

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA (luonnos)

1. Sopijapuolet

Petri Greijula
(jäljempänä "Greijula")
ht.

Orimattilan kaupunki
(jäljempänä "Kaupunki")
Y 0129920-0
Erkontie 9
16300 ORIMATTILA

2. Sopimusalue

Orimattilan kaupungissa sijaitseva noin 7 ha suuruinen määräala kiinteistöä Tömisevä 560-411-3-255, jonka omistaa Kaupunki. Määräala on merkitty sinisellä rajauksella tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaliitteeseen nro 2.

Edellä mainittu määräala mainitaan jäljempänä tässä sopimuksessa nimellä "Sopimusalue"

3. Sopimusalueen nykyinen kaavatilanne

Sopimusalueella on voimassa 11.6.2007 päivätty ja 15.4.2008 tarkistettu Orimattilan Länsi-Penalan teollisuusalueen osayleiskaava, jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi.

4. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on:

1. sopia Sopimusalueen asemakaavoituksesta,
2. sopia asemakaava-alueen mukaisesta rakentamisesta ja rakentamisen aikataulusta,
3. sopia maanluovutuksen periaatteista

Greijula on tietoinen siitä, että maankäyttösopimus ei syrjytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia eikä maankäyttösopimuksella voida sitovasti sopia tulevan asemakaavan sisällöstä.

5. Asemakaavaehdotus

Greijula on tehnyt aloitteen asemakaavan laatimisesta ja sopimuksen tekemisestä. Asemakaavan laatimisen A207 tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varistorakentaminen.

Asemakaavaehdotuksessa A207 sopimusalueelle on merkitty:

- Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue 45 tontti numero 2 (T). Tontin kokonaisrakennusoikeus asemakaavaehdotuksessa on yhteensä 34 881 k-m² (e=0,5).
- Energiahuollon alue (EN)
- Maanpinnan likimääräinen korkeusasema (+79)

Kiinteistöjen hulevesiä ei saa johtaa maantiealueelle eikä naapurikiinteistöille. Hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttaa omalla tontilla siten, että jokaista päällystettyä ja vettä läpäisemätöntä sataa neliometriä (100 m²) kohti on yksi kuutiometri (1 m³) viivytystilavuutta. Virtaama tontilta ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitussateella 160 l/s/ha. Vähintään 10 % tontista pitää jättää päällystämättömäksi viheralueeksi. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää myös rakentamisvaiheen hulevesien hallinnan toimenpiteet.

Alueella on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

Autopaikkoja on varattava vähintään

- 1 ap/150 k-m² teollisuustilaa.

- 1 ap/400 k-m² varastotilaa

Rakennusten ja pihajärjestelyjen tulee muodostaa siisti ja yhtenäinen ilme maantien ja kadun suuntaan. Rakennusmassojen julkisivut tulee jakaa materiaaleiltaan tai väreiltään vaihteleviin enintään 50 metrin levyisiin pystysuoriin osiin.

Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava aita. Katosten, aitojen, mainoslaitteiden ja muiden rakennelmien on sovittava päärakennuksen ulkoasuun. Mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa haittaa naapureille tai liikenneturvallisuudelle.

Mikäli korttelialueesta lohkotaan useampia tontteja, tonttien rajoihin on jätettävä 5m leveä rakentamaton alue.

Kaavahanke ko. sopimusalueelle on päätetty aloittaa kaavoitusohjelmassa vuosille 2021–2025, jonka Orimattilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 09.11.2020 §46. Vuoden 2023 aikana asemakaavaa päätettiin edistää ns. kumppanuuskaavana. Kumppaniksi hankkeeseen tuli Petri Greijula Pennalasta, ja kumppanuus hyväksyttiin osapuolien välillä kokouksessa 09.11.2023. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.3. – 28.4.2024 (asemakaavaehdotus on liite nro 1).

6. Asemakaava-alueen mukainen rakentaminen ja rakentamisen aikataulu

Greijula on tietoinen, että asemakaavaehdotuksessa merkittyä Jokimäentietä ei ole rakennettu asemakaavaehdotuksessa suunnitellun korttelin 45 tontin nro 2 lounaiskulmalle asti. Tämän sopimuksen osapuolet toteavat, ettei kohdassa 5 tarkoitettu asemakaavan hyväksyminen aiheuta kaupungille tässä vaiheessa kadunpitovelvollisuutta eikä näin ollen Jokimäentien rakentamista nykyistä pidemmälle. Kadun jatkorakentamisen tarpeellisuutta tarkastellaan uudestaan alueen louhinnan edistyttyä siihen pisteeseen, että Jokimäentien varren tontit ovat koko kadun matkalta rakentamiskelpoisia.

7. Esisopimus

Myyjä: Orimattilan kaupunki, y-tunnus 0129920-0

Ostaja: Petri Greijula, ht. / perustettavan yhtiön lukuun.

Sopijapuolet tekevät esisopimuksen määrään luovuttamisesta siten, että Petri Greijulan omistukseen tulee asemakaavan voimaantulon jälkeen korttelin 45 tontti 2 (kaavamerkintä T).

7.1. Luovutuksen kohde

Noin 6,9761 hehtaarin suuruinen määräala kiinteistöstä Tömisevä 560-411-3-255. Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä 2 olevassa kartassa.

7.2. Kauppahinta

Määrään kauppahinta on 441 697,00 euroa (6€/m² + puusto 23 131,00€)

7.3. Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa 5 todettu asemakaava on saanut lainvoiman.

Lopullinen kauppakirja tehdään liitteenä 3 olevan kauppakirjamallin mukaisesti. Kauppakirjamalliin voidaan tehdä osapuolten yhdessä sopimia teknisiä korjauksia.

8. Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen

Tämä sopimus tulee osapuolia sitovaksi, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, julkinen kaupanvahvistaja sen vahvistanut ja Orimattilan kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Orimattilan kaupunginvaltuusto ei hyväksy kohdassa 5 tarkoitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun johdosta.

Osapuolet sopivat, että maankäyttösopimuksen purkautuessa ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin. Kiinteistökaupan esisopimus on voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien.

9. Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät
2. Liitekartta: Esisopimuksen kohteena oleva määräala
3. Liite: Kauppakirjamalli

10. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

11. Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Orimattilassa _____kuun _____päivänä 2024

Petri Greijula

ORIMATTILAN KAUPUNKI

XXXXXXXXXX
Kaupunkikehitysjohdaja

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että XXXXXXXX Orimattilan kaupungin puolesta sekä Petri Greijula omasta puolestaan ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyydet ja todennut, sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Kaupanvahvistaja



ORIMATTILA, PENNALA

Asemakaava koskee kiinteistöä 560-411-3-255.
Asemakaavalla muodostuu korttelin 45 tontti 2.

Vireille ja OAS
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta
Kaavaluonnos nähtävillä
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta
Kaupunginhallitus
Kaavaehdotus nähtävillä
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

29.04.2021
12.12.2023 § 146
08.01.- 09.02.2024
20.02.2024 §x
11.03.2024 §x
28.03. - 28.04.2023

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

EN Energiahuollon alue.

—•••— 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - Osa-alueen raja.

45 Korttelin numero.

2 Ohjeellinen tontin numero.

III Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+79 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

— Rakennusala.

— Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Kiinteistöjen hulevesiä ei saa johtaa suoraan katualueelle eikä naapurikiinteistöille. Hulevesiä tulee ensisijaisesti viivytellä omalla tontilla siten, että jokaista päällystettyä ja vettä läpäisemätöntä sataa neliometriä (100 m²) kohti on yksi kuutiometri (1 m³) viivytystilavuutta. Virtaama tontilta ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitussateella 160 l/s/ha. Vähintään 10 % tontista pitää jättää päällystämättömäksi viheralueeksi. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää myös rakentamiskäytön hulevesien hallinnan toimenpiteet.

Alueella on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti :

Autopaikkoja on varattava vähintään

- 1 ap/150 k-m² teollisuustilaa.

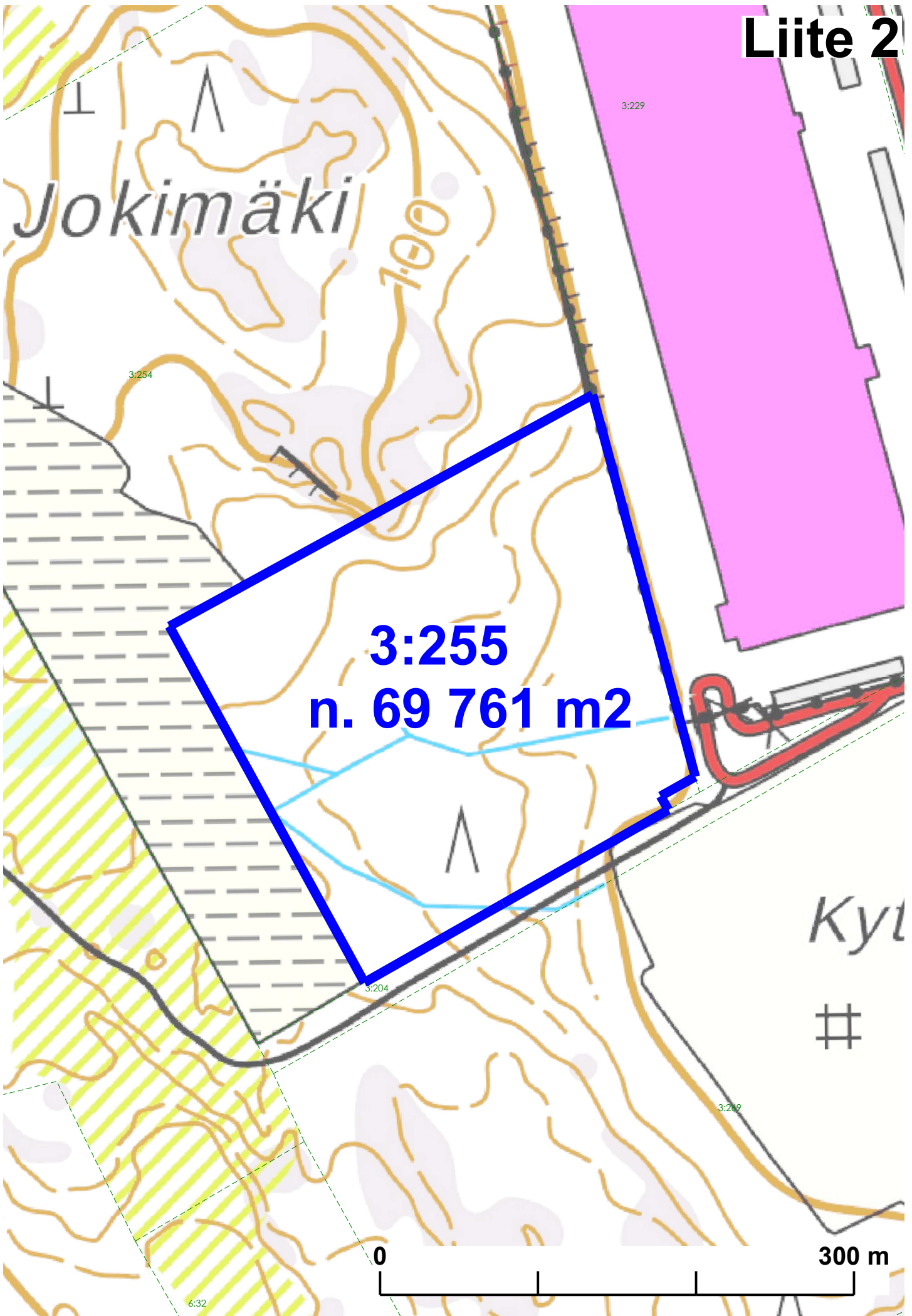
- 1 ap/400 k-m² varastotilaa

Rakennusten ja pihajärjestelyjen tulee muodostaa siisti ja yhtenäinen ilme maantien ja kadun suuntaan. Rakennusmassojen julkisivut tulee jakaa materiaaleiltaan tai väreiltään vaihteleviin enintään 50 metrin levyisiin pystysuoriin osiin.

Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava aita. Katosten, aitojen, mainoslaitteiden ja muiden rakennelmien on sovittava päärakennuksen ulkoasuun. Mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa haittaa naapureille tai liikenneturvallisuudelle.

Mikäli korttelialueesta lohkotaan useampia tontteja, tonttien rajoihin on jätettävä 5m leveä rakentamaton alue.

Pvm 20.02.2024	Piirt.	Indeksinumero
Suvi Lehtoranta Kaavoituspäällikkö	Heikki Pitkänen Kaavoitusinsinööri	A207
Mittakaava 1 : 2000		
Pohjakartassa käytetty koordinaatisto ETRS-GK26 ja korkeusjärjestelmä N2000.		
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset.		
Ossi Hosiaisuus Maankäyttöpäällikkö		

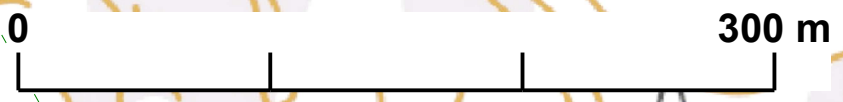


Jokimäki

3:255
n. 69 761 m2

Kyl

#



Petri Greijula
ORIMATTILAN KAUPUNKI

KAUPPAKIRJAMALLI
(päivämäärä)

MYYJÄ Orimattilan kaupunki (y-tunnus 0129920-0), jäljempänä "Myyjä", PL 46, 16301 Orimattila

OSTAJA Petri Greijula (ht.) / perustettavan yhtiön lukuun, jäljempänä "Ostaja", os.

KAUPAN KOHDE

Noin 69 761 m²:n suuruinen määräala Orimattilan kaupungin (560) Pennalan kylän (411) kiinteistöstä Tömisevä RN:o 3:255 (kiinteistötunnus 560-411-3-255). Kaupan kohde on merkitty sinisellä rajauksella karttaliitteeseen.

Kaupan kohde kuuluu Pennalan (A207) asemakaavan mukaiseen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeseen (T) 45

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 441 697,00 (neljäsataaneljäkymmentäkolmetuhattasatakolmekymmentäyksi) euroa, josta

- maapohjan osuus on 418 566,00 euroa (6 €/m²)
- Puuston osuus 23 131,00 euroa

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on esittänyt kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kuitenkin kauppahinnan suorittamisesta Myyjän tilille, joten kauppahinta kuitataan suoritetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2. Omistus ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

4. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Määräala myydään rasitteista sekä muista käyttöoikeuksista ja rasituksista vapaana. Kiinteistön rasitustodistuksesta ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu nyt myytävään määräalaan.

5. Verot ja maksut

Myyjä vastaa määräalasta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistuspalkkion. Varainsiirtovero suoritetaan koko kauppahinnasta.

6. Vaaranvastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt määrälalla ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut määrälän, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyissä asiakirjoissa saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole ollut huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista kaikilta osin.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote x.x.2024
2. Rasiustodistus x.x.2024
3. Kiinteistörekisterin ote x.x.2024
4. Kaavakartta ja kaavamääräykset

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä/naapuritontteja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset
2. Naapurirakennuspaikkoja koskevat rakennustapaohjeet (jos on).

Muita asiakirjoja ei Ostaja ole vaatinut nähtäväksi.

9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan määrälalle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen **kolmen (3) vuoden kuluessa** kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä lukien. Rakennus on rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa Ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotttavaksi.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan alueelle mahdollisesti laadittuja rakentamisohjeita.

Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja. Jatkoaika on haettava kirjallisesti Orimattilan kaupungin kaupunkikehitys- ja tekniseltä valiokunnalta.

10. Johtojen ym. sijoittaminen kaupan kohteeseen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille. Kiinteistönomistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

11. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen määräalaa rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä rakentamatonta määräalaa korkeammasta kauppahinnasta kuin mikä on määräalan kauppahinta tässä kauppakirjassa, ellei Myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon määräalaa koskevaan vastaiseen luovutuskirjaan. Mikäli määräala luovutetaan vastoin tätä kauppakirjaa rakentamattomana edelleen, myös kohdan 9 ehto on otettava luovutuskirjaan. Myyjä voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitetta koskevaa määräaika.

12. Sopimussakko

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan määrän kahdenkertaisena kohdassa 9 tarkoitetun määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoehdo sitoo Ostajaa, vaikka määräala olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Myyjä hakemuksesta pidentää kohdassa 9 tarkoitettua rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan määrän kahdenkertaisena uuden määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoehdo sitoo Ostajaa, vaikka määräala olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Ostaja luovuttaa määräalan tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan määrän kahdenkertaisena.

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on Ostaja velvollinen korvaamaan Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

13. Pilaantuneet maat

Myyjä vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei myyjällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

14. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (547/2005) on säädetty.

Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

15. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

16. Muut ehdot

1. Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja tulee Myyjää sitovaksi silloin, kun Orimattilan kaupunginhallitus on tämän kaupan hyväksynyt ja sitä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Aika ja paikka:

Myyjänä Orimattilan kaupungin puolesta:

ORIMATTILAN KAUPUNGINHALLITUS

XXXXXXXXXXXXXXXXX
Kaupunkikehitysjohtaja

OSTAJA

Edellä olevan kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

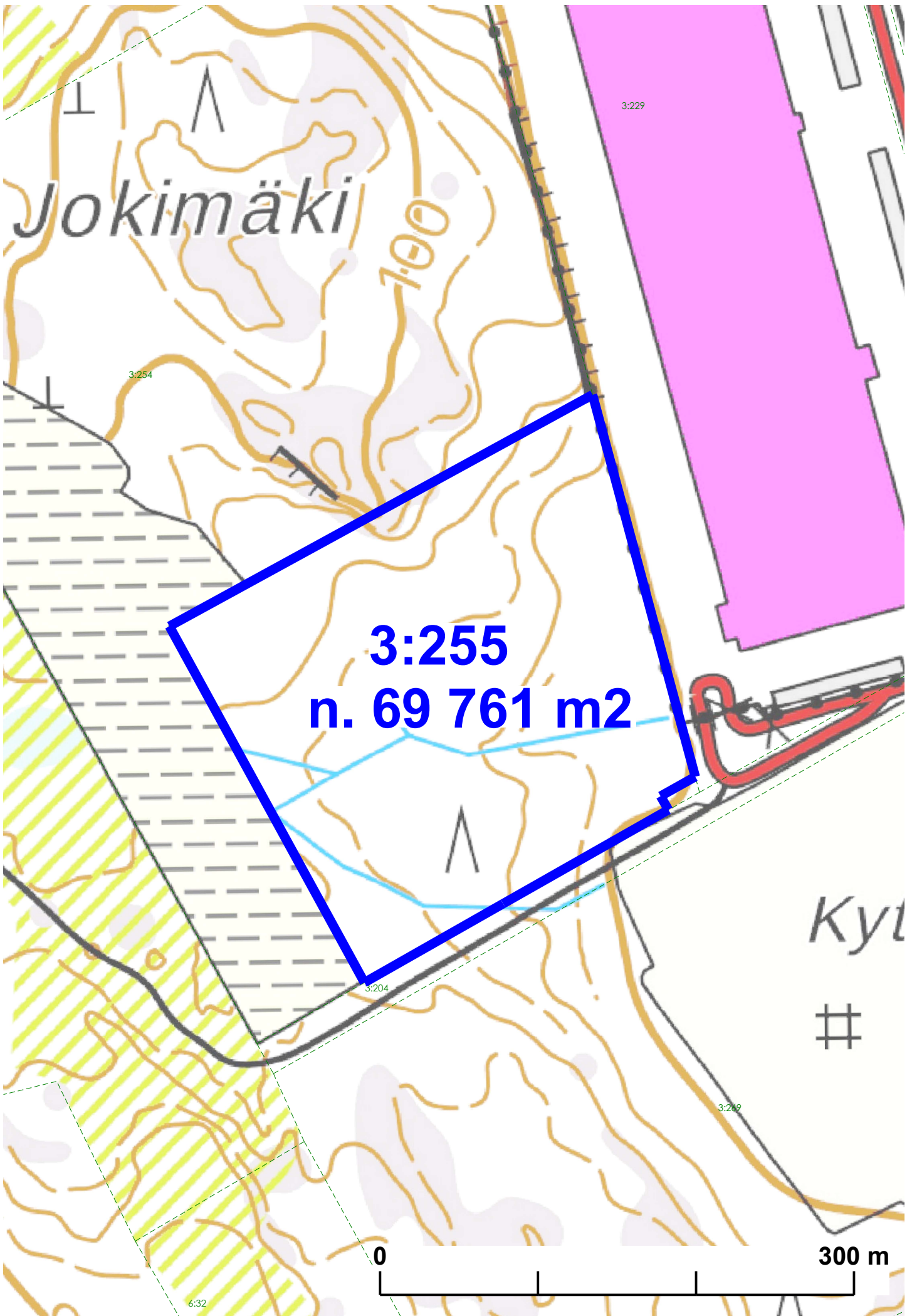
Petri Greijula

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä Orimattilan kaupungin puolesta myyjänä sekä Petri Greijula luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

(päiväys ja paikka)

(nimenselvennös)

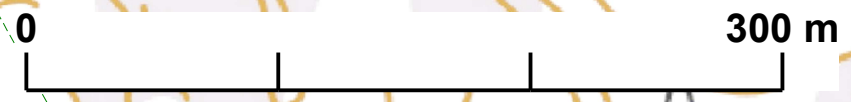


Jokimäki

3:255
n. 69 761 m2

Kyt

#



6:32

3:254

3:229

3:204

3:249