

ASEMAKAAVANMUUTOKSEEN LIITTYVÄ MAANKÄYTTÖSOPIMUS KOSKIEN 10 KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1045 OSAA

SOPIJAPUOLET

Loviisan kaupunki Mannerheiminkatu 4
PL 77
07901 LOVIISA
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Metsähallitus, y-tunnus -0116726-7
PL 80 (Opastinsilta 12 C)
00421 HELSINKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee voimassa olevassa asemakaavan mukaista Loviisan 10. kaupunginosassa korttelissa 1045 sijaitsevaa Suomen valtion omistamaa korttelinosaa, joka on merkitty kaavaehdotuksessa (22.4.2025) kortteliin 1064 osoitetuksi tontiksi nro 2, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 7,1 ha. Sopimusalue on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa (kaavaehdotus 22.4.2025, tontti nro 2).

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:
Loviisan kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.5.2010 hyväksytty asemakaava.
Asemakaavassa alue on osoitettu tavaraliikenneterminaalien korttelialueeksi LTA.
Rakennusoikeutta sopimusalueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 26400 k-m².

LÄHTÖKOHDAT

Loviisan kaupunki on päättänyt käynnistää kaavamuutoksen 10. kaupunginosassa korttelissa 1045, jossa tavoitteena on mahdollistaa datakeskuksen sijoittuminen alueelle. Alueen maanomistaja on ilmaissut halunsa vastaavalle kaavamuutokselle omistamalleen korttelinosalle. Alueen kaavoittamisesta on sovittu maanomistajan kanssa (kaavoituksen käynnistämissopimus 21.2.2025). Asemakaavan muutos laaditaan koko kortteliin 1045, jolloin maanomistajan omistama kiinteistön RN:o 434-484-3-43 muodostaa osan kaavamuutosalueesta. Suurimman osan korttelialueesta omistaa Loviisan kaupunki. On katsottu tarkoituksenmukaiseksi tarkastella myös Maanomistajan omistaman korttelinosan käyttötarkoitusta ja tarvittaessa myös muita kaavamerkintöjä. Rakennusoikeutta ei ole tarkoitus muuttaa, ellei kaavaprosessin yhteydessä toisin päätetä.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä sopimus on alueidenkäyttölain 91b-luvun mukainen maankäyttösopimus. Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen 22.4.2025 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sekä toteuttamisen aiheuttamista välillisistä ja välittömistä kaupungille aiheutuvista kustannuksista Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA/TAI VAIHTAMINEN

Tähän maankäyttösopimukseen ei liity maa-alueiden luovutusta.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen (saastuneen) maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaa Loviisan kaupungin omistaman korttelinosan alueella Kaupunki ja Maanomistaja omistusoikeutensa osalta 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 vastaavat osapuolet osaltaan omalla kustannuksellaan.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella ei ole katuja tai yleisiä alueita. Sopimusalueeseen kytkeytyvästä katuverkosta vastaa osaltaan Loviisan kaupunki ja omalta osaltaan Suomen valtio.

Niiltä osin, kun sopimuksen kohteena oleva korttelialue rajautuu yleisen tien alueeseen tai katuun, niiden rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa se, jolle alueen toteuttaminen vallitsevan lainsäädännön perusteella kuuluu. Mikäli toteuttamisesta ja/tai kunnossapidosta on sovittu muuta, ei se vaikuta tämän sopimuksen tai osapuolten välisiin oikeuksiin tai velvollisuuksiin.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että asemakaavan ja Maanomistajan tarpeiden edellyttämä vesi- ja viemäri-infrastruktuuri rakennetaan Kaupungin tai paikallisen vesilaitoksen kustannuksella. Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kaupunki (Vesiliikelaitos) perii Sopimusalueella

normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaavat Kaupunki ja Maanomistaja omalla alueellaan omalla kustannuksellaan.

KORTTELIEEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Kaavaehdotuksen mukaisten korttelialueiden rakentaminen ja niiden edellyttämä kunnallistekniikka ja muu yhdyskuntarakenne toteutetaan tarpeen edellyttämässä järjestyksessä ja aikataulussa. Kaupungilla tai Maanomistajalla ei ole sopimusosapuolina aikataulun osalta toisiaan kohtaan vaatimuksia.

KORVAUKSET

Maanomistaja saa kohdassa 4 selostetusta asemakaavan muutoksesta MRL 91 a § 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä.

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin sovittu, Maanomistaja maksaa Kaupungille osaltaan Sopimusalueen kaavan toteuttamisesta aiheutuvista tai tämän sopimuksen ulkopuolella myöhemmin toteutettavien kunnallistekniikan/julkisen palvelurakenteen toteuttamisen kustannusten korvauksena 792 000€. Kaupunki laskuttaa maankäyttökorvauksen Maanomistajalta 1 kuukauden kuluessa kaavamuutoksen hyväksymispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Maankäyttösopimuskorvaus suoritetaan Kaupungille kertakorvauksena.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Sopimuksen tultua voimaan, ei sopimuksen kohteena olevaa aluetta voida luovuttaa edelleen kolmannelle osapuolelle ennen kuin tämän sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on maksettu Kaupungille.

Ellei tällä Sopimuksella ole nimenomaisesti muusta sovittu, kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ilman toisen osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

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

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Loviisan kaupunki ei hyväksy tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavamuutosta tai hyväksymistä koskeva päätös kumotaan

mahdollisen muutoksenhaun johdosta. Jos tässä Sopimuksessa tarkoitettu asemakaavamuutos tulee sisällöllisesti olennaisesti toisenlaisena voimaan, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta, muuttamisesta tai purkamisesta.

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

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

26.9.2025

Loviisan Kaupunki
Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Metsähallitus