

Sopimus korttelien 1097, 1106, 1107, 1119 ja 1120 sekä niihin liittyvien yleisten alueiden asemakaavan toteuttamista koskevan maankäyttösopimuksen purkamisesta sekä tonttien luovuttamisesta, YIT Rakennus Oy

1669/10.00.01.04/2020

Tela 02.06.2020 § 103

Kouvolan kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n (nyt YIT Rakennus Oy) välillä on 30.5.2012 allekirjoitettu otsikon mukaista, Halkotorin alueella sijaitsevaa sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus, johon on myöhemmin tehty kaksi täydennystä. Noin 4,377 ha suuruinen sopimusalue ei ole rakentunut suunnitellussa aikataulussa, ja sopijapuolet ovat neuvotelleet sopimuksen ennaikaisesta purkamisesta, keskeneräisten sopimusvelvoitteiden suorittamisesta sekä niistä johtuvista korvauksista.

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.

Jo toteutettujen yleisen alueen osien osalta kaupunki on maankäyttösopimukseen perustuen esittänyt YIT Suomi Oy:lle 118.998,92 € suuruisen laskun, joka purkusopimuksen voimaantulon jälkeen todetaan kokonaisuudessaan suoritetuksi.

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

YIT Suomi Oy suorittaa edellä mainitun johdosta kaupungille purkusopimuksessa määritellyn korvauksen.

Korvaus sopimuksen purkamisesta:

YIT Suomi Oy luovuttaa Kouvolan 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 Kouvolassa, joten se täyttää EU:n valtioneuvoston vaatimukset.

Maankäyttösopimus sekä purkusopimus liitekarttoineen ovat **liitteinä**.

Mikäli neuvoteltu purkusopimus ei saa lainvoimaa 31.5.2021 mennessä, se raukeaa ja alkuperäinen maankäyttösopimus siihen tehtyine täydennyksineen säilyy velvoitteineen voimassa.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 20 §:n kaupunginhallituksen päätösvaltaa koskevan 6. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamista maankäyttösopimuksista.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy sopimuksen korttelien 1097, 1106, 1107, 1119 ja 1120 sekä niihin liittyvien yleisten alueiden asemakaavan toteuttamista koskevan maankäyttösopimuksen purkamisesta täydennyksineen sekä tonttien luovuttamisesta. Hyväksymisen edellytyksenä on, että valtuusto myöntää lisämäärärahan kaupungille sopimuskorvauksena tulevien tonttien kirjaamiseksi taseeseen.

Lautakunta esittää edelleen, että tekninen johtaja valtuutetaan allekirjoittamaan em. sopimus.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
