

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1. SOPIJAPUOLET

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päättös: kunnanhallitus xx.x.2026 § xxx, lainvoimainen aikaisintaan xx.x.2026

jäljempänä ”*kunta*”

Ruustinnan kammari Oy

y-tunnus. 2380526-6
osoite: Vuotavantie 1, 04600 Mäntsälä
puhelin:
sähköposti:

kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 omistajana, jäljempänä ”*maanomistaja*”

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoittamana alueena on Mäntsälän kunnan kirkonkylän alueella sijaitseva maanomistajan omistaman kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 alue, joka ovat voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 500 tontin 4 aluetta, jäljempänä ”*sopimusalue*”.

Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 0,176 ha, josta voimassaolevan asemakaavan mukaista korttelialueen pinta-alaa on noin 1567 m². ja katualuetta noin 189 m².

Alueella on voimassa 11.11.1998 vahvistettu rakennuskaavan muutos (Kirkonmäki, nro. 124). Sopimusalueen voimassaolevat asemakaavamerkinnot:

- AO-1; Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Rakennusoikeus on asuinrakennuksen rakennusalalla 225 k-m² ja talousrakennuksen rakennusalalla 60 k-m². Sopimusalueen rakennusoikeus on siten yhteensä 285 k-m².
- Katualue; Vuotavantien osa

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kunta ja maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain (132/1999) 91 b §:n mukaisesti tällä sopimuksella asemakaava-alueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

luonnos 6.2.2026

Sopijapuolten kesken on allekirjoitettu 27.3.2024 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Tämä sopimus korvaa aiemman sopimuksen niiltä osin kuin tässä sopimuksessa on samoista asioista sovittu, muilta osin aiempi sopimus jää voimaan, kuitenkin enintään siihen saakka, kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman.

4. ASEMAKAAVAEHDOTUS

Sopimusalueelle on laadittu liitekartan 1 mukainen asemakaavaehdotus, joka on pidetty julkisesti nähtävillä 10.12.2025 - 19.1.2026. Asemakaavaehdotuksen kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on ei ole nähtävillä olon jälkeen tehty kaavan sisältöön vaikuttavia muutoksia.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan sopimusalueelle liike- ja asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KA/s, korttelin 500 tontti 4). Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle osoitettava rakennusoikeus on yhteensä 380 k-m².

Asemakaavamuutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 2026 aikana, elleivät kunnasta riippumattomat syyt estä em. aikataulun toteutusta.

5. MAANKÄYTTÖMAKSU

Maanomistaja maksaa kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumiseksi **kymmenentuhatta neljäsataaviisikymmentä euroa (10 450,00)**, jäljempänä *sopimuskorvaus*. Sopimuskorvaus perustuu kuntakehityspalvelujen hinnaston (2025 / kuntakehityslautakunta 11.12.2024 §132) mukaiseen rakennusoikeuden ylittävästä poikkeamisesta perittävään maksuun 110 € / m²:
rakennusoikeuden lisäys 95 k-m² * 110 €/k-m² = 10 450,00 €.

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1§:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

6. KAAVAN LAATIMISKULUT

Sopijapuolten kesken on allekirjoitettu 27.3.2024 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi, jossa sovittu, että maanomistaja maksaa kunnalle nähtävänä oloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista **2 500,00 euroa**. Maksu tulee suorittaa kunnan osoittamalle tilille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus on joltain osalta saanut lainvoiman.

7. ALUELUOVUTUKSET

Maanomistaja luovuttaa kunnalle määräalan kiinteistöstä Tenhola 505-407-11-83, noin 189 m². Alue on asemakaavan mukaisen katualueen osa (Vuotavantie). Luovutus tapahtuu korvauksetta. Todetaan, että luovutettava määräala on pääosin lakkautetun yleisen tien osaa, joka on liitetty kiinteistöön Tenhola 505-407-11-83 yleistietoimituksessa 17.4.1973.

luonnos 6.2.2026

ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUOVUTUKSEN ANTAJA

Ruustinnan kammari Oy, y-tunnus: 2380526-6
kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 omistajana

LUOVUTUKSEN SAAJA

Mäntsälän kunta, y-tunnus: 0129261-5

LUOVUTUKSEN KOHDE

Määräala kiinteistöstä Tenhola 505-407-11-83, noin 179 m². Alue on osoitettu asemakaavassa katualueen osaksi. Katualue luovutetaan korvauksetta kunnan toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi.

Määräalan tarkka pinta-ala määräytyy lohkomistoimituksessa. Mahdollinen pinta-alan muutos ei vaikuta luovutuksen ehtoihin.

ESISOPIMUKSEN EHDOT LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISELLE

Määräalan luovutuksen ehtona on osapuolten välisen maankäyttösopimuksen mukaisena sopimusalueena olevalle kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 alueelle laaditun asemakaavamuutoksen lainvoimaisuus. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan tämän esisopimuksen ehtojen mukaisen määräalan luovutuskirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta.

LUOVUTUKSEN MUUT EHDOT

Käyttötarkoitus

Alue luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen katualueen osaksi.

Kauppahinta

Luovutus on vastikkeeton.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteeseen siirtyy luovutuksen saajalle luovutuskirjan allekirjoituksin.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana. Määräalan kantatilaan kohdistuu xx.xx.2026 päivätyn rasisitustodistuksen mukaiset kiinnitykset. Osapuolet vakuuttavat, että kantatilaan ei kohdistu muita erityisiä oikeuksia, kiinnityksiä tai muita rasituksia, eikä uusia asioita ole vireillä. Määräalojen luovuttajat antavat luovutusten saajille kiinnitysten haltijoiden suostumukset kiinnitysten vapauttamiseksi määräalojen osalta.

luonnos 6.2.2026

Kiinteistörasitteet ja rasitukset

Kiinteistöön Tenhola 505-407-11-83 kohdistuu xx.xx.2026 päivätyn kiinteistörekisteri-otteen mukaiset rasitteet, jotka koskevat tieoikeutta ja veden ottamista. Rasitteen kohdentuminen määrälleen ratkaistaan lohkomistoimituksessa. Todetaan, että määräala on tarkoitus lohkoa yleiseksi katualueeksi. Osapuolten tiedossa ei ole muita kuin kiinteistörekisteriotteesta ilmeneviä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttöoikeuden rajoituksia, jotka kohdistuvat luovutuksen kohteeseen.

Verot, maksut ja vaaranvastuu

Luovutuksen antaja vastaa luovutettavan alueen kiinteistöverosta koko luovutusvuodelta kiinteistöverolain mukaisesti. Luovutuksen antaja vastaa muista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy luovutuksen saajalle, joka vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa luovutuksen saaja, kuten myös kiinteistönmuodostamiskuluista.

Kaupanhahvistajan palkkion maksaa luovutuksen saaja.

Vaaranvastuu siirtyy luovutuksensaajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

Kohteeseen tutustuminen

Luovutuksen saaja on tutustunut luovutettavan alueen rajoihin ja maasto-olosuhteisiin sekä verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteita koskevista asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutusten saajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Maaperän mahdollinen pilaantuminen

Osapuolten tiedossa ei ole, että mikään luovutuksen kohteena oleva alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli pilaantunutta maata myöhemmin havaitaan, vastaa luovuttaja kustannuksellaan pilaantuneen maaperän kunnostamisesta riskinarvioinnin ja asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon saakka.

Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterin ote ja voimassa oleva asemakaava, asemakaavamuutosehdotus, sekä kaavamääräykset.

Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

Tämän luovutuksen yhteydessä ei ole myyty tai luovutettu irtaimistoa.

Määräala ei saa osuutta mahdollisiin kantakiinteistön yhteisiin alueisiin.

luonnos 6.2.2026

8. MUUT EHDOT

Jos sopijapuoli luovuttaa tämän sopimuksen kohteena olevia alueita tai niiden osuuksia kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamista, vastaa sopijapuoli kustannuksellaan tässä sopimuksessa tarkoitettujen velvoitteiden siirtämisestä uudelle omistajalle.

Maanomistaja maksaa tämän sopimuksen kaupanvahvistajan palkkion.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan käräjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Mäntsälän kunta on tämän sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt, ja se on sopijapuolten toimesta allekirjoitettu.

Mikäli asemakaavaehdotus ei tule voimaan kunnasta riippumattomista syistä, sopimus raukeaa ja sopijapuolet eivät tule esittämään mitään muita vaatimuksia tämän sopimuksen johdosta.

Mikäli oikeuden päätös palauttaa asemakaavamuutoksen uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa ja sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden maankäyttösopimuksen.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen kohdan 5 mukaisen sopimuskorvauksen (maankäyttömaksu) ja kaavoituskorvauksen kohdan 6. mukaisesti sekä kohdan 7. esisopimuksen mukainen lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

LIITE Asemakaavaehdotus ja luovutettava katualueen osa

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxxkuuta.2026

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena; yksi kunnalle, yksi maanomistajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Mäntsälän kunta

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

Maanomistaja
Ruustinnan kammari Oy

Xxx

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta sekä **xxx** Ruustinnan kammari Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

xxx
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: xxx/xxx