

KIINTEISTÖN VAIHTOKIRJA

1 VAIHDON OSAPUOLET

- Väylävirasto Suomen valtion puolesta**
PL 33
00521 HELSINKI
Y-tunnus 1010547-1
(Väyläviraston päätös VÄYLÄ/7388/06.00.01/2021)
- Haapajärven kaupunki**
PL 4
85801 Haapajärvi
Y-tunnus 0209756-3

2 Vaihdon kohteet

2.1 Kiinteistöt

Vaihdon kohteena ovat Haapajärven (69) kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt ja määräalat.

Väylävirasto luovuttaa Haapajärven kaupungille seuraavan kiinteistön ja määräalat:

| Kiinteistö-tunnus | Kiinteistön nimi | Määräala / Kiinteistö | Pinta-ala noin (m ²) | Tunniste |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|
| 69-5-519-5 | 69-5-519-5 | kiinteistö | 90055 | Kiinteistö 1 |
| 69-871-1-12 | Rataosa 2002 Haapajärven ratapiha | määräala | 18000 | Määräala 2 |
| 69-871-1-7 | Rataosa 2002 Haapajärvi Nivala | määräala | 7483 | Määräala 3 |
| Yhteensä | | | 115538 | |

Väylävirasto

PL 33, 00521 Helsinki

Opastinsilta 12 A, 00520
Helsinki

Puhelin
0295 34
3000

Faksi 0295
34 3700

etunimi.sukunimi
@vayla.fi

kirjaamo@vayla.fi

www.vayla.fi

Haapajärven kaupunki luovuttaa Väylävirastolle seuraavat määräalat:

| Kiinteistö-tunnus | Kiinteistön nimi | Määräala / Kiinteistö | Pinta-ala noin (m²) | Tunniste |
|--------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| 69-401-23-39 | Erkkilä | määräala | 172310 | Määräala 4 |
| 69-401-23-40 | Erkkilä | määräala | 5300 | Määräala 5 |
| 69-401-115-77 | Kytösuo (yhteis-laidun) | määräala | 4700 | Määräala 6 |
| 69-401-115-77 | Kytösuo (yhteis-laidun) | määräala | 4100 | Määräala 7 |
| Yhteensä | | | 186410 | |

Kiinteistö ja määräalat on esitetty tämän vaihtokirjan liitekartoissa.

Kiinteistön ja määräalojen tarkka pinta-ala määräytyy lohkomistoimituksessa. Mahdollinen pinta-alan muutos ei vaikuta välirahaan tai muihin ehtoihin.

2.2 Kaavoitustilanne

Kiinteistön 1 ja määräalan 2 sekä 3 alueella on voimassa 28.4.2016 hyväksytty (lainvoimainen 26.10.2016) Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035, jossa alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY-2), suojaviheralueeksi (EV) ja rautatiealueeksi (LR).

17.4.1997 voimaan tulleessa asemakaavassa kiinteistön 1 alue on osoitettu teollisuustontiksi (T) ja määräalojen 2 ja 3 alue rautatieliikenteen alueeksi (LR).

Keskustan osayleiskaavassa (lainvoimainen 26.10.2016) määräalojen 4, 5, 6 ja 7 alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

29.12.1966 vahvistetussa rakennuskaavassa (nyk. asemakaava) kyseiset määräalat ovat teollisuusalueella (T).

3 Vaihdon ehdot

3.1 Väliraha ja maksuehdot

Vaihdon yhteydessä Haapajärven kaupungille maksettava väliraha on **kaksikymmentäkahdeksantuhatta yhdeksänsataayhdeksänkymmentäviisi (28995) euroa**.

Alla taulukossa Väyläviraston luovuttamien kiinteistön ja määräalojen arvot:

| Kiinteistö-tunnus | Kiinteistön nimi | Määräala / Kiinteistö | Pinta-ala noin (m ²) | Tunniste | Hinta | €/m ² |
|-------------------|---|-----------------------|----------------------------------|--------------|---------------|------------------|
| 69-5-519-5 | 69-5-519-5 | kiinteistö | 90055 | Kiinteistö 1 | 225138 | 2,5 |
| 69-871-1-12 | Rataosa 2002 Haapajärven ra- tapiha | määräala | 18000 | Määräala 2 | 18000 | 1 |
| 69-871-1-7 | Rataosa 2002 Haapajärvi – Ni- vala | määräala | 7483 | Määräala 3 | 7483 | 1 |
| Yhteensä | | | 115538 | | 250621 | |

Alla taulukossa Haapajärven kaupungin luovuttamien määräalojen arvot

| Kiinteistö-tunnus | Kiinteistön nimi | Määräala / Kiinteistö | Pinta-ala noin (m ²) | Tunniste | Hinta | €/m ² |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------|---------------|------------------|
| 69-401-23-39 | Erkkilä | määräala | 172310 | Määräala 4 | 258465 | 1,5 |
| 69-401-23-40 | Erkkilä | määräala | 5300 | Määräala 5 | 7950 | 1,5 |
| 69-401-115-77 | Kytösuo (yhteis- laidun) | määräala | 4700 | Määräala 6 | 7050 | 1,5 |
| 69-401-115-77 | Kytösuo (yhteis- laidun) | määräala | 4100 | Määräala 7 | 6150 | 1,5 |
| Yhteensä | | | 186 410 | | 279615 | |

Väliraha suoritetaan neljän (4) viikon kuluessa siitä, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu, **Haapajärven kaupungin tilille FI54 5026 0820 0025 16**. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Maksun viestiksi merkittäköön tämän vaihtokirjan ylälaidassa oleva Väyläviraston asi-
anumero VÄYLÄ/7388/06.00.01/2021.

3.2 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdon kohteisiin siirtyvät niiden vastaanottajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3 Rasitukset ja rasitteet

Osapuolet vakuuttavat ja vastaavat siitä, että vaihdon kohteita eivät rasita mitkään velka- tms. kiinnitykset.

Osapuolet vakuuttavat, että vaihdon kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekisteristä ilmenevä mättömiä rasitteita.

Haapajärven kaupunki hyväksyy, että Väyläviraston hyväksi perustetaan noin kuusi (6) metriä leveä tieoikeus kiinteistölle 1 radanpitoa tai muuta huoltoa palvelevaa yhteyttä varten esim. kartan osoittamaan viitteelliseen paikkaan korvauksetta. Kaupunki myötävaikuttaa kaavoituksellisin keinoin kulkuyhteyden mahdollistamisen.

Haapajärven kaupunki on tietoinen, että vaihdon kohteisiin muodostuu ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue, johon kohdistuvat ratalain 4. luvun mukaiset rajoitukset.

Kohdealueella on voimassa seuraavat vuokrasopimukset:

Haapajärven Ha-Sa Oy nro 98 Maa-alue rautateitse kuljetetun ja kuljetettavan puutavaran varastointiin ja sahalaistointiin. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on solmittu 26.9.2005 VR-Yhtymä Oy:n ja Haapajärven Ha-Sa Oy:n välillä. Vuokrasopimus on siirtynyt Väylävirastolle vuonna 2014 tehdyllä kiinteistökaupalla. Vuokra-alueen pinta-ala on 3,2 ha.

3.4 Määräalan erottaminen

Osapuolet ovat velvollisia hakemaan lainhuutoa säädetyssä määräajassa sekä huolehti- maan hallintaansa siirtyvien kiinteistön ja määräalojen erottamisen kustannuksista.

3.5 Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Osapuolet vastaavat kaikista hallintaansa siirtyvien kiinteistöön ja määräaloihin kohdistu- vista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtopäivästä lähtien. Osapuolet vastaavat luovuttamiensa kiinteistön ja määräalojen kiinteistöverosta kuluvan vuoden osalta.

Osapuolet vastaavat kiinteistön ja määräalojen kaikista hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivästä lähtien.

3.6 Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteista siirtyy hallintaoikeuden mukana.

3.7 Irtain omaisuus

Tämän vaihdon yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta.

Kiinteistön 1 sijaitsee Väyläviraston omistamia kuormausraiteita ja näihin liittyviä vaihteita

- R007 ja R009, R014 ja R015

Näiden raiteiden omistus ei siirry vaihdon yhteydessä.

Väylävirasto vastaa mainittujen rakenteiden kunnossapidosta ja purkamisesta vuoden 2024 loppuun mennessä.

3.8 Valaisinmastot ja -linja

Kuormausalueella olevat valaisinmastot ja valaisinlinja sijaitsevat Väylävirastolle jäävällä alueella. Mikäli valaistuksen sähkönsyötön kaapeloinnit sijaitsevat Haapajärven kaupungille luovutettavalla alueella, voidaan niitä varten perustaa rasite Väyläviraston hyväksi korvauksetta.

3.9 Salaojat ja -kaivot

Väyläviraston vuosina 2014–2015 rakennuttamat kuormausalueen kuivatuslinjat salaojineen ja kaivoineen siirtyvät Haapajärven kaupungin omistukseen.

3.10 Puusto

Omistusoikeus määräaloilla 4, 5, 6 ja 7 olevaan puustoon ei siirry Väylävirastolle, vaan jää Haapajärven kaupungille. Haapajärven kaupunki hakkauttaa ja kuljettaa puuston ja hakkuujätteen pois em. määräaloilta. Mikäli kaupunki ei ole poistanut puustoa maaliskuun 2022 alkuun mennessä, Väylävirasto kaataa puuston kaupungin kustannuksella ja pinoaa puut kaupungin osoittamaan paikkaan.

3.11 Varainsiirtovero ja kaupanvahvistajan palkkio

Tästä vaihdosta mahdollisesti suoritettavista varainsiirtoveroista vastaa kumpikin Osa-puoli saamiensa alueiden osalta. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa Väylävirasto.

3.12 Vaihdon kohteisiin tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, alueet ja rajat sekä tutustuneet alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta, ja he hyväksyvät kohteet nykyisessä kunnossaan.

3.13 Saadut tiedot

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriote 18.10.2021
2. Lainhuutotodistus 18.10.2021
3. Rasitustodistus 18.10.2021
4. Asemakaavakartat ja -määräykset

3.14 Maaperän tila

Väylän luovuttamat alueet:

Väyläviraston luovuttamat alueet ovat alun perin rautatiealueeksi lunastettua aluetta. Väylän luovuttamat alueet eivät sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Osapuolet ovat tietoisia, että Väyläviraston luovuttamaa aluetta on käytetty raakapuiden kuormaus- ja muuhun rautatietoimintaan, joka on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alue luovutetaan nykyisessä kunnossaan, alueen kunto on huomioitu kauppahinnassa. Väylävirasto tulee kuitenkin purkamaan kohdassa 3.7 mainitut raiderakenteet.

Nykyisellä raakapuun kuormausalueella kiinteistöllä 69-5-519-5 on tehty vuonna 2013 ympäristötekniisiä tutkimuksia, liittyen kiinteistökauppaan, jolla kuormausalue siirtyi Väylävirastolle VR-Yhtymä Oy:ltä. Tutkimustulokset ovat vaihtokirjan liitteenä. Alueelta on löydetty haitta-aineita, jotka kuvataan vaihtokirjan liitteessä. Haapajärven kaupunki on tutustunut huolellisesti kohdassa edellä mainittuihin maaperän pilaantumista koskeviin tutkimusraportteihin ja on tietoinen maaperän tilasta.

Tutkimusten yhteydessä ei kuormausalueella ollut todettu sellaisia haitta-ainepitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat tarvetta välittömiin jatkotoimenpiteisiin. Alueella oli kuitenkin todettu alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, jotka tulee huomioida, mikäli alueella suoritetaan maaperän kaivuja edellyttäviä töitä. Töiden yhteydessä tulee varautua maa-aineksen haitta-ainepitoisuuksien tarkistukseen.

Mikäli haitta-ainepitoista maata kaivetaan omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, vastaa Haapajärven kaupunki tämän maa-aineksen poistosta ja asiallisesta käsittelystä, vaikka haitta-aineet olisivat joutuneet maaperään ennen omistusoikeuden siirtymistä.

Mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä, vastaa Haapajärven kaupunki käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi tarvittavista maaperän puhdistuskustannuksista.

Haapajärven Hasa Oy:n vuokra-alueella mahdollisesta maaperän kunnostamisesta vastaa vuokralainen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Haapajärven kaupungin luovuttamat alueet:
Haapajärven kaupungin luovuttamat alueet ovat entistä maa- ja metsätalousmaata. Alueet eivät sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alue luovutetaan nykyisessä kunnossaan, alueen kunto on huomioitu kauppahinnassa.

Osapuolilla ei ole tiedossa alueella tapahtuneita ympäristövahinkoja. Alueella ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- ja pohjavesitutkimuksia, eikä alueella ole tehty maaperän tai pohjavedenpuhdistustoimenpiteitä.

Ottaen huomioon alueen aiempi käyttö ja se, ettei käyttöhistoriaa tunneta aukottomasti, ei maaperässä olevien haitta-aineiden mahdollisuutta voida sulkea pois. Osapuolet ovat tietoisia tästä riskistä.

Mikäli haitta-ainespitoista maata kaivetaan omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, vastaa Väylävirasto tämän maa-aineksen poistosta ja asiallisesta käsittelystä, vaikka haitta-aineet olisivat joutuneet maaperään ennen omistusoikeuden siirtymistä.

3.15 Melu ja värinä

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että vaihdon kohteet sijaitsevat rautatieliikenteen aiheuttaman melun ja värinän vaikutusalueella. Rautatieliikenteestä aiheutuvan melun tai värinän ollessa häiritsevää ja vaatiessa suojaavia tai estäviä toimia, osapuolet vastaavat kustannuksellaan näistä toimista hallintaansa siirtyvillä alueilla. Väylävirasto ei siis vastaa mahdollisista melun ja värinän aiheuttamista haitoista tai vahingoista eikä siltä voi vaatia mitään melun- tai värinänsuojaukseen liittyviä toimia tai rakenteita nyt tai tulevaisuudessa.

4 Allekirjoitukset

Tätä vaihtokirjaa on laadittu kolme (3) saman sanaista kappaletta, yksi (1) Väylävirastolle, yksi (1) Haapajärven kaupungille ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Haapajärvellä _____ päivänä _____kuuta 2021

Väylävirasto

Suomen valtion puolesta valtakirjalla

Vesa Pakarinen
projektipäällikkö

Haapajärven kaupunki

Juha Uusivirta
kaupunginjohtaja

5 Kaupanvahvistus


Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että projektipäällikkö Vesa Pakarinen Väyläviraston edustajana Suomen valtion puolesta sekä kaupunginjohtaja Juha Uusivirta Haapajärven kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän vaihtokirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä vaihtokauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että vaihtokirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

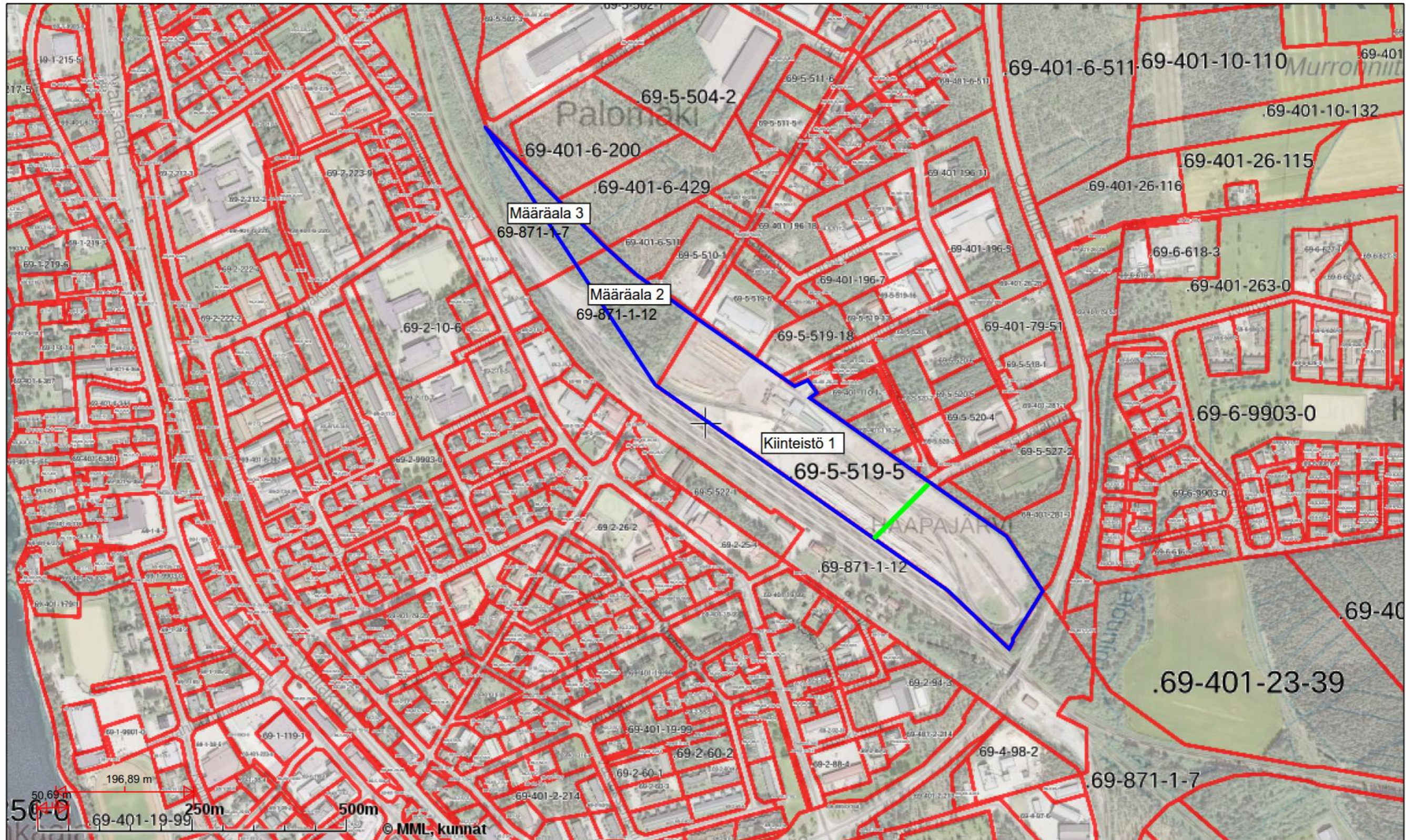
Haapajärvellä _____ päivänä _____kuuta 2021

Jouko Malila
julkinen kaupanvahvistaja
kaupanvahvistajatunnus 0695/2

- Liitteet
- Liite 1 Liitekartta kiinteistöstä 1 ja määräalasta 2 ja 3
 - Liite 2: Suunnitelmakarttaluonnos (kiinteistö 1, määräala 2 ja 3), Haapajärvi
 - Liite 3 Asemakaavaote, Haapajärvi
 - Liite 4 Suunnitelmakarttaluonnos (määräalat 3, 4, 6 ja 7)
 - Liite 5 Asemakaavaote, Haapajärvi
 - Liite 6 Ympäristötekni­sen maaperätutkimuksen raportti, Haapajärvi, kuormausalue

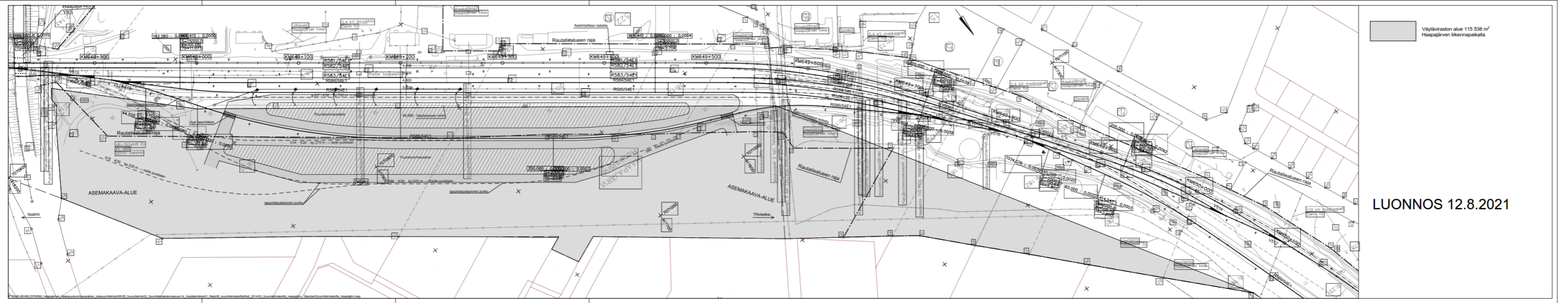
KIINTEISTÖTIETOPALVELU

 Väyläviraston tieoikeus



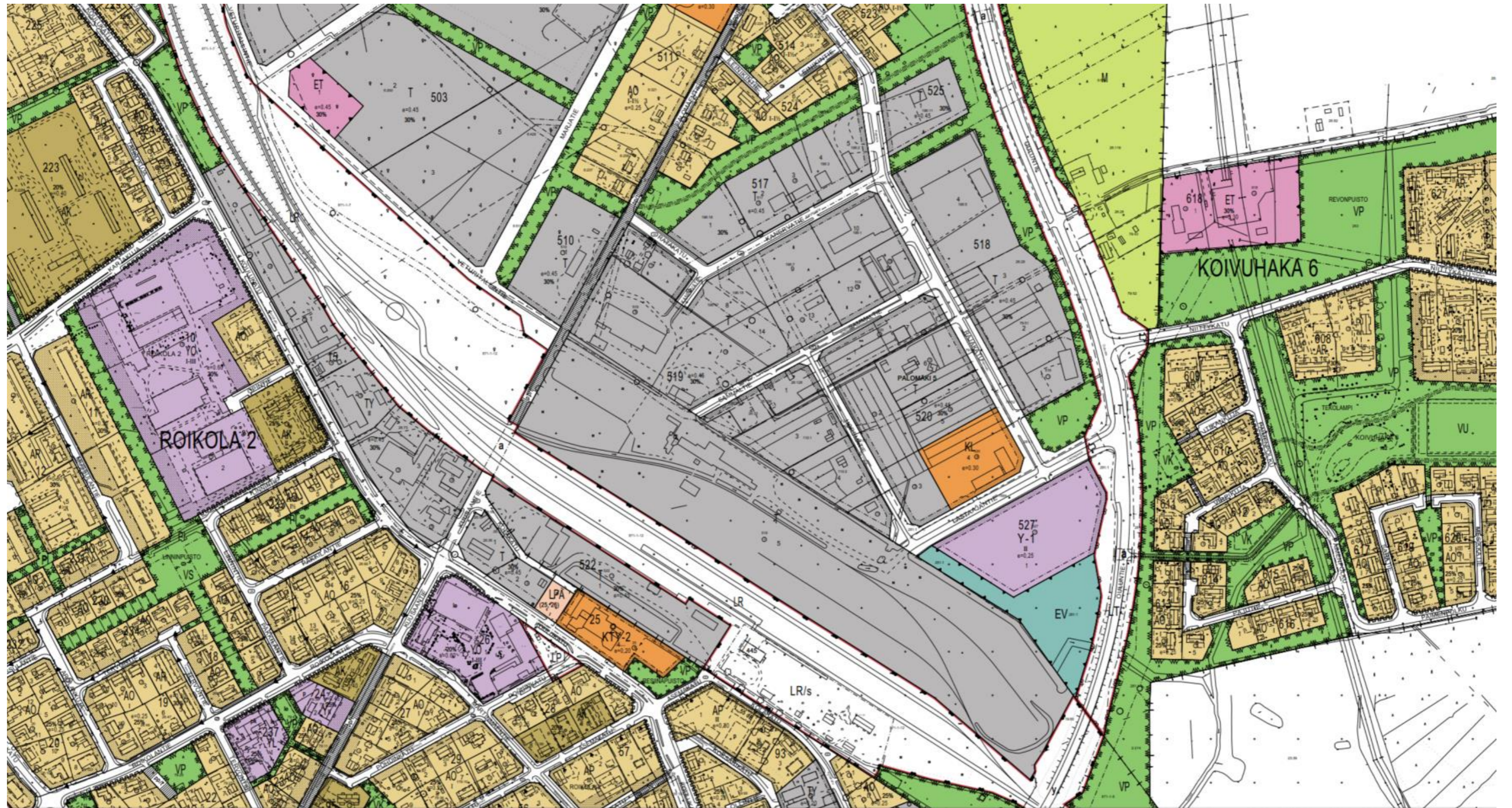
Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 7070919.1875, E: 417622.25
Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.
Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.
Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 28.10.2021.

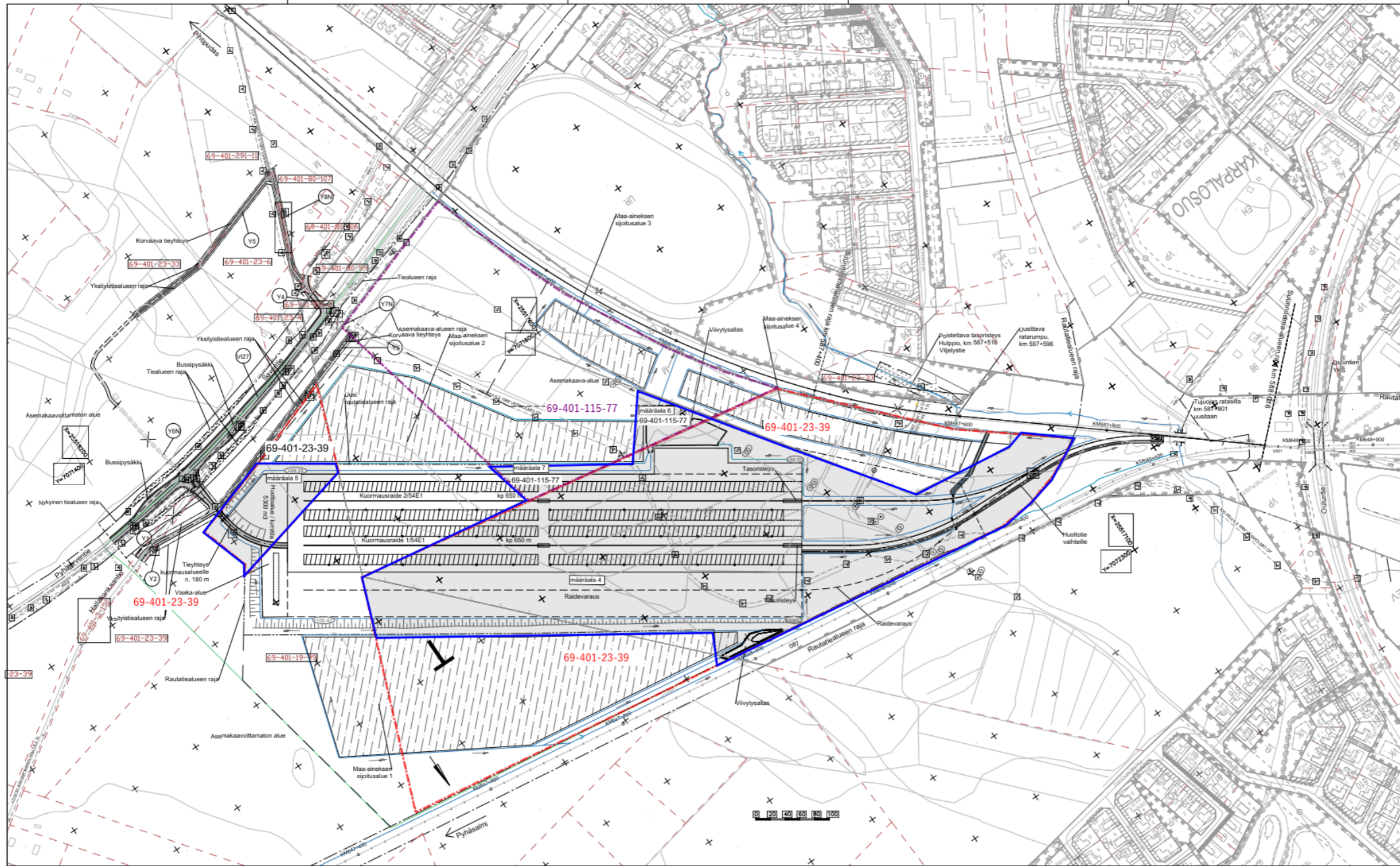
Liite 2 Suunnitelmapakarttaluonnos (kiinteistö 1, määräala 2 ja 3), Haapajärvi



Vihälviraston alue 115 538 m²
Haapajärven liikennepaikkala

LUONNOS 12.8.2021





Haapajärven kaupungilta lunastettavat alueet
 186 410 m²
 Kaupungin kinteistöjen rajat

LUONNOS 12.8.2021

