

ALUEKEHITYSSOPIMUS

YLIVIESKAN KAUPUNGIN

ja

WASAGROUP OY:n

välillä

koskien

sopimusaluetta

Ylivieskan Taanila

ALUEKEHITYSSOPIMUS (luonnos)

Sopimus perustuu Ylivieskan kaupunginvaltuuston lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx

Tämä aluekehityssopimus ("Kehityssopimus" tai "Sopimus") on tehty [●]. päivänä ____ kuuta 202x.

1 OSAPUOLET

1.1 Ylivieskan kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")

Y-tunnus: 0190557-3
Kyöstintie 4
84100 YLIVIESKA

1.2 WasaGroup Oy (jäljempänä "WasaGroup")

Y-tunnus 2253159-0
Kvartsikatu 2
65300 Vaasa

Kaupunki ja WasaGroup yhdessä jäljempänä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

2 SOPIMUSALUE SEKÄ ALUEKEHITYSSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1 Sopimusalue

Sopimusalue muodostuu Kaupungin omistamasta asemakaavattomasta alueesta, sijoittuen valtatie 27:n (Savontie) ja Kantatie 86:n risteysalueen pohjoispuolelle, (liite 1/kartta).

Sopimusaluetta koskien on lähtenyt vireille (TEKLA 16.6.2020 § 50) Keskustan osayleiskaavan 2030 tarkistaminen, jossa Ylivieskan Taanilan alueelle muodostuu noin 9 hehtaaria uutta kaupan alaa. (liite 2 /ote yleiskaavaluonnoksesta

Maakuntakaavoitus sallii Sopimusalueelle 25 000 k-m2 kaupan alaa merkinnällä

km-1 Erikoiskaupan suuryksikkö
Merkinällä osoitetaan seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemarkinnällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksikön toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL2008) mukaista rauta- rakennustarvikkeidenkodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan veneiden moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosneliömetreinä (k-m²):

Taanila, Ylivieska 25 000.

Osapuolten tarkoituksena on kehittää Sopimusaluetta siten, että Sopimusalueelle olisi mahdollista toteuttaa mahdollisimman monipuolinen kaupan, palveluiden ja työpaikkojen alue ("Hanke").

2.2 Tausta ja tarkoitus

Tällä Aluekehityssopimuksella Osapuolet sopivat tavoitteista ja yhteistyöstä, joilla ne selvittävät edellä kuvatun Hankkeen toteutusedellytykset.

Osapuolet sopivat keskenään seuraavista toimenpiteistä:

- Alueen konseptointi ja myynti- ja markkinointimateriaalin laadinta
- Yritysten kiinnostuksen kartoitus soittoprojektilla
- Kehittäjän neuvottelut potentiaalisten käyttäjien kanssa
- Osapuolten yhdessä sopimat muut toimenpiteet

Lisäksi Aluekehityssopimuksella sovitaan toimenpiteistä ja periaatteista, joilla Hankkeen edellyttämät tarvittavat maanomistusjärjestelyt toteutetaan, Osapuolten rooleista ja tehtävistä sekä niihin liittyvistä korvauksista sekä aikataulusta.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan vilpittömässä mielessä ja parhaan kykynsä mukaan tässä Sopimuksessa sovitun Hankkeen kehittämiseksi ja sen toteuttamiseksi.

3 YKSINOIKEUS JA VALTUUTUKSET

Tämän Aluekehityssopimuksen voimassaoloajan Kaupunki sitoutuu varaamaan Sopimusalueen yksinomaan WasaGroupin käyttöön heidän toteuttamaa Sopimusalueen kehittämistä, suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä sekä mahdollista Hankkeen toteutusta varten. Kaupunki sitoutuu antamaan WasaGroupin käyttöön kaiken Sopimusaluetta koskevan suunnittelu-materiaalin.

WasaGroupin yksinoikeuden takaamiseksi Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä, vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta Sopimusaluetta tai sen osia siitä muille tahoille (sivullisille).

WasaGroupin Hankkeen toteutusta varten osapuolet neuvottelevat ja sopivat sopimusalueen kaavoituksesta, Hankkeen toteuttamisen vaiheistuksesta sekä tonttien kaupoista ja kauppaehtoista yhteistyöprojektin aikana.

4 HANKKEEN VAIHEET JA OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT HANKKEESSA

4.1 Yleistä

Aluekehityssopimuksen voimassa ollessa Osapuolet sitoutuvat tässä kohdassa 4 todettujen tehtävien ja toimenpiteiden suorittamiseen.

Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan vilpittömästi tämän hankkeen etenemiseen ja toteuttamiseen käytettävissään olevin keinoin.

Lisäksi Aluekehityssopimuksen voimassa ollessa WasaGroup vastaa mahdollisten esisopimusten laatimisesta loppukäyttäjien kanssa. Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan näiden esisopimusten solmimiseen tarvittaessa ja osoittamaan sopivat tiedustelijat ensisijaisesti neuvottelemaan sijoittumisesta alueelle WasaGroupin kanssa.

4.2 Asemakaavoituksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen valmisteleminen

Osapuolet sitoutuvat Aluekehityssopimuksen voimassa ollessa neuvottelemaan Sopimusalueen asemakaavoituksesta, esisopimuksen ehdoista sekä alustavasti lopullisen kiinteistökaupan ehdoista. Kiinteistökaupan esisopimus neuvotellaan ja laaditaan, kun WasaGroup on ilmoittanut käyttäjä- ja sijoittajahankinnan edenneen riittävän pitkälle ja WasaGroup on sopinut heidän kanssaan tarvittavat esisopimukset ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Mikäli sopimuksen tavoitteet toteutuvat hyväksyttävässä asemakaavassa, kaupunki myy Sopimusalueen (tai vaihtoehtoisesti sopimusalueelle asemakaavoituksella muodostuvat uudet tontit) WasaGroupille. Sopimusalue voidaan toteuttaa vaiheittain. Toteutusalueiden rajausta tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Osana esisopimuksen ehtoja Osapuolet sopivat Kaupungin laatimien auktorisoitujen arvioiden ja Kaupungin linjaamien kauppahintojen pohjalta Sopimusalueen kauppahinnan ja kauppahinnan maksuehdoista sovitaan esisopimuksessa.

Kaupunki toteuttaa Sopimusalueelle asemakaavoituksessa esitetyn kunnatekniikan verkoston. WasaGroup Oy tai WasaGroup Oy:n perustamat yhtiöt maksavat yhdyskunnateknisten verkostojen liittymismaksut voimassa olevien maksujen mukaisesti.

Kaupungilla ei ole tiedossaan, että alueella olisi pilaantunutta maata, tms. Sopimusaluetta koskevassa osayleiskaavan tarkistuksessa luonnosvaiheessa on esitettyä yleiskaavamerkintä ja kaavamääräys Happamat sulfaattimaat: Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista. Alueelta pois kaivettavat massat on varauduttava käsittelemään siten, etteivät ne läjitettynä aiheuta ympäristön happamoitumista.

Lopullisen kiinteistökaupan toteuttamisedellytyksistä sovitaan kiinteistökaupan esisopimuksessa.

4.3 Hankkeen kannattavuuden varmistaminen

Osapuolten pyrkimyksenä on tämän Aluekehityssopimuksen voimassa ollessa varmistua hankkeen taloudellisesta kannattavuudesta. WasaGroup sitoutuu

laatimaan omaan käyttöönsä laskelmat hankkeen taloudellisen kannattavuuden varmistamiseksi.

5 PROJEKTIN KUSTANNUKSET

Yhteistyöprojektin rakenne on eritelty kohdassa 2.2.

Projektin kehittäjä eli WasaGroup vastaa Hankkeen toteutuksesta:

- Alueen konseptointi ja myynti- ja markkinointimateriaalin laadinta
- Yritysten kiinnostuksen kartoitus soittoprojektilla
- Kehittäjän neuvottelut potentiaalisten käyttäjien kanssa
- Luonnossuunnittelu ja sopimukset käyttäjien kanssa

Ylivieskan kaupungin osuus yhteistyöprojektin kustannuksesta on enintään

kaksikymmentäviisituhatta (25 000 €) euroa.

Kumpikin Osapuoli vastaa edellä tässä Aluekehityssopimuksessa muista määritettyjen tehtäviensä aiheuttamista omista kustannuksista, elleivät Osapuolet toisin kirjallisesti sovi.

6 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA RAUKEAMINEN

Tämä Aluekehityssopimus sitoo WasaGroup Oy:tä ja Kaupunkia, kun Sopimus on allekirjoitettu ja Ylivieskan kaupunginvaltuuston tätä Sopimusta koskeva hyväksyvä päätös on saanut lainvoiman.

Aluekehityssopimus on määräaikainen ja voimassa kaksi (2) vuotta sopimuksen allekirjoitushetkestä alkaen. WasaGroupilla on yksinomainen oikeus jatkaa Hankeen kehittämistä ja toteuttamista tämän Yhteistyösopimuksen mukaisesti kuudella (6) kuukaudella ilmoittamalla siitä kirjallisesti Kaupungille.

Siinä tapauksessa, että Aluekehityssopimuksen voimassaoloa ei jatketa edellä kuvatulla tavalla, Sopimus raukeaa. Mikäli toinen Osapuolista katsoo, että Sopimuksen raukeamisen edellytykset ovat olemassa, tulee sen ilmoittaa raukeamisen syy kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

Osapuolilla ei ole puolin tai toisin korvaus- tai hyvitysvelvollisuutta taikka muita vaatimuksia toisiltaan Aluekehityssopimuksen rautessa tai purkautuessa tässä kohdassa 6 todetun mukaisesti.

7 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA MUUTTAMINEN

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen hyväksyntää.

Tätä Sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan Osapuolten kirjallisella sopimuksella.

8 SALASSAPITO

Osapuolet ovat velvollisia pitämään salassa kaiken, minkä ne ovat saaneet toistensa liikesalaisuuksista tai toisen Osapuolen kanssa mahdollisessa

konserni-, osakkuus- ja sisaryhtiösuhteessa olevista yrityksistä saanut tietoonsa Hankkeen yhteydessä sekä olemaan hyödyntämättä saamiaan tietoja.

Tämä salassapitovelvollisuus jatkuu kolme (3) vuotta tämän Sopimuksen mukaisen Hankkeen päättymisestä.

9 ERIMIELISYYDET

Tätä Sopimusta koskeva erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli näin ei päästä sopimukseen, ratkaistaan aiheutuvat riidat Ylivieskan käräjäoikeudessa.

10 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Ylivieskassa _____._____2020

YLIVIESKAN KAUPUNKI

WASAGROUP OY

Maria Sorvisto
kaupunginjohtaja

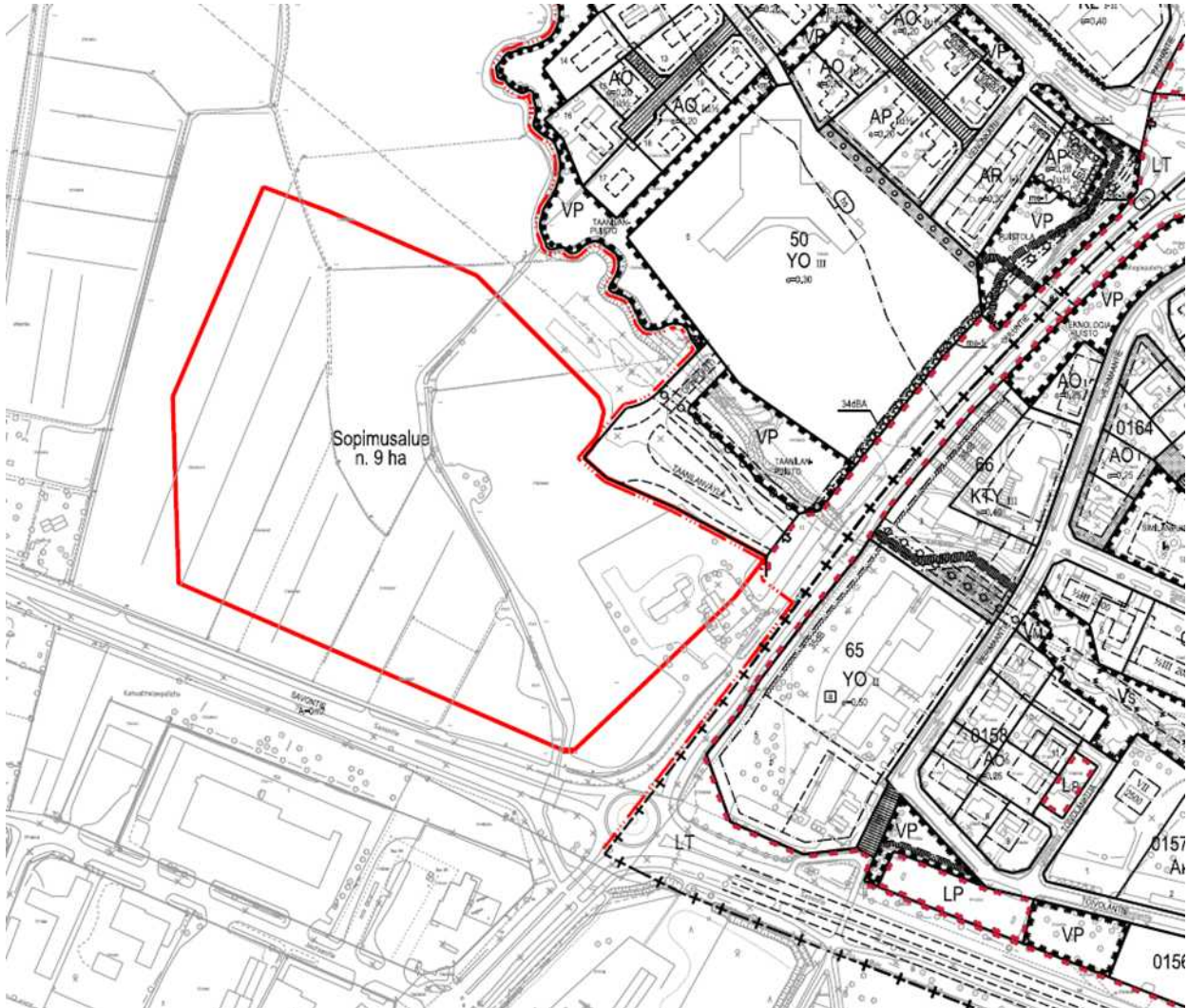
Timo Pahkala
hankekehitysjohtaja

LIITTEET

Liite 1 Sopimusalueesta karttaliite

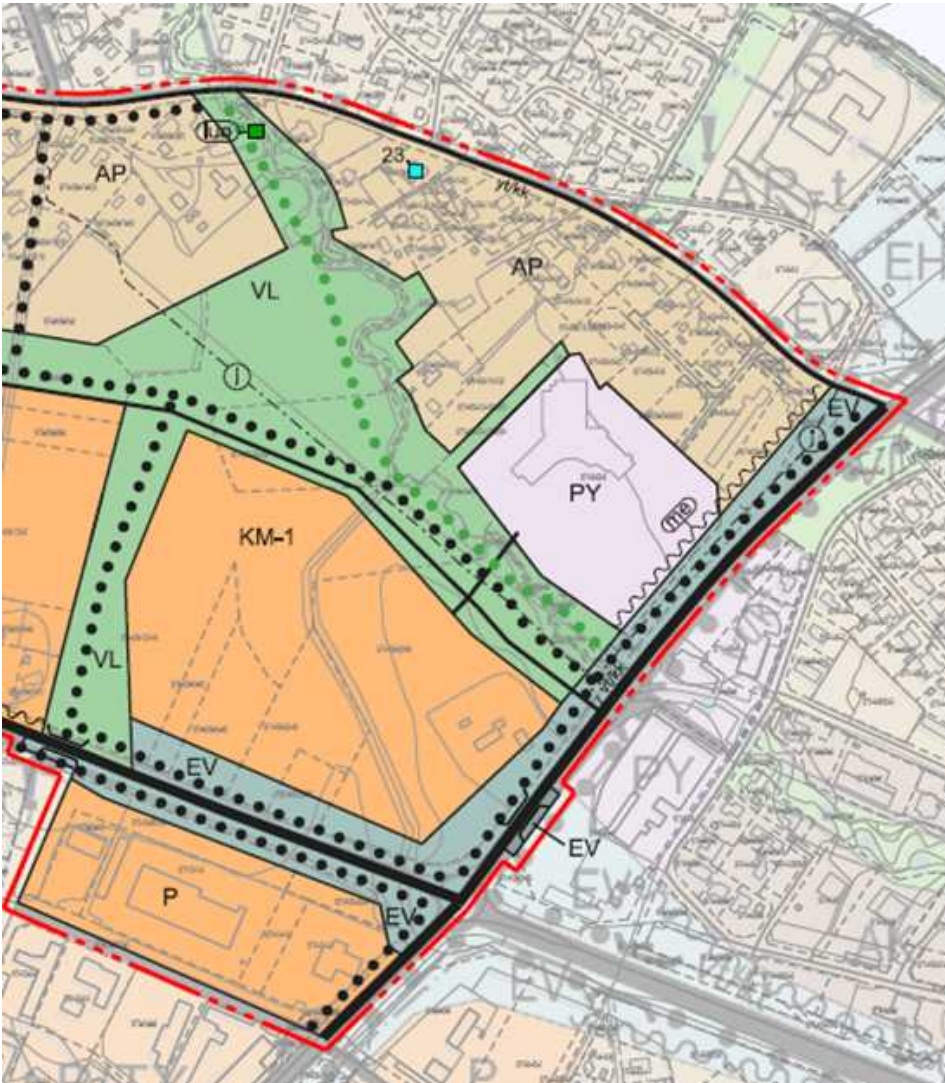
Liite 2 Ote Keskustan osayleiskaava 2030 / Taanilan alueen tarkistaminen

Liite 1: Sopimus xx.xx.202x Ylivieskan kaupunki / WasaGroup Oy
Karttaliite sopimusalueesta



Kuva: Ote Ylivieskan ajantasa-asemakaavasta, jossa sopimusalue, pinta-alaltaan noin 9 hehtaaria on rajattuna puneella

Liite 2: Sopimus xx.xx.202x Ylivieskan kaupunki / WasaGroup Oy
Sopimusalueen kaavoitustilanne



Kuva: Ote Keskustan osayleiskaava 2030 tarkistaminen Taanilan alueelle vireille kaavaluonnos nähtävillä 24.6.2020 -31.8.2020

Sopimusaluetta koskee seuraava yleiskaavamerkintä ja kaavamääräys:

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN

Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kauan laatu tai tilantarve tai liikennealueen huomioonottaminen voi perustelluista syistä sijoittua keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, esim. verkkokauppaa tai muuta keskustaan soveltumatonta kauppaa. Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

HAPPAMAT SULFAATIMAAT

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista. Alueelta pois kaivettavat massat on varauduttavakäsittelmään siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista.

