

Sopimus Kassisen alueen 2.vaiheen tonttien varaamisesta ja luovuttamisesta sekä kunnallistekniikan toteuttamisesta

Sopimus perustuu kaupunginvaltuuston lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2020 § xx

SOPIMUKSEN OSAPUOLET

Ylivieskan kaupunki, 0190557-3
jäljempänä tässä sopimuksessa "kaupunki"
Ratakatu 1, 84100 YLIVIESKA

Kaarron Rakennus Oy, 0413385-5
Korjaamontie 20, 84100 YLIVIESKA

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaarron Rakennus Oy on toteuttanut Kassisen alueen 1.vaiheen 17.5.2013 allekirjoitetun Kassisen alueen kaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimukseen perustuen.

Em. sopimukseen on kohtaan 28 kirjattuna:

"Mikäli Kaarron Rakennus Oy toteuttaa Kassisen alueen 1. toteutusvaiheen suunnittelun ja rakentamisen sopimuksen ehtojen mukaisesti, sitoutuu kaupunki neuvottelemaan ensisijaisesti Kassisen alueen 2. toteutusvaiheen tonttien varauksesta ja -luovutuksesta Kaarron Rakennus Oy:n kanssa tämän käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti."

Sopimusta on jatkettu 27.2.2019 allekirjoitetulla uudella sopimuksella vuosiksi 2019 -2022 koskien 2. toteutusvaiheen tonttien varaamista ja luovuttamista sekä kunnallistekniikan toteuttamista ja tällä sopimuksella jatketaan ko. sopimusta

TÄSSÄ SOPIMUKSESSA

Sopijapuolet sopivat kaavan toteuttamisen varmistamiseksi sopimusalueen tonttien varaamisesta Kaarron Rakennus Oy:lle sekä myöhemmin varaamisen pohjalta tehtävistä kiinteistökaupoista.

Sopijaosapuolet sopivat vastuut ja velvollisuudet Kassisen alueen 2. vaiheen toteuttamisessa 10.12.2013 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti.

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimusalue (Kassisen alueen 2. vaihe) pinta-alaltaan yhteensä noin 1,0527 ha, käsittää 10.12.2013 hyväksytyn asemakaavan mukaista korttelialuetta seuraavasti:

AK -tontti	977-2-4-6	pinta-ala 2737 m ² , rakennusoikeus 3050 k-m ² + 60 k-m ²
AK -tontti	977-2-4-7	pinta-ala 2146 m ² , rakennusoikeus 2380 k-m ² + 60 k-m ²
AK -tontti	977-4-2-8	pinta-ala 2104 m ² , rakennusoikeus 3050 k-m ² + 60 k-m ²
LPA-1 -tontti	977-4-2-10	pinta-ala 3540 m ² , rakennusoikeus 500 k-m ² + 60 k-m ²

Asemakaavan mukaisten Kassisenkadun ja Kassisenpuistoon sijoittuvan kevyen liikenteen väylän suunnittelu sekä toteuttaminen.
Karttaliite.

**TONTIN VARAUS JA
-LUOVUTUS****Kassisen alueen 2. toteutusvaihe**

Sopijaosapuolet sopivat kaavan toteuttamisen varmistamiseksi sopimusalueen tonttien varaamisesta Kaarron Rakennus Oy:lle sekä myöhemmin varaamisen pohjalta tehtävistä kiinteistökaupoista.

Sopimus on hyväksyttävä kaupunginhallituksessa.

1. Kassisen alueen II- toteutusvaihetta koskevat tontin varaukset ovat voimassa **31.12.2026** saakka.
2. Kassisen alueen II- toteutusvaiheen ensimmäistä AK- tonttia koskeva tonttikauppa tulee tehdä **31.12.2022** mennessä ja loput tonttikaupat (2 kpl AK- tonttia ja LPA-1 -tontti) **31.12.2026** mennessä.
3. Kaarron Rakennus Oy sitoutuu toteuttamaan Kassisen alueen II- vaiheen rakentamisen asemakaavan mukaisesti ja aloittaa asuinrakentamisen välittömästi ensimmäisestä tonttikaupasta ja rakentaa toisen toteutusvaiheen kokonaisuudessaan valmiiksi **31.12.2026** mennessä. Em. aikaa voidaan yhteisellä sopimuksella pidentää vuosi kerrallaan, kuitenkin enintään kahdella vuodella
4. AK- tontit luovutetaan yksi kerrallaan ja ensimmäisen AK- tontin luovutuksen yhteydessä Kaarron Rakennus Oy sitoutuu asettamaan 250 000 euron vakuuden esisopimuksen ehtojen täyttämiseksi. Toisen toteutusvaiheen kahden ensimmäisen tontin rakentamisen myötä vakuutta alennetaan 50 000 euroa / tontti. Loppuosa asetetusta vakuudesta eli 150 000 euroa vapautetaan Kassisen alueen 2. toteutusvaiheen viimeisen tontin rakennustöiden alettua.
5. Mikäli Kaarron Rakennus Oy ei tee tonttikauppoja sovitussa ajassa, tämä sopimus raukeaa ja asetettu vakuus laskutetaan vakuuden antajalta.
6. Kaupunki luovuttaa Kaarron Rakennus Oy:lle tai Kaarron Rakennus Oy:n perustamille yhtiöille asemakaavan mukaiset tontit seuraavin kiinteistökauppaan kirjattavien pääehdoin:
 - AK -tontin rakennusoikeuden hinta on 155 €/ k-m².
 - Autopaikkojen korttelialueelle LPA-1- tontille 10 on esitetty rakennusoikeutta 500 k-m² talokohtaisten autosuojien rakentamista varten. Talokohtaiset autopaikat on toteutettava samanaikaisesti rakennettavan kerrostalokohteen kanssa rakennusluvan edellyttämässä laajuudessa. LPA-1 tontin rakennusoikeuden hinta on 55 €/k-m².
 - Tonttikaupassa noudatetaan tavanomaisia kaupungin asuinrakentamisen tontinmyyntiehtoja. Kiinteistökauppa ehtoineen laaditaan maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaisena.

KUNNALLISTEKNIikka**Rakentaminen ja kustannukset**

Kassisen suunnittelualueelle on esitetty asemakaavassa rakennettavaksi Kassisenkatu sekä kevyen liikenteen väylä ja leikkikenttä Kassisenpuistoon.

Kaarron Rakennus Oy vastaa kustannuksellaan niiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy suunnitelmat ja toteutetut kadut kaupungin määrittelemien laatukriteerien ja lainsäädännön mukaisiksi.

Kaarron Rakennus Oy luovuttaa ne kaupungille veloituksetta niiden valmistuttua. Kassisenkatu sekä Kassisenpuiston kevyen liikenteen väylä ja Kassisenpuistoon kaavassa osoitettu leikkikenttä on rakennettava **vuoteen 2026 mennessä** tai viimeistään, kun viimeinen II- toteutusvaiheen tontti on rakentunut.

Jos em. kuntatekniikka ei ole rakentunut määräaikoihin mennessä kaupunki toteuttaa ne ja perii kustannukset Kaarron Rakennus Oy:ltä. Kaupunki vastaa muusta sen vastuulla olevasta kunnallistekniikan rakentamisesta siten kuin alueen asuinrakentaminen edellyttää kaupungin normaalikäytäntöjen mukaisesti.

Kaarron Rakennus Oy vastaa Kassisen II- vaiheen alueella olevien kunnallisteknisten verkostojen siirtokustannuksista.

Kaarron Rakennus Oy tai Kaarron Rakennus Oy:n perustamat yhtiöt maksavat yhdyskuntateknisten verkostojen liittymismaksut voimassa olevien maksujen mukaisesti.

SOPIMUKSEN VOIMAS- SAOLO, IRTISANOMI- NEN JA MAHDOLLINEN PURKAUTUMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallitus on sopimusluonnoksen hyväksynyt ja päätös on lainvoimainen ja kun sopimus on sopijaosapuolten allekirjoittama.

Tämä sopimus on voimassa enintään **31.12.2026** saakka.

Kaarron Rakennus Oy ei saa siirtää sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta

Sopimus purkautuu, mikäli Kaarron Rakennus Oy ei täytä sopimuksessa mainittuja sitoumuksia.

Sopimuksen päättyessä tai purkautuessa, sopijaosapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.

ERIMIELISYYDET

Ristiriitojen ratkaisemisessa sovelletaan ensisijaisesti neuvottelumenettelyä. Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat mahdolliset ristiriidat, joista osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen neuvotteluihin ratkaistaan Ylivieskan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

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

Ylivieskassa xx päivänä

kuuta 2020

Ylivieskan kaupunki

Kaarron Rakennus Oy

Maria Sorvisto
kaupunginjohtaja

Mikko Kaarto
Toimitusjohtaja

KARTTALIITE:

Sopimus Kassisen alueen 2-vaiheen tonttien varaamisesta ja luovuttamisesta sekä kunnallistekniikan toteuttamisesta xx.xx.2020



Kuva: Ote asemakaavasta, hyväksytty KV10.12.2013



Kuva: Ote ktj-kartta sopimusalueen kiinteistöistä