

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS / LUOVUTUSKIRJA Mäyrätie

Sopijapuolet:

Järvenpään kaupunki (kaupunki), 0126541-4

PL 41, 04401 Järvenpää

Jäljempänä "Kaupunki" tai "Saaja"

xxx

Jäljempänä "Maanomistaja" tai "Luovuttaja"

Sopimuksen kohde:

Sopimus koskee Järvenpään kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä 186-401-1-2573.

Mikonpelto II -asemakaava 170012 (jäljempänä "Asemakaava")

## **1. Asemakaava**

### 1.1

Kaupunki on laatinut puitesopimuksen periaatteiden mukaisesti Asemakaavan, jonka mukaan maanomistajan omistamalle maa-alueelle kiinteistölle 186-401-1-2573 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-9) 2600 kem<sup>2</sup>.

### 1.2

Kaupunki on kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 24.02.2026 § 16 asettanut edellä kohdassa 1.1 todetun Asemakaavan ehdotuksen julkisesti nähtäväksi AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 11.3.-9.4.2026 väliseksi ajaksi.

### 1.3

Kaupunki tulee saattamaan kaupunginvaltuuston hyväksymän Asemakaavan voimaan sen jälkeen, kun valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kohdissa 2.1 todetut velvoitteet on hoidettu.

### 1.4

Kaupunki tulee perimään maanomistajalta Asemakaavasta koituvasta hyödyistä puolet kertakaikkisena korvauksena jäljempänä kohdissa 2.1 tarkemmin todetulla tavalla.

## **2. Sopimuskorvaus ja muut sopimusehdot**

### 2.1

Maanomistaja suorittaa kaupungille asemakaavan muutoksesta koituvasta hyödystä maankäyttösopimuskorvauksena 52 500 euron suuruisen kertakaikkisen korvauksen. Korvaus suoritetaan kokonaisuudessaan luovuttamalla kaupungille tämän sopimuksen kohdassa 3.1 yksilöity määräala.

## 2.2

Kaupunki ei tule perimään maanomistajalta Asemakaavan laatimiskustannuksia eikä erityisen kunnallistekniikan rakentamiskuluja.

### 3. Maa-alueiden luovutukset

#### 3.1 Luovutettava kohde

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 186-401-1-2573 noin 2614 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, joka vastaa Asemakaavan mukaista korttelin 1728 KTY-9-tonttia 3. Luovutettavan alueen rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>. Määräalan arvo on viisikymmentäkaksituhatta viisisataa (52 500) euroa.

Määräala luovutetaan Kaupungille korvauksena Asemakaavasta koituvasta hyödystä.

Alue on merkitty sinisellä värillä liitteenä olevaan karttaan.

#### 3.2 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyvät Kaupungille, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama Asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Kumpikin osapuoli huolehtii kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksesta omistukseensa jäävillä tai omistukseensa tulevilla alueilla.

#### 3.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Luovutettavaan kohteeseen on vahvistettu x.x.2026 päivätyn rasiustodistuksen mukaiset kiinnitykset. Luovuttaja vakuuttaa ja vastaa kustannuksellaan siitä, että nyt luovutettava määräala siirtyy kaupungille vapaana kaikista velka- ja muista kiinnityksistä. Luovuttaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutuksen kohdetta ei rasita mitään muita rasiustodistuksesta ilmenemättömiä kiinnityksiä, panttioikeuksia, vuokraoikeuksia tai muita näihin rinnastettavia käyttöoikeuden rajoituksia.

#### 3.4 Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset sekä osuudet yhteisiin

Kiinteistölle 186-401-1-2573 rekisteröidyt x.x.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset eivät kohdistu nyt luovutettavan määräalan alueeseen.

Luovutuksen kohteella ei ole osuutta yhteisiin alueisiin.

#### 3.5 Verot ja maksut

Luovuttaja vastaa luovutuksen kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä luovutuksen kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy saajalle.

Saaja vastaa luovutuksen kohteen kiinteistöverosta luovutuksen seuraavan vuoden alusta alkaen.

Saaja vastaa luovutukseen liittyvästä varainsiirtoverosta, lainhuudatuskuluista, kaupanvahvistuspalkkiosta ja mahdollisista lohkomiskuluista.

Saaja vastaa muista kuin edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

### 3.6 Vaaranvastuu

Saaja on tietoinen, että vaaranvastuu luovutuksen kohteeseen siirtyy Saajalle tämän luovutuskirjan allekirjoituksella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka luovutuksen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn seurauksena.

### 3.7 Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin, eikä Kaupungilla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### 3.8 Vastuu luovutetun kohteen kunnosta sekä ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Maanomistaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella luovutuksen kohteena olevaa aluetta on käytetty aikaisemmin viljely ja varastointi toimintaan.

Luovuttaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella luovutuksen kohteena olevalla alueella ei ole Maanomistajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai alueen roskaantumista.

Saaja on myös tietoinen, ettei maaperätutkimuksia ole tehty. Näistä seikoista tietoisena Saaja ottaa kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se luovutushetkellä on. Luovuttaja vastaa alueelta tai sen maaperästä mahdollisesti myöhemmin löydettävistä haitallisista aineista tai jätteistä aiheutuvista alueen tai sen maaperän puhdistamis-, poisto- ja torjuntakuluista. Luovuttajan vastuu rajoittuu alueen tai sen maaperään ennen hallinto-oikeuden siirtymistä joutuneisiin aineisiin ja jätteisiin, joista ei ole mainittu tässä kauppakirjassa.

### 3.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet sopimusalueen kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kiinteistön lainhuutotodistus x.x.2026
2. Kiinteistön rasiustodistus x.x.2026
3. Kiinteistön kiinteistörekisteriote x.x.2026
4. Ehdotus Mikonpelto II -asemakaavaksi x.x.2026

### 3.10 Irtain omaisuus

Tämä luovutus ei sisällä irtainta omaisuutta eikä sen myynnistä ole luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 4. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan ja sitoo maanomistajaa tämän sopimuksen allekirjoituksin ja kaupunkia, kun sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja kaupunki on sopimuksen allekirjoittanut.

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

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla, eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun sopimuksen velvoitteet ovat puolin ja toisin hoidettu.

## **5. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

### **Liitteet**

- Liitekartta

### **Allekirjoitukset**

Tätä maankäyttö- ja rakennusluovutuskirjaa on laadittu kolme (3) saman sisältöistä kappaletta; yhden kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.