

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet:

Porvoon kaupunki, Y 1061512-1
 kaupunginhallituksen päätös __.__.20__ § ____
 kaupunkikehityslautakunnan päätös __.__.20__ § ____
 PL 23, 06101 Porvoo, jäljempänä Kaupunki

Neste Oyj, Y-tunnus 1852302-9
 PL 95,00095 NESTE

Borealis Polymers Oy, y-tunnus 1592102-1
 PL 330, 06101 Porvoo
 jäljempänä tässä sopimuksessa Maanomistaja

Sopimusalue

Sopimus koskee aluetta, joka koostuu Kilpilahden asemakaavan kortteleista 1, 3, 4, 6 ja 8, satama-, liikenne-, katu- ja puistoalueista, sataman vesialueesta korttelin 8 edustalla sekä Kilpilahden suojavyöhykkeen alueesta A korttelin 8 lähialueella Kulloossa. (Liitekartta 1)

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1234 hehtaaria.

Maanomistaja omistaa sopimusalueella liitteen 2 (maanomistus kaava-alueella) mukaiset kiinteistöt.

Sopimusalue koskee myös muiden maanomistajien kuin sopijaosapuolen omistuksessa olevia alueita. Maanomistaja vastaa myös muiden sopimusalueella olevien maanomistajien kustannuksista.

Sopimusalueen nykyinen kaavatilanne

Sopimusalueella voimassa olevat asemakaavat:
 Sköldvikin rakennuskaava (rk 74, vahvistettu 27.4.1984)
 Sköldvikin rakennuskaavan muutos (rk 84, vahvistettu 15.5.1985)
 Sköldvikin rakennuskaavan muutos (rk 319, vahvistettu 7.4.2000)
 Sköldvikin asemakaavan osittainen kumoaminen (ak 420, hyväksytty 25.4.2007)

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet:

Kortteli 1:

Sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (YS), tonttitehokkuus e=0,5.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), tonttitehokkuus e=0,25

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL), tonttitehokkuus e=1,0

Kortteli 4:

Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (ALM), tonttitehokkuus e=1,0

Kortteli 6:

Varastorakennusten korttelialue (TV), rakennusoikeus 422 000 m³

Kortteli 8

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), rakennusoikeus 12 560 000 m³.

Kilpilahti ja Kulloo AK 557 asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 20.11. – 20.12.2024. Ehdotuksen mukaan rakennusoikeudet on osoitettu pääasiassa tontikohtaisesti kuutiometreinä (m³). Korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 818 ha ja rakennusoikeus on yhteensä 13 127 000 kuutiometriä (m³), josta T-korttelialueelle 512 000 m³ ja T/kem-korttelialueelle 12 615 000 m³. Voimassa olevan asemakaavan korttelin 6 rakennusoikeus on siirretty korttelin 4013 tonteille 1 ja 2. Kaava-alueen eteläosassa olevan satama-alueen (LS) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ($e=0.3$), mikä vastaa 49 577 kerrosalaneliömetriä. VAK-ratapihaan kuuluvan rautatiealueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä (350 k-m²).

Kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan suhteessa voimassa oleviin asemakaavoihin, mutta vanhoissa asemakaavoissa neliömetreinä annetut rakennusoikeudet on muunnettu kuutiometreiksi kertomalla ne kuudella (arvio teollisuusrakentamisen tarvitsemasta kerroksen keskikorkeudesta).

Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan asemakaavan toteuttamisen aiheuttamista velvoitteista ja vastuista kaupungin ja maanomistajan välillä.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 91a§ mukaisesti maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tässä maankäyttösopimuksessa sovitaan kehittämiskorvaussäännöstöstä riippumatta laajemmin asemakaavan mahdollistavan toiminnan seuraamuksista ja osapuolten velvoitteista (AKL 91b§).

Tällä sopimuksella täydennetään 16.4.1982 allekirjoitettu yhteistoimintaa koskeva runkosopimusta.

SOPIMUSEHDOT

1. Yhteistoimintaa koskeva runkosopimus

Maanomistaja vastaa edelleen 16.4.1982 allekirjoitetun yhteistoimintaa koskevan runkosopimuksen mukaisista velvoitteista, kuitenkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

2. Kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentaminen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uuden kunnallistekniikan rakentamista. Maanomistaja vastaa Rajatie-nimisen katualueen ylläpidosta ja peruskorjaamisesta sekä kaavaan merkittyjen suojaviheralueiden (EV) ylläpidosta ja hankinnasta yhteisvastuullisesti. Rajatien mahdollisesta laajentamisesta sovitaan osapuolten kesken.

Jos asemakaavan toteuttamiseksi joudutaan hankkimaan alueita Maanomistajan toiminnasta johtuvista syistä, on Kaupunki oikeutettu perimään alueiden hankinnasta aiheutuneet kustannukset Maanomistajalta.

3.a. Asemakaavalla toimivasta toiminnasta aiheutuvat vastuut

Mikäli asemakaavan mahdollistava toiminta aiheuttaa asemakaava-alueen ulkopuolella liitekartan alueella alueilla lunastuksia tai viranomaislupien epäämisiä ja näistä aiheutuu Kaupungille korvausvelvollisuus, vastaa Maanomistaja näistä aiheutuvista kustannuksista.

Maanomistaja on velvollinen maksamaan tämän sopimuksen perusteella niille koituvat maksut välittömästi tai sen jälkeen, kun korvausten määrä on lainvoimaisella päätöksellä tai sopimuksella määrätty ja Kaupunki esittää asiaa koskevan vaatimuksen.

3. Alueiden luovuttaminen

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kortteliin 4013 T1

18 694 m² kiinteistöstä 638-440-2-33

3 123 m² kiinteistöstä 638-340-9901-1

549 m² kiinteistöstä 638-440-11-59

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kortteliin 4013 T2

37 341 m² kiinteistöstä 638-440-33-1

Maa-alueet myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään hintaan.

Asemakaavan mukainen katualue luovutetaan Kaupungille korvauksetta.

Luovutuksista tehdään kiinteistönluovutuksen esisopimus, joka on tämän sopimuksen liitteenä.

4. Pilaantunut maaperä

Maanomistaja vastaa maaperän puhdistuskustannuksista, mikäli Kaupungille siirtyvältä katualueelta on rakentamisen yhteydessä poistettava pilaantunutta maata tai jätettä. Kunnostus suoritetaan siihen tasoon kuin mitä katualueilta edellytetään.

5. Muut kustannukset

Maanomistaja maksaa lohkomiskulut kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Maanomistaja on tietoinen, että ennen tonttien muodostamista tulee allekirjoittaa asemakaavan edellyttämät, tarvittavia johtoja ja kulkuyhteyksiä koskevat rasitesopimukset, joiden perusteella rasitesopimuksen osapuolet voivat hakea rasitteiden perustamista. Tonttien omistajat maksavat rasitteiden perustamiskustannukset kiinteistötoimitusmaksuja koskevan taksan mukaisesti.

Maanomistaja on tietoinen, että asemakaavaratkaisu aiheuttaa tontinosan lunastusvelvollisuuden osalle kaavan mukaisia tontteja.

6. Maan edelleen luovutus

Mikäli Maanomistaja luovuttaa edelleen omistamansa kiinteistön, määräalan tai määräosan ennen kuin tässä sopimuksessa mainitut toimenpiteet on loppuun suoritettu, sitoutuu Maanomistaja saattamaan tämän sopimuksen uuden omistajan tietoon ja merkitsemään tämän sopimuksen ehdot luovutuskirjaan niin, että ne sitovat uutta omistajaa. Maanomistaja vastaa kuitenkin Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä, kunnes Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt siirron.

7. Sopimuksen sitovuus

Tämä sopimus tulee osapuolia sitovaksi, kun se on allekirjoitettu. Sopimus ei ole irtisanottavissa asemakaavan ollessa voimassa. Jos asemakaavaa muutetaan osapuolet neuvottelevat sopimuksen tarvitsemista muutoksista.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen purkautumisen johdosta.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei pystytä neuvotteluteitse selvittämään, ratkaistaan siten kuten 16.4.1982 allekirjoitetussa sopimuksessa on kirjattuna.

Liitteet: Sopimusalue (ote asemakaavaehdotuksesta)
3a kohdan korvausvelvollisuusalue
Yhteistoimintaa koskeva runkosopimus 16.4.1982
Kiinteistönluovutuksen esisopimukset

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Porvoossa x. päivänä ____ kuuta 2025

Porvoon kaupunki

Neste Oyj

Borealis Polymers Oy