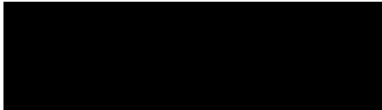


## SIGNATORIES

Name	Authentication method	Date and time
	Strong, BankID FI	22.05.2026 09:32:33 UTC+03
	Strong, BankID FI	22.05.2026 13:26:12 UTC+03
	Strong, BankID FI	25.05.2026 07:14:10 UTC+03



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document

ASEMAKAAVANMUUTOKSEEN LIITTYVÄ MAANKÄYTTÖSOPIMUS KOSKIEN 13  
KAUPUNGINOSAN AP/pv KORTTELIA 1331 JA SIIHEN RAJAUTUVIA MA- JA VP-  
ALUEITA

SOPIJAPUOLET

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

[REDACTED] (myöhemmin maanomistaja)  
[REDACTED]  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:

1. Määräala kiinteistöstä RN:o 434-409-3-137-M504, omistajat [REDACTED]  
[REDACTED]
2. Määräala kiinteistöstä RN:o 434-409-3-137-M508, omistajat [REDACTED]  
[REDACTED]

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 2,9ha.

Sopimusalue on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa (kaavaehdotus 05.05.2026).

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistöt on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty EV:ksi ja VU:ksi sekä VP:ksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkastella alueen käyttötarkoitusta osittain uudelleen siten, että selvitetään, olisiko alueelle mahdollista muodostaa asuinrakennuspaikkaa. Samassa yhteydessä tarvittaessa tarkistetaan myös pelto- ja virkistysalueiden (VU ja VP) rajausta ja merkintöjä.

Alueen maanomistaja on ilmaissut halunsa vastaavalle kaavamuutokselle omistamalleen alueelle. Kaupunki on esittänyt, että kaavamuutoksen myötä mahdollisesti muodostuvan puistoalueen siirtyminen kaupungin omistukseen on ehtona asemakaavan muuttamiselle. Puistoalueen koko voidaan mitoittaa siten, että sen arvo vastaa maanomistajalta perittävää arvonnoususta johtuvaa maankäyttömaksua. Alueen kaavoittamisesta on sovittu maanomistajan kanssa.

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä sopimus on alueidenkäyttölain 91b-luvun mukainen maankäyttösopimus. Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen 05.05.2026 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 liittyy asemakaavassa VP-alueeksi merkityn alueen luovuttaminen kaupungille.

## MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

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 olevan puistoalueen toteuttamisesta ja hoidosta vastaa asemakaavamääräysten puitteissa kaupunki.

Niiltä osin, kun sopimuksen kohteena oleva korttelialue rajautuu 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

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.

## KORTTELIEN 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 tai hyödyn korvaamisesta on sovittu tällä sopimuksella.

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 7000 €. Korvaus suoritetaan luovuttamalla kaupungille asemakaavassa puistoalueeksi kaavoitettu alue. Alue tulee luovuttaa kaupungille 21 päivän sisällä kaavamutoksen hyväksymispäätöksen lainvoimaistumista koskevasta Kaupungin Maanomistajalle lähettämästä ilmoituksesta.

## RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle, ellei Kaupungin 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 Kaupungille.

## VAKUUKSET

Sopimukseen ei liity vakuusjärjestelyitä.

## SOPIMUSSAKKO

Mikäli maanomistaja luovuttaa omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ennen tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä ilman Kaupungin suostumusta, Maanomistaja maksaa Kaupungille korvauksena puistoalueen VP arvoa vastaavan summan 7000 € kuukauden kuluessa ao. alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta.

## 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.

Sopimuksen rautessa 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 täyttämistä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

#### ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

26.5.2026

Loviisan Kaupunki

Maanomistaja(t)

Marko Luukkonen  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö



LIITEKARTTA

