

MUISTILISTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMISEN YHTEYDESSÄ KÄSITELTÄVISTÄ JA MAHDOLLISESTI SOVITTAVISTA ASIOISTA

Muistilistan tarkoituksena on toimia apuvälineenä maankäyttösopimuksista neuvoteltaessa ja maankäyttösopimusta laadittaessa. Listalle on pyritty kokoamaan asiat, jotka tulisi käydä läpi maankäyttösopimuksista neuvoteltaessa ja jotka tulisi tarpeen mukaan kirjata sopimukseen. Hakasuluissa [] on mainittu harvemmin esille tulevia asioita.

SOPIJAPUOLET

xxx kunta

yhteystiedot...

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

xxx maanomistajana

yhteystiedot...

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:

xxx tontti nro xxx kaupunginosassa, pinta-ala xxx m²

,jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin xxx ha.

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa xxx .

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:

.....

LÄHTÖKOHDAT

- viittaus: asemakaavan laatimista koskeva sopimus

.....

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen A- xxx mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA/TAI VAIHTAMINEN

Tähän maankäytösopimukseen liittyvä maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopimusalueella olevien mahdollisten pilaantuneiden (saastuneiden) maa-alueiden olemassaolo selvitetään ja alueet kunnostetaan xxx mennessä. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä vastaa Yhtiö/Kunta. Em. tutkimusten ja selvityksen kustannuksista vastaa Yhtiö. Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen (saastuneen) maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaa xxx alueen osalta Kunta ja xxx alueen osalta Yhtiö kumpikin omalla kustannuksellaan.

Mikäli sopimusalueelta löytyy myöhemmin 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.

Mikäli Yhtiö ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta xxx kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, kunnalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue yhtiön lukuun ympäristöviranomaisten antamien päätösten mukaisesti ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Yhtiöltä.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen/lähivirkistysalueiden/puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Maanomistaja/Kunta omalla kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Maanomistaja/Kunta omalla kustannuksellaan.

Edellä mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Kunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kunnan valvonnassa siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kunta perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaa Maanomistaja/Kunta.... omalla kustannuksellaan.

- tarvittavat rasitteet

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaluonnoksessa/ehdotuksessa A- xxx osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja/Kunta rakentaa/rakennuttaa omalla kustannuksellaan autopaikat/pysäköintilaitoksen/pysäköintialueen/ asemakaavaluonnoksessa A- xxx osoitetuille tonteille xxx mennessä. Rakennettavat autopaikat jäävät/siirtyvät Maanomistajan/Kunnan omistukseen ja hallintaan. Autopaikat ovat yksityisessä/yleisessä käytössä. Autopaikat ovat nimeämättömiä/nimettyjä.

- tarvittavat rasitteet

Kilpailuttaminen

- laki julkisista hankinnoista

KORTTELIN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Kaavan A- xxx mukaisten korttelialueiden rakentaminen ja niiden edellyttämä kunnallistekniikka ja muu yhdyskuntarakenne toteutetaan seuraavassa järjestyksessä ja aikataulussa:

- Kaupunginosa/kortteli/tontti
- Toteutusmäärä(kem2/ % rakennusoikeudesta)
- Aikataulu (mennessä)

.....

Maanomistaja/Kunta laatii kustannuksellaan Sopimusalueen korttelialueelle mahdollisesti tarvittavat korttelisuunnitelmat, jotka hyväksytetään Kunnan asianomaisissa elimissä.

Maanomistaja/Kunta laatii kustannuksellaan Sopimusalueelle mahdollisesti tarvittavat asuntorakentamisen miljöö- ja talotyypisuunnitelmat.

MUUT KORVAUKSET

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin sovittu, Maanomistaja maksaa Kunnalle Sopimusalueelle tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavien/aiemmin toteutettujen/tämän sopimuksen ulkopuolella erikseen sovittavalla tavalla myöhemmin toteutettavien , liitteessä xxx yksilöityjen kunnallistekniikan/maanhankinnan/julkisen palvelurakenteen toteuttamisen/... kustannusten korvauksena xxx € xxx mennessä.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ellei kunnan kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kunnalle.

VAKUUDET

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kunnalle xxx € suuruisen, Kunnan hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuutena luovutetaan kunnan nimiin tehty talletus/ kunnalle luovutettu omavelkaista pankkitakaus/sopimusalueen kiinteistöihin parhaimmalla etuoikeudella kiinnitetyt haltijavelkakirjat.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan korttelien rakennusoikeudesta xxx % xxx kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena xxx € xxx mennessä, ellei Kunnan ja Maanomistajan kesken erikseen toisin sovita.

[Mikäli sopimusalueen toteuttaminen ei käynnisty xxx kuluessa asemakaavaluonnoksen A- xxx lainvoimaiseksi tulosta , Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan asemakaavaluonnoksen A- xxx mukaiset korttelialueet Kunnalle hintaan xxx €/kerrosneliömetri.]

- sopimussakko rahakorvausten lisäksi maa-alueluovutuksina (kiinteistöluovutuksen esisopimus)

Mikäli maanomistaja luovuttaa rakentamattomana omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ilman Kunnan suostumusta, Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena xxx € xxx kuluessa ao. alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kunnan sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan xxx käräjäoikeudessa.

Päiväys ...

Allekirjoitukset....