

Maankäyttösopimus

koskien kiinteistöjä Maitola 781-415-1-610 ja Rauharanta 781-415-4-0

1. Sopijaosapuolet

a) Sysmän kunta (Y-tunnus 0167352-2), Valittulantie 5, 19700 Sysmä
(jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta")

Kunnanvaltuuston päätös [täydennetään]

b) Sysmän Meijerinranta Oy (Y-tunnus 3211203-1), Sysmäntie 16 A 1, 19700 Sysmä
(jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja")

2. Sopimusalue

Tämä sopimus koskee Maanomistajan omistamia kiinteistöjä MAITOLA 781-415-1-610 ja RAUHARANTA 781-415-4-0, joiden pinta-ala on yhteensä 1,5169 ha (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 2.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Sysmän kirkonseudun rakennuskaavan muutos, jonka lääninhallitus on vahvistanut vuonna 1981.

Voimassa olevassa kaavassa tila Maitola 781-415-1-610 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1) sekä pieneltä osin vesialueeksi (W). T-1-alue käsittää yhden rakennuspaikan, jonka kokonaisrakennusoikeus on noin 5510,5 k-m².

Voimassa olevassa kaavassa tila Rauharanta 781-415-4-0 on kokonaisuudessaan osoitettu lomarakennusten korttelialueeksi. Korttelialue käsittää yhden rakennuspaikan, jonka kokonaisrakennusoikeus on 100 k-m².

4. Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksessa 1.8.2026 Sopimusalue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 3 350 k-m².

5. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen mukaisesta Sopimusalueen toteuttamisesta sekä Maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kunnalle aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin.

Toimivalta asemakaavan hyväksymisessä on alueidenkäyttölain 52 §:n mukaisesti kunnanvaltuustolla, eikä tämä sopimus rajoita millään tavoin kunnanvaltuuston toimivaltaa asiassa.

6. Kunnallistekniikan järjestäminen

6.1 Katualueiden ja kunnallistekniikan rakentaminen

Katualueiden ja kunnallistekniikan suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Maanomistaja omalla kustannuksellaan.

6.2 Mahdollinen pilaantunut maaperä

Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaa ensisijaisesti pilaantumisen aiheuttaja tai, mikäli aiheuttajaa ei voida osoittaa, Maanomistaja.

6.3 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueen omistajalla on rakentamislupaa hakiessaan velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kunta perii Sopimusalueella kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä käyttö- ja perusmaksut. Kunnallisteknisten ja vesihuollon rakenteiden toteuttamisesta Sopimusalueella vastaa Maanomistaja.

6.4 Hulevedet

Maanomistaja vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voida hallita kiinteistöllä, kiinteistön tulee liittyä kunnan tai vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmään sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään.

6.5 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii Sopimusalueella mahdollisesti olevien johtojen, kaapeleiden ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista niiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

6.6 Rasitteet

Maanomistaja vastaa mahdollisten rasitteiden järjestämisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

6.7 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen järjestämään uuden asemakaavan edellyttämät pysäköintipaikat omalle alueelleen.

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Periaatteena on, että Maanomistaja maksaa Kunnalle maankäyttösopimuskorvausta (x euroa) asemakaavamuutoksen aiheuttamasta alueen arvonnoususta. Korvaus perustuu siihen, että alueen rakennusoikeus nousee ($x \text{ k-m}^2$). Arvonnousukorvausta peritään 500 k-m^2 ylittävältä osalta. Yksikköhintana käytetään 10 euroa/k-m^2 . Kunta laskuttaa sopimuskorvauksen yhden kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen myötä Sopimusalueen kokonaisrakennusoikeus ei nouse, vaan laskee, joten alueen arvonnoususta ei ole tarpeen periä maankäyttösopimuskorvausta.

8. Viivästyskorko

Mikäli kohdassa 7 sovittua korvausta ei makseta kokonaisuudessaan eräpäivään mennessä, Maanomistaja on velvollinen suorittamaan viivästyneelle määrälle korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

9. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Mikäli asemakaavan muutos tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena kuin mitä tätä sopimusta laadittaessa on ollut tiedossa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden sopimuksen. Uusi sopimus laaditaan tämän sopimuksen ehtojen mukaisena voimaan tullutta kaavaa vastaavaksi.

Tämä sopimus raukeaa, mikäli Sysmän kunnanvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4 tarkoitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan muutoksenhaun johdosta. Osapuolet sopivat, että maankäyttösopimuksen rautessa edellä mainitulla tavalla korvauksia ei suoriteta puolin eikä toisin.

10. Sopimusvelvoitteiden siirtäminen

Maanomistajalla on oikeus luovuttaa Sopimusalue kokonaan tai osittain kolmannelle ennen kaavan voimaantuloa tai sen jälkeen. Kunnalla on etuosto-oikeus. Maanomistaja vastaa kuitenkin kohdassa 7 tarkoitettua maankäyttösopimuskorvauksesta täysimääräisesti myös tässä tapauksessa.

11. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteet ovat:

Liite 1: Asemakaavamuutosehdotuksen kartta merkintöineen

Liite 2: Sopimusalue

12. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

13. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopijapuolet hyväksyvät tämän sopimuksen ehdot ja sitoutuvat noudattamaan niitä. Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Sysmässä, xx. ____kuuta 2026

SYSMÄN KUNTA

Vt. kunnanjohtaja Lasse Peltonen

[nimi ja tehtävänimike]

SYSMÄN MEIJERINRANTA OY

[nimi ja tehtävänimike]

Liite 2 Sopimusalue

