan aloittaa kunnan toimesta tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Katujen ja kunnallistekniikan



rakentamissopimus voidaan allekirjoittaa ja niiden rakentaminen voidaan aloittaa vasta, kun kaavan voimaan astuminen on kuulutettu. Edellä mainitut toimenpiteet ajoitetaan maanomistajan asiaan liittyvään rakentamisvalmiuteen, huomioiden kuitenkin kunnan ajallinen ja taloudellinen valmius vastaaviin toimenpiteisiin.

Korttelialueiden rakentamisaikatauluarvio

Maanomistaja vastaa korttelialueiden rakentamisesta asemakaavaehdotuksen mukaisesti (sisältäen LPA-alueen). Rakentamiselle tavoitellaan seuraavaa aikataulua:

- AO tonttien markkinointi / luovutus alkaa vuonna 2023.
- Muut alueet toteutetaan kysynnän mukaan.

Ympäristöhaitat

Mikäli sopimusalue tai osa siitä on ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, on aiheuttaja velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 133 §:ssä säädetään. Mikäli edellä mainittua aiheuttajaa ei saada korvausvastuuseen tai vahingon tai haitan aiheuttajaa ei voida todeta, vastaa Aavakax Oy maanomistajana edellä mainituista haitoista ja niiden kunnostuksesta. Myös kunnalle luovutettavilla alueilla vastuu ympäristöhaitoista ja niihin liittyvistä kunnostustoimista säilyy aiheuttajalla tai Aavakax Oy:llä.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, SITOVUUS ja SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan ja sitoo maanomistajaa sopimuksen allekirjoittamisesta alkaen ja kuntaa, kun kunta on kuuluttanut kaavan lainvoimaiseksi.

Sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tässä sopimuksessa määritetyt velvoitteet on täytetty tai muutoin yhdessä sopivat sen päättymisestä.

Vastaiset luovutukset

Tämä sopimus sitoo kokonaisuudessaan maanomistajaa myös vastaisissa luovutuksissa (tilanteessa, jossa maanomistaja vaihtuu osittain tai kokonaan). Omistuksen vaihtuessa siitä tulee välittömästi ilmoittaa kunnalle.

Mahdollisesti luovuttaessaan (vuokraus, myynti tai muu vastaava hallinto-oikeuden muutos) tontin, tontinosan ja rakennukset edelleen, tontin omistaja sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen velvoitteet luovutuksensaajalle ja ottamaan tämän maankäyttösopimuksen kokonaisuudessaan luovutuskirjan liitteeksi.

Vastaavalla tavalla on meneteltävä pelkän tontin tai pelkän rakennuksen edelleen luovutuksessa. Tällöin tontin ja rakennuksen omistajat ovat yhteisvastuussa tämän sopimuksen velvoitteista.

Kaikissa edellisissä kappaleissa mainituissa luovutuksissa myyjä on velvollinen toimittamaan luovutus kirjasta jäljennöksen kunnalle.

Sopimuksen purkaminen

Jos Myllyn alueen asemakaavamuutosta ei aseteta sopijapuolien yhteisestä päätöksestä kuulutuksella voimaan, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä ja alueiden luovutuksesta erikseen.

Jos sopimus puretaan tai se muutoin raukeaa, sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen purkautumisen johdosta (kunnan kaavoituskorvaus ja urakakilpailutuskustannukset pois lukien).

Hallintovalitustapauksessa maanomistajalla on valituksen jättämisestä yhden vuoden kuluessa oikeus purkaa sopimus.

9. SOPIMUKSEN NOUDATTAMINEN

Sopimusta koskevat erimielisyydet, joista ei päästä keskinäiseen sopimukseen, ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa, ensiasteena Pohjois-Karjalan käräjäoikeus.

10. LIITTEET:

- Liite 1: Maankäyttösopimuksen aluekartta
- Liite 2: Luovutettavat alueet asemakaavakartalla (ehdotus II pvm. 18.1.2023)
- Liite 3: Arvio kunnallistekniikan rakentamisesta 16.11.2022
- Liite 4: Kaavoituskustannukset ja maankäyttökorvaukset 22.5.2023
- Liite 5: Asemakaavaehdotus II hyväksyntää varten päiv. 14.4.2023



ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Liperissä 16. päivänä elokuuta 2023.

LIPERIN KUNTA

Hannele Mikkanen
kunnanjohtaja

Jouni Pekonen
tekninen johtaja

MAANOMISTAJA

Jukka-Pekka Kärki
toimitusjohtaja, Aavakax Oy

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että sopimusosapuolet kunnanjohtaja Hannele Mikkanen ja tekninen johtaja Jouni Pekonen Liperin kunnan puolesta sekä Jukka-Pekka Kärki Aavakax Oy:n puolesta ovat yhtä aikaa läsnä ollen allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainitut

Aija Koistinen
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja,
kv-tunnus 402000/734

