



Kirkonsalmen koulun entisen korttelin osaa koskeva asemakaavoituksen jatkamista ja toteuttamista sekä tontin luovutusta koskeva sopimus

Sopijaosapuolet

Iisalmen kaupunki
Jäljempänä tässä sopimuksessa ”*Kaupunki*”

Lidl Suomi Ky ”*Kumppani*”

Sopimusalue

Sopimus koskee osaa kaupungin omistamasta Koljonvирrantien varren asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesta liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (TEKLA 25.5.2020 §94). Sopimusaluearajaus on määritelty sopimuksen liitteenä olevassa kartassa ja on tontinluovutuskilpailussa esille tulleessa ehdotuksessa esitetty maa-alue, jonka koko on n. 1 ha. Sopimusalueen rajoja tarkastellaan tarkemmin asemakaavaehdotuksessa.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että *Kaupunki ja Kumppani* sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen jatkamisesta nähtävillä olleen kaavaluonnoksen pohjalta ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja, että sopimus ei sido kaupunkia kaavoittajana.

Lähtötilanne ja tehdyt päätökset

- Keskustaseudun osayleiskaava Kvalt. 26.3.2007. Keskustaseudun osayleiskaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.
- Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Korttelialue kuuluu Pohjois-Savon maakuntakaavan mukaiseen keskustatoimintojen alueeseen. Korttelialue on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2020.
- Tekninen lautakunta 25.5.2020 §94, päätös kaavaluonnosten nähtäville asettamisesta.
- Tekninen lautakunta 18.8.2020 §117, päätös tontinluovutuskilpailun kaavoitustyön kumppanin valinnasta.



Kaupungin asettamat lähtökohdat ja muut ehdot sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

- Asemakaavan laatimisen, kunnallistekniikan suunnittelun ja yleisten alueiden rakennuttamisen ohjausvastuu: Kaupunki / tekninen toimiala
- Asemakaavaan liittyvä maankäytön suunnittelu ja kaavatyössä tarvittava havainneaineisto: Iisalmen kaupunki / tekninen toimiala
- Asemakaavan laatii *Kaupunki*
- Rakentaminen: *Kumppani*
- Alueen toteutukseen valittu *Kumppani* sitoutuu 20 000€:n kumppanuusmaksuun, joka hyvitetään tontinluovutuksen yhteydessä. Kumppanuusmaksua voidaan käyttää kaavoituskuluihin. Kumppanuusmaksu suoritetaan tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Kumppanuusmaksu palautetaan *Kumppanille*, jos osapuolten tarkoittaman ja *Kumppanin* rakennushankkeen kannalta tarkoituksenmukainen asemakaava ei tule lainvoimaiseksi 31.12.2022 mennessä.
- Tontit luovutetaan *Kumppanille* kaikista velkakiinnityksistä, rasituksista ja rasitteista vapaana. Tontilla ei luovutushetkellä saa olla rakennuksia tai rakennelmia.
- Tonttien ei ole todettu saastuneen tai pilaantuneen. Kaupungin tietojen mukaan maaperässä tai pohjavedessä ei ole jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän saastumisen tai pilaantumisen. Mikäli tonttien maaperä tai pohjavesi kuitenkin sitä tutkittaessa osoittautuu saastuneeksi tai pilaantuneeksi, kaupunki vastaa kaikista pilaantuneen maaperän ja pohjaveden aiheuttamista kustannuksista sekä puhdistamisesta kustannuksellaan, sikäli kuin pilaantuminen tai jätteet tai aineet ovat peräisin ennen tonttien omistus- ja hallintaoikeuden siirtoa ostajalle tapahtuneesta toiminnasta.
- Lopullinen kiinteistökauppa tehdään seuraavien edellytysten täytyttyä:
 - Osapuolten tarkoittama ja *Kumppanin* rakennushankkeen kannalta tarkoituksenmukaisen sisältöinen asemakaava on saanut lainvoiman;
 - Tontti on *Kumppanin* rakennushankkeen kannalta rakentamiskelpoinen;
 - Kunnallistekniikka on rakentamisen mahdollistavalla tasolla; ja
 - *Kumppani* on hyväksynyt kyseessä olevan tonttikaupan



- *Kaupunki* (tekninen lautakunta) sitoutuu luovuttamaan tontin erikseen laadittavalla kauppakirjalla 27 euron neliömetrihintaan (tontin pinta-ala), kun kaupungin valtuusto on vahvistanut tämän luovutushinnan. Luovutushinta 27 euro/m² hinta korotetaan vuodenvaihteen 2020/2021 jälkeen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Perusindeksinä on vuoden 2020 keskimääräinen elinkustannusindeksi.
- Alueen Koljonvirrantien ja korttelialueiden välisen kadun ja liittymäyhteyden molempien osapuolten hyväksymät kunnallistekniikan kustannukset jaetaan *Kaupungin* ja *Kumppanin* kesken, siten että kaupunki maksaa 50% kustannuksista ja 50% jaetaan alueelle suunniteltujen tonttien pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Liittymäyhteys muodostetaan asemakaavassa kaduksi. Kaikki kumppanin ostaman tontin toteutuskustannukset kuuluvat *Kumppanille*.
- Kaikki sopimusalueen mahdolliset yleiset alueet siirtyvät *Kaupungin* omistukseen ja ylläpidettäväksi kaavan laillistumisesta lukien.
- Tarkemmin alueen toteuttamiseen liittyvistä aikatauluista ja muista mahdollisista tarkentavista ehdoista sovitaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä pitämisen jälkeen laadittavassa toteuttamista koskevassa sopimuksessa.

Asemakaavaehdotuksen laatiminen

Iisalmen kaupunki laatii asemakaavaehdotuksen. *Kaupunki* määrittää yhteistyössä *Kumppanin* kanssa asemakaavoituksen reunaehdot sopimusalueelle ja esittää kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että asemakaavoituksen edellytykset ja kaavaehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa vuoden 2020 loppuun mennessä.

Suunnittelun kustannuksiin käytetään ensisijaisesti kaupungin edellyttämää 20 000 euron kumppanuusmaksua. Jos tässä sopimuksessa tarkoitettu kaava mahdollisen valituksen tai muun syyn johdosta ei toteudu, *Kaupunki* palauttaa kumppanuusmaksun 20 000 euroa *Kumppanille*. Kumppanuusmaksu hyvitetään tontin luovutuksen yhteydessä.

Tällä sopimuksella ei määritellä kaavan sisältöä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että *Kumppanin* tässä sopimuksessa tarkoitettuun tontinluovutuskilpailuun toimittama aineisto on ja jää kaikilta osin *Kumppanin* omaisuudeksi samoin kuin kaikki tämän sopimuksen voimassaoloaikana *Kumppanin* laatima tai teettämä aineisto yms.

Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus



Tämä sopimus on sitova *Kumppanin* osalta, kun se on allekirjoitettu ja *Kaupungin* osalta sen jälkeen, kun tekninen lautakunta on sen hyväksynyt ja se on lainvoimainen.

Sopimuksen siirtäminen

Kumppani ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman *Kaupungin* suostumusta. Selvytyden vuoksi todetaan, että lopulliset kiinteistökaupat on tarkoitus tehdä *Kumppanin* lukuun.

Sopimusalueen rakentaminen ja luovuttaminen

Kumppani sitoutuu rakentamaan tontin vuoden 2023 loppuun mennessä tai kahden vuoden kuluttua lopullisen kiinteistökaupan tekemisestä.

Rakentamatonta tonttia ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle ilman *Kaupungin* suostumusta.

Sopimussakko

Mikäli *Kumppani* olennaisesti rikkoo edellä mainittua rakentamisvelvoitetta tai luovuttaa rakentamattoman tontin kolmannelle ilman *Kaupungin* suostumusta eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan, on *Kaupungilla* oikeus saada sopimussakkoa enintään puolet tontin luovutushinnasta. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä luopua pätevästä syystä.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan asian laadun kannalta oikeassa oikeusistuimessa.

5 Allekirjoitukset

Iisalmessa __/__/2020

Iisalmen kaupungin tekninen lautakunta

Lidl Suomi Ky