



Maankäyttösopimus

koskien Puhelinosuuskunta IPY:n tonttia

140-1-16-3 (AK 387)

Sopimus

Valitse päivämäärä

Verkkojulkinen

Sisällys

1	Sopijapuolet.....	2
2	Sopimusalue	2
3	Sopimusalueen nykyinen kaavoitus tilanne.....	2
4	Lähtötilanne	2
5	Sopimuksen tarkoitus	3
6	Sopimusehdot sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle.....	3
7	Alueiden luovuttaminen ja/tai vaihtaminen.....	5
8	Muut kustannukset	5
9	Sopimusalueiden edelleen luovutus	5
10	Vakuudet	5
11	Sopimussakko	6
12	Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen.....	6
13	Sopimuksen päätyminen	6
14	Erimielisyyksien ratkaiseminen	6

1 Sopijapuolet

Iisalmen kaupunki
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Puhelinosuuskunta IPY
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

2 Sopimusalue

Sopimus koskee seuraavaa aluetta:
Iisalmen kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 16 tonttia 3,
jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 0,1374 ha.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Keskustaseudun osayleiskaavassa kvalt. 26.3.2007 Sopimusalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja liikenteellisesti kehitettäväksi alueeksi. Tontti on osittain kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti tärkeää aluetta. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Sopimusalueelle on vahvistettu lh 11.7.1986 asemakaava AK 209, jossa sopimusalue on liikerakennusten korttelialutta.

4 Lähtötilanne

Maanomistaja on tehnyt kaavamuutoshakemuksen 1.3.2024 ja aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi.

Kaupunki on saattanut asemakaavan vireille 29.11.2024. Asemakaavaluonnoksen tekninen lautakunta on asettanut nähtäville 19.3.2025.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.4.2024 § 102 talousarvion tasapainotustoimenpiteenä edellyttänyt, että asemakaavan muutoksesta aiheutuvaa kiinteistön arvonnousua veloitetaan kiinteistön omistajalta 30 %.

Kaupunki on asettanut sopimusalueen asemakaavoitukselle tavoitteita Keskustaseudun osayleiskaavassa kvalt. 26.3.2007 ja maapoliittisessa ohjelmassa kvalt. 15.11.2021 § 132.

Kaupungin yleisten sopimusperiaatteiden mukaisesti lähtökohtana on, että kaikki omistamansa alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset maksaa maanomistaja.

Asemakaavan laatimisen, kunnallistekniikan suunnittelun ja yleisten alueiden rakennuttamisen ohjausvastuu on kaupungilla.

5 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen jatkotyöstä hyväksytyksi asemakaavaksi ja sen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueella edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

6 Sopimusehdot sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Tarkemmista alueen toteuttamiseen liittyvistä ehdoista sovitaan tällä maankäyttösopimuksella.

Asemakaavaehdotuksen laatiminen ja hyväksyminen

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille asemakaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista ja niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat asemakaavan hyväksytyksi saattamisesta.

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteutus sekä aikataulu

Sopimusalueella asemakaavassa ei sijaitse sopimukseen kuuluvia katuja tai yleisiä alueita.

Kunnallistekniikan kustannusten jakautuminen

Sopimusalueella ei sijaitse rakennettavaa kunnallistekniikkaa.

Puistoalueet

Sopimusalueella ei sijaitse puistoaluetta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kaupungin vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Kaupunki perii Sopimusalueella yleisesti hyväksytyn taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Yleisten alueiden ylläpito

Kävelyille ja pyöräilylle varattujen katualueiden sekä puistoalueiden ylläpidosta vastaa Kaupunki.

Tarvittavat rasitteet

Tarvittaessa kaupungilla on oikeus perustaa ja rekisteröidä johtojen ja kunnallisteknisten laitteiden rakentamista varten rasitteet korvauksetta tonttien alueelle.

Kiinteistön arvonnousu

Rakennusoikeus on tällä hetkellä 1650 k-m² liikerakentamiseen.

Kaavamuutoshakemus on, että liiketiloja säilyisi 300 k-m² ja loppu 1350 k-m² muuttuisi käyttötarkoitukseltaan asumiseen.

Rakennusoikeuden arvo kyseessä olevalla tontilla on tällä hetkellä kaupungin vahvistaman keskeisen liiketonttien hintojen osalta 44,71 € / m²

(kaupunginvaltuuston päätöksen 6.10.2003 § 105 mukainen luovutushinta indeksikorjattuna elinkustannusindeksiin 07/2025 pisteluvulla). Tontin

tämänhetkiseksi arvoksi saadaan 61 431,54 €. Tontin arvosta johdetaan liiketilan arvo 37,23 € / k-m².

Rakennusoikeuden arvo asuinkäyttötarkoitukseen keskusta-alueella arvioitiin olevan 150 € / k-m².

Tontin uusi arvo olisi kaavamuutoksen jälkeen $(300 \times 37,23 \text{ € / k-m}^2) + (1350 \times 150 \text{ € / k-m}^2) = 213\,669 \text{ € / m}^2$.

Kiinteistön arvon nousu olisi siten $(213\,659 - 61\,432) \text{ €} = 152\,237 \text{ €}$.

Tämän laskelman mukaan kaupunginhallituksen päätöksen (29.4.2024 §102) mukainen veloitettava osuus (30 %) kiinteistön arvonnoususta olisi 45 671 €.

7 Alueiden luovuttaminen ja/tai vaihtaminen

Tällä sopimuksella ei luovuteta maata sopijaosapuolten kesken.

8 Muut kustannukset

Kiinteistönmuodostus- ja lainhuudatuskustannuksista vastaavat Kaupunki ja Maanomistaja alueillaan.

9 Sopimusalueiden edelleen luovutus

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteutumisesta myös luovutettaessa sopimusaluetta kolmannelle osapuolelle. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa kaupungille.

10 Vakuudet

Ei vakuuksia.

11 Sopimussakko

Sopimussakkona sopimuksen tarkoittamien velvoitteiden rikkomisen johdosta Maanomistaja on velvollinen maksamaan kaupungille sopimusvelvoitteiden lisäksi aiheutetun vahingon määrän.

12 Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

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

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

13 Sopimuksen päättymisen

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämistä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittavana asiakirjana.

14 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan lähimmässä käräjäoikeudessa tai hallinto-oikeudessa asian laadun mukaisesti.

Iisalmessa

Tekninen lautakunta

Iisalmen puhelinyhdistys IPY