

YHTEISTOIMINTASOPIMUS

1. Sopijapuolet

- 1.1. Raahen kaupunki, Y-tunnus 1791817-6
Osoite: PL 62 92100 Raahen
jäljempänä ”kaupunki”
- 1.2. Rakennusliike Lapti Oy, Y-tunnus 0788291-5
perustettavan yhtiön lukuun
Voudintie 4 90400 Oulu

2. Sopimuksen tausta ja kohde

Raahen kaupungin asuin- ja liikekeskustan kehittämishanke on vireillä. Hankkeen tavoitteena on nykyistä tehokkaampi rakentaminen, edustava kaupunkikuva ja elinvoimainen kaupallinen keskusta. Kaupunkistrategia 2014-2020 tukee tätä hanketta.

Raahen kaupungin ja Rakennusliike Lapti Oy:n kesken on neuvoteltu Rautatalon tontin jalostamisesta asuin- ja liiketiloiksi siten, että nykyistä rakennusoikeutta tuntuvasti korotetaan ja nykyinen rakennuskanta puretaan. Tämä tarkoittaa rakennusten kerroskorkeuden huomattavaa korottamista.

Tämän sopimuksen mukainen yhteistyö koskee liitekartassa rajattua noin 3765 m²:n aluetta käsittäen kiinteistöt 678-6-21-9 ja 678-6-21-4 sekä osan katualueesta 678-6-9901-0 osoitteessa Sovionkatu 9.

Voimassa olevassa asemakaavassa Rautatalon tontti on merkitty liike- ja asuin- ja kerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Rautatalon tontin keskeinen sijainti kaupungin keskustassa edellyttää tonttien rakennusoikeuden korottamista kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja houkuttelevana alueena syntymiseksi.

3. Sopimuksen tarkoitus

Sopijapuolten yhteisenä tavoitteena on kehittää kaupungin liikekeskustaan kuuluvasta Rautatalon alueesta vetovoimainen asuin- ja liikeympäristö, joka tarjoaa korkeatasoisia asuntoja ja liiketiloja.

Tällä yhteistoimintasopimuksella vahvistetaan osapuolten yhteinen tahtotila, osapuolten työnjako sekä määritellään osapuolten sitoumukset liitekartassa ilmenevän alueen kehittämiseksi.

Kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy tekevät sopimuksen kohdetta koskevan kaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen. Myöhemmin sopimuksen kohdetta koskevassa vuokrasopimuksessa tai kiinteistökaupassa määritellään tontin luovuttamista koskevat ehdot.

Tällä sopimuksella Raahen kaupunki varaa liitekartalle rajatulla sopimusalueella kaavoitettavan asuin- ja liikekäyttöön tarkoitettun alueen Rakennusliike Lapti

Oy:lle ostettavaksi tai vuokrattavaksi perustettavan yhtiön lukuun tässä sopimuksessa määritellyin ehdoin.

Tonttien luovutus tai vuokraaminen tapahtuu käyvillä markkinahinnoilla tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus huomioon ottaen.

Sopimuksesta huolimatta kaupunginvaltuustolla on oikeus päättää sopimusalueen asemakaavaan tehtävistä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimista muutoksista em. laissa säädetyllä tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaan kaavoituksen käynnistämisestä ja toteuttamisesta tehdyillä sopimuksilla ei voida syrjäyttää em. laissa kaavoitukselle asetettuja tavoitteita eikä sisältövaatimuksia.

Tämä sopimus on sisällöltään MRL 91 b §:n mukaiseen sopimiseen tarkoitettu menettelytapasopimus.

4. Sopimusehdot

4.1 Asemakaavoitus ja sen kustannusten maksaminen

Kaupunki vastaa asemakaavan laadinnan ohjauksesta ja valvonnasta. Kaupunki käynnistää asemakaavan laatimisen yhteistyössä Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa tämän yhteistoimintasopimuksen tultua hyväksytyksi.

Kaupunki vastaa asemakaavaprosessista, viranomaisyhteistyöstä, asemakaavamuutoksen ja siihen liittyvien suunnitelmien viranomaistoimintaan liittyvästä tiedottamisesta.

Rakennusliike Lapti Oy vastaa kaikista konsulttikustannuksista sekä kaavoituksen pohjaksi tarvittavien korttelisuunnitelmien ja havainnekuvien laatimisesta ja luovuttaa em. aineistot korvauksetta kaupungille.

Em. kohdan kustannusten lisäksi Rakennusliike Lapti Oy maksaa kaupungille asemakaavamuutoksen kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset, joihin sisältyy pohjakartan laatimis- ja hyväksymiskustannus, kuulutus-, ilmoitus- ja kuulemiskulut.

Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu maksamaan kaupungille kaavoituskustannusten korvausta ennakkona 5 000 euroa, kun asemakaavamuutosehdotus on teknisen lautakunnan päätöksellä esitetty asetettavaksi nähtäville. Ennakkomaksua ei palauteta, vaikka asemakaavamuutos ei saavuttaisi lainvoimaa tai tulee voimaan toisen sisältöisenä kuin on tavoiteltu.

Kaupunki perii loppuosan kaavoituskustannusten korvauksesta, kun asemakaavamuutos on kaupunginvaltuustossa hyväksytty ja lainvoimainen. Maksun viivästyessä lasketaan maksamattomalle kustannusten korvaukselle korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Kaupunki luovuttaa sopimusaluetta koskevat olemassa olevat selvitykset ja suunnitelmat kuten pohjatutkimukset, kunnallistekniset suunnitelmat veloituksetta käytettäväksi yleissuunnitelmaa ja asemakaavaa laadittaessa sekä aluetta toteutettaessa.

4.2 Tonttien luovutus

4.2.1 Tonttien luovuttaminen rakennettavaksi

Kaupunki luovuttaa kaupunginvaltuuston sopimusalueelle hyväksymän lainvoimaisen asemakaavan mukaisen tontin Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennettavaksi kiinteistökaupan tai vuokrasopimuksen perusteella.

Rakennusliike Lapti Oy ostaa tai vuokraa sopimusalueen kaavoitettavan tontin perustettavan yhtiön lukuun ennen rakennustöiden aloittamista tontilla 3 kuukauden kuluessa asemakaavan saatua lainvoiman.

Rakentamisen tulee käynnistyä 3 vuoden kuluessa sopimusalueelle laadittavan asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Rakennusliike Lapti Oy maksaa varausmaksuna 5 000 €/vuosi seuraavan kuukauden alusta siitä lähtien, kun asemakaava on lainvoimainen. Varausmaksua peritään tontin vuokrasopimukseen tai tontin ostamiseen saakka. Maksetut varausmaksut hyvitetään kauppahinnassa tai tontin vuokrassa.

Mikäli Rakennusliike Lapti Oy:n varaaman alueen rakentaminen ei käynnisty tämän sopimuksen mukaisessa aikataulussa, varaus purkautuu ja kaupunki voi luovuttaa tontin rakennettavaksi kaupungin päättämällä ehdoilla, elleivät osapuolet toisin sovi.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu tonttikauppa tai vuokrasopimus ei toteudu Rakennusliike Lapti Oy:n ja kaupungin välillä, ovat tehdyt suunnitelmat Rakennusliike Lapti Oy:n omaisuutta. Kaupunki voi halutessaan neuvotella suunnitelmien ostamisesta Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa.

Kaupunki valtuuttaa Rakennusliike Lapti Oy:n hakemaan kaupungin omistamille tontille rakennusluvat ennen niiden luovuttamista.

4.2.2 Tonttien hinnoittelu

Sopimusalueen tonttien hinnat määräytyvät vahvistetun asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän ja sen käyvän markkina-arvon mukaisesti. Kaupunki määrittelee rakennusoikeuden käyvän markkina-arvon käyttämällä yhtä tai kahta puolueetonta ja pätevää arvioijaa EU:n valtioneuvoston edellyttämän menettelyn mukaisesti kaavoituskustannukset sekä kokonaismarkkinatilanne huomioiden.

Rakennusliike Lapti Oy maksaa ostamiensa tai vuokraamiensa tonttien tonttijaon ja rakennuspaikan kiinteistönmuodostuksen kustannukset erikseen.

Asemakaavan lainvoimaistumisen ja edellä kuvatun hinta-arvioinnin jälkeen kaupunginvaltuusto tekee tonttien hinnoittelua koskevan päätöksen. Kaupunki toimittaa valtuuston hinnoittelupäätöksen Rakennusliike Lapti Oy:lle tiedoksi heti päätöksenteon jälkeen.

Rakennusoikeuden hinta sidotaan elinkustannusindeksiin ja kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksessä olevaan pistelukuun.

Tontin vuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

4.2.3 Rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus

Luovutettavien tonttien kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sisällytetään 36 kuukauden määräaika rakentamisen aloittamiselle sekä sopimussakko siltä varalta, että rakentamisvelvoitetta ei täytetä em. määräajassa. Kaupunki voi erikseen niin harkitessaan myöntää perustellusta syystä vuoden lisäajan rakentamisen aloittamiselle ilman sopimussakkoseuraamusta.

Luovutettavien tonttien kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sisällytetään myös klausuuli tontin luovuttamisesta kolmannelle osapuolelle ennen sen rakentamista siten, että ostaja tai uusi vuokralainen ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa tonttia edelleen ennen sen rakentamista. Mikäli tontti luovutetaan kaupunkia kuulematta kolmannelle osapuolelle, voi kaupunki periä Rakennusliike Lapti Oy:ltä sopimussakon. Mikäli luovutus tapahtuisi edellä mainitun ehdon vastaisesti, vastaa Rakennusliike Lapti Oy kaikista tähän sopimukseen perustuvista velvoitteista myös edelleen luovutettujen tonttien osalta.

Sopimussakon määrä on sekä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin että suostumuksettomana edelleen luovutuksen osalta 50 000 € sekä sen jälkeen 20 000 € vuosittain, kunnes velvoite on täytetty.

Kaupunki voi erikseen niin harkitessaan vapauttaa perustelluista syistä Rakennusliike Lapti Oy:n joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

4.3 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, ettei vuokran kohteena olevilla kiinteistöillä ole harjoitettu toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupunki vastaa toimivaltaisten viranomaisten määräysten mukaisesti kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä mahdollisesti todettavista ongelmajätteistä ja pilaantuneista maa-aineksista sekä niiden poiskuljettamisesta sekä viranomaisten edellyttämistä kiinteistöjen puhdistamis- ja ennalleen saattamiskustannuksista, mikäli em. seikat johtuvat ennen kaupantekoa harjoitetusta toiminnasta. Mikäli em. puhdistustoimenpiteisiin joudutaan, lisätään puhdistustoimenpiteisiin tarvittava lisäaika täysimääräisesti kohdassa 4.10 määriteltyyn rakentamisen aloittamisen määräaikaan.

4.4 Pohjatutkimukset ja muut tehdyt suunnitelmat

Kaupunki luovuttaa aluetta koskevat olemassa olevat selvitykset ja suunnitelmat (esim. pohjatutkimukset, kiinteistöjen kuntoarviot, kunnallistekniset suunnitelmat yms.) veloituksetta Rakennusliike Lapti Oy:n käyttöön.

Rakennusliike Lapti Oy vastaa tonttinsa rakentamisesta kustannuksellaan asemakaavan ja lupapäätösten mukaisesti sekä kohteen rakennusten perustamistavan valinnasta.

4.5 Kunnallistekniikka

Kaupunki vastaa asemakaavan toteuttamiseen liittyvän uuden kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen suunnittelusta sekä liikenne-, ympäristö- ja muiden tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien teosta.

Perustettavat asunto- tai kiinteistöyhtiöt maksavat liittymis- ja käyttömaksut kunnallisteknisiin verkkoihin liittymisestä ja niiden käyttämisestä ao. laitosten hyväksymien taksojen mukaisesti.

4.6 Autopaikoitus

Rakennusliike Lapti Oy vastaa tontin pysäköintipaikkojen rakentamisesta asemakaavamääräysten ja tarkempien tonttisuunnitelmien mukaisesti.

Rakennusliike Lapti Oy vastaa autopaikkojen ylläpidosta siihen saakka, kunnes autopaikat ylläpitovelvoitteineen luovutetaan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai muulle yhtiölle.

4.7 Vanhan rakennuskannan purkaminen

Raahen kaupunki vastaa nykyisen rakennuksen purkamisesta kustannuksellaan toteutettavaksi tulevan rakennushankkeen edellyttämässä laajuudessa kuuden (6) kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

4.8 Tietoliikennekeskus

Raahen kaupungilla on nykyisessä rakennuksessa tietoliikennekeskus, jonka toiminta on turvattava purku- ja rakennusvaiheen aikana. Tontille rakennushankkeen aikana tuodaan väliaikainen kontti, jossa toimii väliaikainen tietoliikennekeskus ja johon kaikki siirrettävät tietoliikennekaapelit sijoitetaan.

Tontille sijoitetaan kunnallistekniikan mukainen jatkoskaivo pysyvänä ratkaisuna, keskus ja kontti tullaan tällöin siirtämään pois. Rakennusvaiheen päätyttyä tontille jää kunnallistekniikkaan kuuluva jatkoskaivo.

4.9 Patsaan siirto

Raahen kaupunki vastaa Rautatalon tontilla olevan Täysikuu-patsaan mahdollisesta siirrosta ja sen kustannuksista.

Patsas jätetään paikalleen, mikäli se ei estä kaavan ja tarkempien rakennussuunnitelmien mukaisen rakennushankkeen toteuttamista.

4.10 Rakentamisaikataulu

Tavoitteena on aloittaa sopimusalueen rakentaminen vuosien 2018 – 2020 aikana, kuitenkin viimeistään 3 vuoden kuluessa asemakaavan tulemisesta lainvoimaiseksi.

Mikäli sopimusalueen rakentaminen ei ole käynnistynyt edellä kuvatussa aikataulussa, on kummallakin osapuolella oikeus vaatia tämän yhteistoimintasopimuksen purkamista sopimuskohdan 4.14 mukaisesti.

Yhtiö sitoutuu toteuttamaan hallintaansa tulevien tonttien rakennusoikeudesta vähintään 80 % 3 vuoden kuluessa siitä päivästä lukien, kun sopimusalueen rakennushanke aloituskokouksella on aloitettu.

Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennukset on rakennettu hyväksytyjen piirustusten mukaisesti valmiiksi siten, että rakennukset on hyväksytty katselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua 80 %:n rakentamisvelvollisuutta, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa kohdassa 4.2.3 mainitun ehdon mukaisesti. Mikäli rakentamista ei ole mahdollista toteuttaa taloudellisista, työvoimapolitiittisista, rakentamisolosuhteista tai rakentamisen suhdanne- yms. syistä, kaupunki voi pidentää edellä mainittua rakentamisaikaa ja/tai pienentää tai on perimättä sopimussakkoa.

4.11 Rakentamisen toteutus

Rakennusliike Lapti Oy vastaa hankkeen kokonaistoteutuksesta.

4.12 Vahingonkorvausvastuu

Sopijaosapuoli vastaa sopimusrikkomuksella toiselle sopijapuolelle aiheuttamistaan välittömistä vahingoista täysimääräisesti.

4.13 Voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tätä yhteistoimintasopimusta koskeva kaupunginvaltuuston päätös on lainvoimainen, Rakennusliike Lapti Oy:n hallitus on sopimuksen hyväksynyt ja sopimus on allekirjoitettu. Tämä sopimus on voimassa, jollei sopimus ole muualla sopimuksessa yksilöidyistä syistä purkautunut, siihen asti, kunnes koko sopimusalueen rakennushanke on kokonaisuudessaan toteutettu.

Hanke katsotaan toteutetuksi kun sopimusalueen tontti on rakennettu.

4.14 Sopimuksen purkaminen

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Raahen kaupunginvaltuusto ei hyväksy sopimuksen liitteenä olevan sopimusalueen asemakaavan muutosta tai asemakaavan muutos ei saavuta lainvoimaa 31.12.2019 mennessä, elleivät osapuolet yhteisesti toisin sovi.

Mikäli asemakaavasta tai rakennusluvasta valitetaan, sopimuksen voimassaoloa jatketaan niin kauan, kunnes asemakaava tai rakennuslupa on saanut lainvoiman tai ylin oikeusaste on sen käsitellyt.

Lisäksi tämä sopimus purkautuu, jos sopimusalueen rakentaminen ei ole Rakennusliike Lapti Oy:stä johtuvista syistä käynnistynyt kolmen (3) vuoden kuluessa asemakaavan tulemisesta lainvoimaiseksi elleivät osapuolet yhteisesti toisin kirjallisesti sovi. Käynnistymisellä tarkoitetaan Rakennusliike Lapti Oy:n kirjallista ilmoitusta aloittamisesta ja aloittamispäiväksi katsotaan sopimusalueen luovutuskirjaan merkitty kauppahinnan maksamisajankohta tai vuokrasopimuksen alkamisajankohta.

Tämän sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin laadittujen suunnitelmien ja selvitysten omistusoikeudet säilyvät ne laatineella sopimusosapuolella. Kaupungin viranomaishallintaan kuuluvat puolestaan kaupungin kaavoitustoimen ohjauksessa ja valvonnassa laadittu asemakaava ja siihen liittyvä selvitysaineisto.

4.15 Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei sovintoteitse saada ratkaistuksi, ratkaistaan Ylivieska-Raahen käräjäoikeudessa.

4.16 Sopimuskappaleet

Tämä sopimus on laadittu kahtena samasanaisena kappaleena, yksi Rakennusliike Lapti Oy:lle ja yksi kaupungille.

Raahessa 2. päivänä toukokuuta 2016

Raahen kaupunki

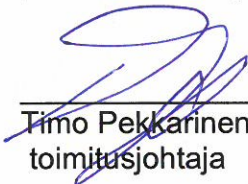


Kari Karjalainen
kaupunginjohtaja



Leena Mikkola-Riekkinen
kaupunginlakimies

Rakennusliike Lapti Oy perustettavan yhtiön lukuun



Timo Pekkarinen
toimitusjohtaja

SOPIMUSALUE, LIITEKARTTA

