

SOPIMUS KORTTELIN 1097, 1106, 1107, 1119 JA 1120 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIEN YLEISTEN ALUEIDEN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN PURKAMISESTA SEKÄ TONTTIEN LUOVUTTAMISESTA

Sopijapuolet

Kouvolan kaupunki, 0161075-9
PL 32, 45701 Kuusankoski
Yhteyshenkilö: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti

Jäljempänä tässä sopimuksessa Kaupunki.

YIT Suomi Oy, Y-tunnus
Vankanlähde 7, 13100 Hämeenlinna
Yhteyshenkilö: Maanhankintapäällikkö Erkki Lempinen

Jäljempänä tässä sopimuksessa Maanomistaja.

1. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella puretaan Kouvolan kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n (nyt YIT Suomi Oy) välillä 30.5.2012 allekirjoitettu Sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus siihen tehtyine täydennyksineen, sovitaan keskeneräisten sopimusvelvoitteiden suorittamisesta sekä sopimuksen purkamisesta johtuvista korvauksista.

2. Sopimusalue

Sopimusalue sijaitsee Kouvolan kaupungin kaupunginosassa 1. Kangas, ja se muodostuu korttelin 1106 tontista 3 sekä kortteleista 1097, 1107, 1119 ja 1120 sekä niihin liittyvistä yleisistä alueista (Halkotori, Halkotorinkuja, Halkotorinkatu ja Halkoraitti).
Sopimusalue on pinta-alaltaan noin 4,377 ha, ja se on esitetty liitekartalla.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Todetaan, että maankäyttösopimuksessa tarkoitettu sopimusaluetta koskeva asemakaavan muutos on pääosin edelleen voimassa. Osalle sopimusaluetta on laadittu asemakaavan muutos, jolla on muutettu mm. rakennusten kerroslukuja ja rakennusaloja rakennusoikeuden määrän pysyessä ennallaan.

4. Kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden suunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito johtojen siirto sekä kustannusten jakaminen.

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueen toistaiseksi rakentamattomien yleisten alueiden osien loppuunsaattaminen maksaisi 2020 hintatason mukaisesti päivitetyn arvion mukaan noin 740.760 €, josta kummankin sopijapuolen osuus olisi 370.380 €.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan sopimusalueen toistaiseksi rakentamattomien yleisten alueiden osien rakentamisesta. Maanomistaja suorittaa tämän johdosta kohdassa 5 määritellyn korvauksen.

Jo toteutettujen yleisen alueen osien osalta Kaupunki on maankäyttösopimukseen perustuen esittänyt YIT Rakennus Oy:lle 118.998,92 € suuruisen laskun, joka tämän sopimuksen voimaantulon jälkeen todetaan kokonaisuudessaan suoritetuksi.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Kaupunki vastaa kustannuksellaan tontilla 286-1-1097-7 sijaitsevan viemärijohdon siirtämisestä tontin ulkopuolelle 31.12.2020 mennessä.

5. Tonttien luovuttaminen korvauksena sopimuksen purkamisesta

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille seuraavat kiinteistöt korvauksena maankäyttösopimuksen purkamisesta:

1. 2536 m² suuruinen tontti 286-1-1070-9 (AK, ½kV, 2100 k-m²) osoitteessa Savonkatu 26, 45100 Kouvola;
2. 1288 m² suuruinen tontti 286-1-1017-23 (AL, IV4/5, 1254 k-m²) purkukuntoisine rakennuksineen sekä sähkö- ja kunnallisteknisine liittymineen osoitteessa Kalevankatu 27, 45100 Kouvola; ja
3. 1064 m² suuruinen tontti 286-1-1006-20 (ALM, II, n.710 k-m²) osoitteessa Kulmakatu 3, 45100 Kouvola;

Tonttien luovutushinnaksi on sovittu yhteensä 484.880 €, joka muodostuu seuraavasti:

Tontti 286-1-1070-9, 2100 k-m² á 135 €/k-m², yhteensä 283.500 €;
tontti 286-1-1017-23, n.1254 k-m² á 135 €/k-m², yhteensä 169.330 €, ja
tontti 286-1-1006-20, n.712 k-m² á 45 €/k-m², yhteensä 32.050 €

Arvonmääritys perustuu osapuolten tietoon rakennusoikeuksien tämän hetkisistä markkinahinnoista sekä Newsec Valuation Oy:n selvitykseen 28.2.2019 asuinkerrostalo- ja asuinrivitalorakennusoikeuden hintatasoista Kouvolaissa, joten se täyttää EU:n valtioneuvoston vaatimukset.

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän sopimuksen voimaantullessa.

Tämän sopimuksen allekirjoituksen myötä todetaan myös sopijapuolten välinen korttelin 1017 kaavatontteja 34 ja 35 koskeva maankäyttösopimus päättyneeksi.

6. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

Osapuolilla ei ole tämän jälkeen oikeutta mihinkään korvauksiin alkuperäisen maankäyttösopimuksen nojalla, eivätkä osapuolet ole maankäyttösopimuksen purkamisen johdosta velvollisia tai oikeutettuja mihinkään muihin korvauksiin kuin mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Mikäli tämä sopimus ei saa lainvoimaa 31.5.2021 mennessä, tämä sopimus raukeaa ja alkuperäinen maankäyttösopimus velvoitteineen säilyy voimassa.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Kymenlaakson käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kolme samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kouvolassa XX.X.2020

KOUVOLAN KAUPUNKI

YIT SUOMI OY

Hannu Tylli
tekninen johtaja

N.N.
valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että tekninen johtaja Hannu Tylli Kouvolan kaupungin puolesta sekä N.N. YIT Suomi Oy:n valtuuttamana ovat kaupanvahvistajan läsnä ollessa allekirjoittaneet tämän sopimuksen. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika yllä mainitut.

Vesa Räsänen
Kouvolan kaupungin toimitusinsinööri
tunnus 2865/4