

Kaavoitus- ja maankäyttösopimus (luonnos)

Sopimuksen osapuolet **Ylivieskan kaupunki**, 0290557-3
Kyöstintie 4
84100 YLIVIESKA
Jäljempänä "Kaupunki"

Oikari Properties Oy, 2988106
Joutsentie 2
84100 YLIVIESKA

Sopimusalue

Sopimus koskee osittain Oikari Properties Oy:n ja osittain Kaupungin omistamaa oheisen liitekartan mukaista noin 4,15 hehtaarin suuruista aluetta, (jäljempänä Sopimusalue).

Voimassa olevan asemakaavan KV 23.4.2014 § 38 mukaisesti sopimusalue muodostuu seuraavasti:

Oikari Properties Oy:		
Kiinteistö /käyttötarkoitus	pinta-ala	rakennusoikeus
977-9-85-4 /TY	noin 4346 m ²	/e = 0,60 / 2608 k-m ²
977-9-85-6 /TY	noin 2346 m ²	/e = 0,40 / 938 k-m ²
977-9-85-9/ TY	noin 11172 m ²	/e= 0,60 / 6703 k-m ²

Kaupungin omistus:		
Kiinteistö /käyttötarkoitus	pinta-ala	rakennusoikeus
977-9-85-3 /TY	22379 m ² /	e= 0,60 / 13427 k-m ² ,

Vuokrasopimus Maler Oy:lle on voimassa 31.8.2043.

Luovutus Oikari Properties Oy:lle: Kauppakirjan luonnos kaupunginhallituksen käsittely 16.12.2019 § 295.
Omistusoikeus siirtyy, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

m-ala 977-9901-0 /Kukkotie	1252 m ²
Yhteensä	41495 m ²

Sopimusalueen kaavoitus-tilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa 7.6.2011 § 40 hyväksytty keskustan osayleiskaava, jossa sopimusalue on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueena (P).

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan muutosalueella, on voimassa 23.9.2014 § xx hyväksytty asemakaava, jossa sopimusalueelle, pinta-ala noin 4, 15 ha, on osoitettuna:

- kortteli 85, pinta-ala yhteensä noin 4,02 ha, ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY, e = 0,4 ja e = 0,6)
- Kukkotien katualue, pinta-ala noin 0,1252 ha

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos aloitteen on jättänyt Maler Oy / Jani Oikari 31.10.2019. Kaavamuutos laitetaan vireille teknisen lautakunnan päätöksellä keväällä 2020. Asemakaavamuutoksen laatimisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säädöksiä. Kaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä [xx.xx.2020– xx.xx.2020](#), (liite 2 alustava kaavaluonnos)

Asemakaavamuutoksella esitetään:

TY- tontti 9-85-10, joka muodostuu seuraavasti:

Muodostaja kiinteistö	p-ala m ² /rakennusoikeus m ² / k-m ² e= 0,65	muutos k-m ²	Maanomistustilanne	Sopimus - e= 0,65 - luovutukset
977-9-85-3 /TY	22379 / 14546	+ 1119	Oikari Properties Oy ostaa	Kaavamuutos KH:n päätös kk luonnos 16.2.2019
977-9-85-4 /TY	4346 / 2825	+217	Oikari Properties Oy	Kaavamuutos
977-9-85-6 / TY	2346 / 1525	+ 587	Oikari Properties Oy	Kaavamuutos
977-9-85-9 /TY	11172 / 7262	+ 559	Oikari Properties Oy	Kaavamuutos
m-ala 9- 9901-0 Kukkotie	1252 / 814	+ 814	Oikari Properties Oy ostaa	Kaavamuutos lisäalueen kk
Yhteensä	41495 / 26972	+3296		

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Oikari Properties Oy sopivat tällä sopimuksella asemakaavamuutoksen toteuttamisesta sekä Oikari Properties Oy:n osallistumisesta kaavamuutoksen laatimiskustannuksiin.

Sopijaosapuolet toteavat, että tämä maankäyttösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

Tämä sopimus on sisällöltään MRL 91 b §:n mukaiseen sopimiseen tarkoitettu menettelytapasopimus. Tällä sopimuksella ei voida syrjäyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusmenettelyä. Sopimuksen tarkoituksena on luoda edellytykset ja määritellä sopimuksen kohteena olevan alueen asemakaavamuutoksen ja alueen toteuttamiseen johtava menettely, sopijaosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä tavoiteaikataulu.

Sopijaosapuolet toteavat, että maankäyttösopimusneuvottelu on käyty asemakaavamuutoksen sisällöstä luonnoksen pohjalta ja maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen kuin kaavamuutosehdotus viedään hyväksymismenettelyyn.

Korvaukset

Kaavoituskustannusten korvaus

Oikari Properties Oy suorittaa kaupungille asemakaavamuutoksen kaavoituskustannusten korvauksena 10 000 euroa, johon sisältyy:

- pohjakartan laatimis- ja hyväksymiskustannus,
- asemakaavan muuttaminen,
- kaavamuutoksen kuulutus-, ilmoitus- ja kuulemiskulut sekä
- kaupungille kaavoituksen käsittelystä aiheutuvat henkilöstö- ja hallintokulut.

Oikari Properties sitoutuu maksamaan kaupungille kaavoituskustannusten korvausta ennakkona 2 000 euroa, kun asemakaavamuutosluonnos on teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä esitetty asetettavaksi nähtäville.

Ennakkomaksua ei palauteta, vaikka asemakaavamuutos ei saavuttaisi lainvoimaa tai tulee voimaan toisen sisältöisenä kuin on tavoiteltu.

Kaupunki perii loppuosan (8 000 euroa) kaavoituskustannusten korvauksesta,

kun asemakaavamuutos on hyväksytty ja lainvoimainen. Maksun viivästyessä lasketaan maksamattomalle kustannusten korvaukselle korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Selvitykset

Oikari Propertiees Oy vastaa kaavoitusprosessin aikana mahdollisesti esille tulevien ja viranomaisten edellyttämien selvitysten kustannuksista.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kaupunki vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta siten kuin alueen rakentaminen edellyttää kaupungin normaalikäytäntöjen mukaisesti.

Oikari Properties Oy:

- Toteuttaa kustannuksellaan kaavamuutoksessa esitetyt liittymäjärjestelyn TY- korttelissa 85 ja muut toiminnan edellyttämät logistiikan uudelleen järjestelyt.
- Vastaa sopimusalueella olevien ja sitä palvelevien johtojen, putkien ja laitteiden siirtokustannuksista.
- Maksaa yhdyskuntateknisten verkostojen liittymismaksut voimassa olevien maksujen mukaisesti.

Kaavamuutosluonnokseen perustuen Kaupungin ja Oikari Properties Oy kesken sovitaan kaavamuutoksen toteuttamisesta seuraavaa:

- **Kaupunki luovuttaa** Oikari Properties Oy:lle asemakaavan mukaisen TY – tontin 977-9-85-3, arvoltaan satakahdeksankymmentätuhatta (180 000,00) euroa. Luovutusta koskeva kauppakirjaluonnos ehtoineen on käsitelty kaupunginhallituksessa 16.12.2019 § 295. [Kauppakirja on allekirjoitettu xx.xx.2020](#). Omistusoikeus siirtyy, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.
- **Kaupunki luovuttaa** Oikari Properties Oy:lle asemakaavamuutoksella Kukkotien katualueesta muodostettavan korttelialueen osan pinta-ala 1252 m² / arvoltaan 10 000 euroa.
Luovutusta koskeva kauppakirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos saa lainvoiman. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Ylivieskan kaupunki ja Oikari Properties Oy ovat sopimuksen hyväksyneet ja kaupungin sopimusta koskeva päätös on saavuttanut lainvoiman.

Sopimus on voimassa siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on saavuttanut lainvoiman ja kustannukset maksettu sekä asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi on allekirjoitettu lopulliset kauppakirjat, joilla kaupunki luovuttaa alueita Oikari Properties Oy:lle.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Ylivieskan käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Ylivieskassa päivänä kuuta 2020

Ylivieskan kaupunki

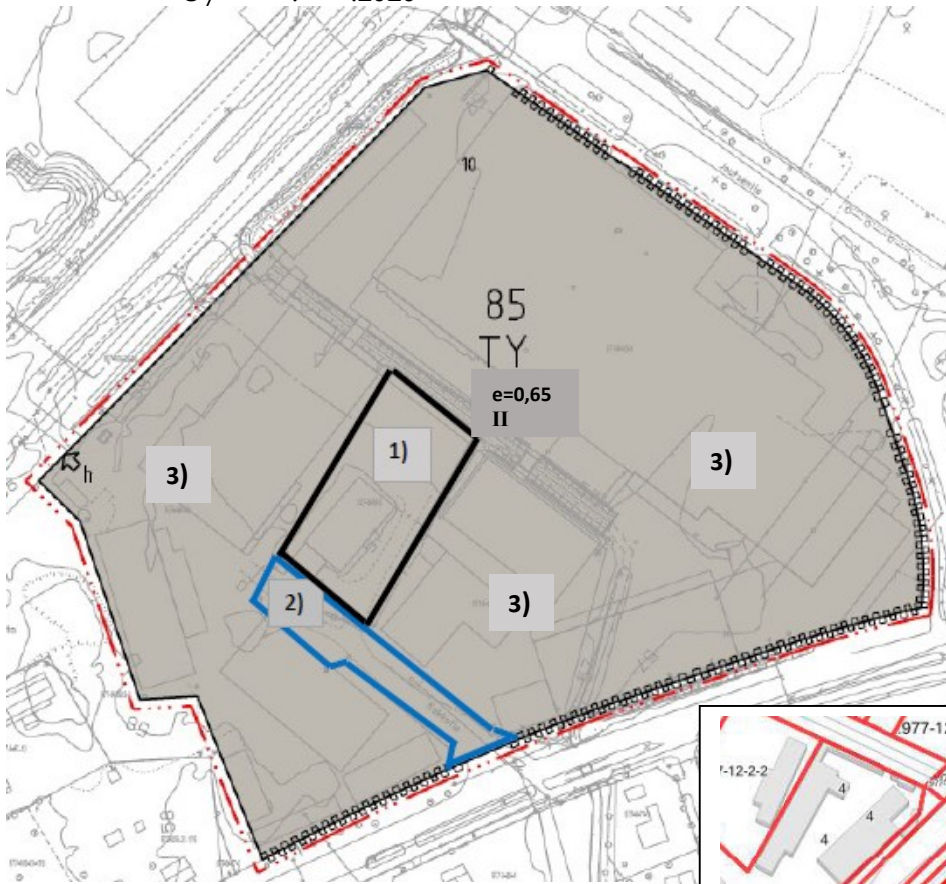
Oikari Properties Oy

Leena Löytynoja
Tekninen johtaja

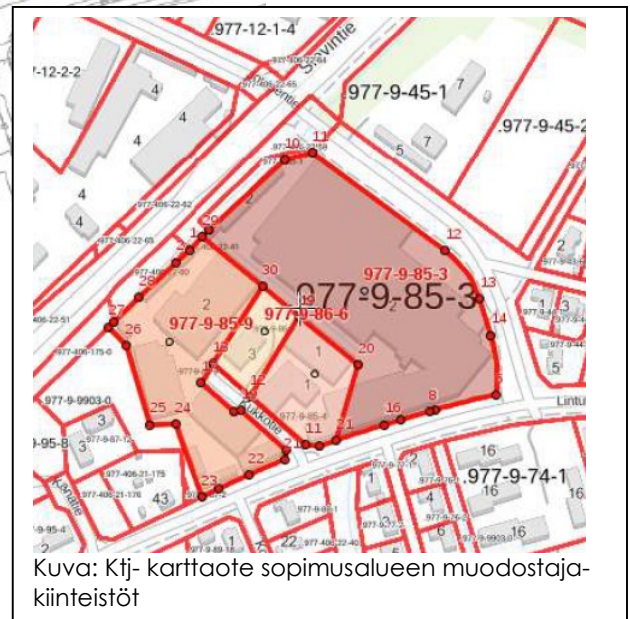
Terho Oikari
toimitusjohtaja

Jani Oikari
hallituksen puheenjohtaja

Karttaliite 1: Kaavoitus- ja maankäyttösopimus Ylivieskan kaupunki / Oikari Properties Oy .2020



Kuva: Ote alustava kaavaluonnos



Kuva: Ktj- karttaote sopimusalueen muodostajakiinteistöt

Kaavamuutoksella esitetään TY- tontti 9-85-10, joka muodostuu seuraavasti:

	Muodostajakiinteistö	p-ala m ² /rakennusoikeus m ² / k-m ² e= 0,65	muutos k-m ²	Maanomistustilanne	Sopimus e= 0,65 luovutukset
1)	977-9-85-6 / TY			Oikari Properties Oy	
	977-9-85-3 /TY	22379 / 14546	+1119	Oikari Properties Oy ostaa	KH:n päätös kk luonnos 16.12.2019 § 295
3)	977-9-85-4 /TY	4346 / 2825	+ 217	Oikari Properties Oy	Kaavamuutos
	977-9-85-9 /TY	11172 / 7262	+ 559	Oikari Properties Oy	Kaavamuutos
2)	m-ala 9-9901-0 Kukkotie	1252 / 814	+ 751	Oikari Properties Oy ostaa	Kaavamuutos lisäalueen kk
	Yhteensä	41495 / 26972	+3296		

