

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kirkkolahti

SOPIJAOsAPUOLET

1) Savonlinnan kaupunki

(y 0166906-4)
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

2) Kiinteistö Oy Norpanranta

y 1908837-2
Tulliportinkatu 10
57100 Savonlinna

jäljempänä tässä sopimuksessa "Norpanranta"

Norpanranta voi toimia tässä sopimuksessa mainituilla ehdoilla ja niihin sitoutuen myös perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai jakautumisen kautta syntyvien yhtiöiden lukuun. Norpanranta voi siirtää tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvollisuuksineen Lujatalo Oy:lle kokonaisuudessaan tai useammassa osassa.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
Tila Heikinpohja 740-508-3-23, omistaja Kaupunki
Tontti 740-3-37-4, omistaja Norpanranta

jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalue on merkitty tämän sopimuksen liitekarttoihin, LIITE 1 (pohjana asemakaavaehdotus 19.3.2014), kaupunginhallitus 5.5.2014 § 265 ja LIITE 2 (pohjakartta ja maanomistus). Liite 2 on poistettu tarpeettomana.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat

Yleiskaavat

- Ydinkeskustan osayleiskaava 9.12.1997

Asemakaavat

- AK 79, joka on vahvistettu 21.8.1951
- AK 193, joka on vahvistettu 17.3.1965
- AK 231, joka on vahvistettu 2.10.1967
- AK 392, joka on vahvistettu 6.11.1981
- AK 633, joka on vahvistettu 25.7.1996

LÄHTÖKOHDAT

Alueella oleva syväsatama poistuu suunnitelmien mukaisesti käytöstä vuoden 2014 lopulla.

Kirkkolahden asemakaavan muuttamisesta on tehty päätös kaupunginhallituksessa 12.1.2009 § 10.

Kaupungin ja Norpanrannan tulee allekirjoittaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävänä olon jälkeen ja ennen sen valtuustokäsittelyä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus, jossa sovitaan sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

SOPIMUSALUEELLE LAADITTU KAAVAEHDOTUS

Sopimusalueella asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on noin 4.423 m², kokonaiskerrosala on 11.720 k-m², joka sisältää myös yhteiskäyttötilat.

Sopimusalueella asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita (AH) on noin 3.198 m² ja AH-kortteliin on mahdollista rakentaa yhteensä 80 k-m² talousrakennukset.

Sopimusalueella autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on noin 6.141 m².

Tonttijakoehdotus LIITE 3.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Norpanranta sopivat tällä sopimuksella 19.3.2014 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Koska Sopimusalue on kaavan luonne huomioon ottaen tarkoituksenmukaisinta toteuttaa yhtenä kokonaisuutena, ovat Kaupunki ja Norpanranta sopineet, että Kaupunki tulee luovuttamaan Sopimusalueella B olevat AK-tontit, sekä LPA- ja AH-alueet Norpanrannalle.

Yhdistelmä suoritettavista kiinteistökohtaisista alueluovutuksista hinnoitteluineen LIITE 4.

Jäljempänä mainittujen esisopimusten mukaiset kauppakirjat ja kaupan esisopimukset allekirjoitetaan neljän (4) kuukauden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta.

Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitettavat kiinteistökaupan esisopimukset

Tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä sovitaan seuraavista suoritettavista aluejärjestelyistä:

- Kaupunki luovuttaa kiinteistöstä 508-3-23 tontin 3-36-15 osan 112 m²
- Kaupunki luovuttaa kiinteistöstä 508-3-23 tontin 3-36-16 osan 93 m²
- Kaupunki luovuttaa kiinteistöstä 508-3-23 tontin 3-36-20 osan 372 m²
- Kaupunki luovuttaa kiinteistöstä 508-3-23 AH-alueen osan 2307 m²
- Kaupunki luovuttaa kiinteistöstä 508-3-23 LPA-alueen osan 3570 m²
- hallinto-oikeuksien siirtymiset määritellään vasta varsinaisessa luovutussopimuksessa
- LPA-alueelle perustetaan kulkuoikeudet nykyisen Automiehenkadun länsipuolella sijaitsevia tontteja 740-3-36-6 ja -7 varten

Norpanranta maksaa kauppahintana 462.720 euroa.

Maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitettava kiinteistökaupan esisopimus LIITE 5.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan neljän (4) kuukauden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta. Lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä Norpanranta maksaa kauppasummasta 324.340 euroa ja loppusumman 138.380 euroa kauppakirjan ehtojen mukaisella aikataululla.

Sopimus asemakaavan vahvistumisen jälkeen allekirjoitettavista kiinteistökaupan esisopimuksista

Tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä sovitaan seuraavista neljän (4) kuukauden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta allekirjoitettavista kiinteistökaupan esisopimuksista:

- Kaupunki tulee luovuttamaan AK-tontin 3-36-18
- Kaupunki tulee luovuttamaan AK-tontin 3-36-21

Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään sen vuoden loppuun mennessä, kun esisopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut viisi (5) vuotta.

AK-tonttien kaupan esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä peritään osana kauppahintaa esisopimuksen mukaisen pääoma-arvon mukaan määräytyvä

kymmenen (10) prosentin suuruinen käsiraha. Lopullinen kaupan yhteydessä maksettava loppukauppahintahinta määritellään siten, että esisopimuksen mukaisen pääoma-arvon ja maksetun käsirahan erotukselle tehdään elinkustannusindeksin muutoksen mukainen tarkistus jäljempänä mainitulla tavalla.

Mikäli lopullinen kauppa ei toteudu ostajasta riippuvista syistä, käsirahaa ei palauteta.

Neljän (4) kuukauden kuluessa asemakaavan vahvistumisen jälkeen allekirjoitettavat kiinteistökaupan esisopimukset LIITTEINÄ 6 ja 7

Maksujen ja hinnoittelujen indeksisidonnaisuus

Kaikki tämän sopimuksen mukaiset maksut ja hinnoittelut maksut sidotaan elinkustannusindeksin marraskuun 2013 pistelukuun (perusindeksi).

Sopimuksen mukaisiin 31.12.2015 mennessä suoritettaviin maksuihin ja hintoihin ei kuitenkaan tehdä indeksitarkistuksia.

31.12.2015 jälkeen kaikkiin sopimuksen mukaisiin maksuihin ja hintoihin tehdään maksuajankohdan mukaan määräytyvä indeksitarkistus, jossa tarkistusindeksinä käytetään tilastokeskuksen kulloinkin viimeksi julkaisemaa kuukausittaista indeksilukemaa.

PILAANTUNUT MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUSSELVITYKSET

Sopimusalueella on useampaan otteeseen tutkittu maaperän pilaantuneisuutta (Ramboll Finland Oy:n tutkimukset vuonna 2010, Pöyry Finland Oy:n lisätutkimukset 2012 ja Ramboll Finland Oy:n lisätutkimukset 2013), ja tutkimustulokset on toimitettu sopimusosapuolille tiedoksi.

Ramboll Finland Oy on yhteenvetona em. tutkimuksista laatinut 9.8.2013 päivätyyn pilaantuneen maan kunnostamisen ja pohjarakentamisen kustannusarvion Kirkkolahden ranta-alueelta, mikä kuuluu Kaupungin omistamaan kiinteistöön 740-508-3-23. Laskelman mukaan pilaantuneiden maiden kuntoonpanon varovasti arvioidut kokonaiskustannukset ovat noin 150.000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio on toimitettu Norpanrannalle.

Kaupungin omistaman ranta-alueen pilaantuneen maaperän kuntoonpanotyöt massansiirtoineen hyödyttävät samalla alueen tulevaa rakentamista. Yhteisen sopimuksen mukaisesti Norpanranta vastaa ranta-alueen maanpuhdistukseen liittyvistä kustannuksista yhdellä kolmasosalla, kuitenkin enintään 35.000 euroon (alv 0 %) saakka. Kaikki tämän ylimenevät kustannukset sisältäen jo tiedossa olevat sekä mahdollisesti vielä löytyvät puhdistamista vaativat uudet kohteet tarvittavine lisätutkimus-, maa-aineksen jatkokäsittely- yms. kuluineen

jäävät kaupungin maksettaviksi kaupungin luovuttamien alueiden osalta. Kaupunki laskuttaa Norpanrantaa maanpuhdistuksen kustannuksista, kun kaikki puhdistamiskustannukset ovat syntyneet, kuitenkin aikaisintaan kiinteistökauppojen esisopimusten allekirjoittamisen yhteydessä.

Kaupunki teettää maaperän puhdistus- ja kuntoonpanotyöt tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä omistamiensa alueiden osalta kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Kuntoonpano tehdään sille tasolle, mitä kaavan mukainen käyttötarkoitus edellyttää. Norpanranta vastaa omistamansa kiinteistön 740-3-37-4 alueen osalta mahdollisista maaperän puhdistus- ja kuntoonpanotöistä.

Norpanrannalle on toimitettu Ramboll Finland Oy:n suorittamat alustavat kiinteistöä 740-508-3-23 koskevat rakennettavuusselvitykset. Kaupunki ei ole vastuussa em. selvitykseen liittyvien tietojen oikeellisuudesta tai mahdollisista puutteellisuuksista. Norpanranta on tietoinen, että kiinteistö 740-508-3-23 on suurelta osin täyttömaata ja vastaa kaikilta osin rakentamisen suunnitteluun ja rakennettavuuteen liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä rakenteellisista ratkaisuksista.

RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN PURKAMINEN

Norpanranta vastaa kustannuksellaan tontilla 740-3-37-4 sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien purkutöistä.

KUNNALLISTEKNIIKAN JA YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Pumppaamon siirto

Kaupunki (Savonlinnan Vesi) suorittaa asemakaavan toteuttamisen edellyttämät pumppaamon siirto- ja rakentamistyöt.

Mikäli Sopimusalueella on tarpeen siirtää Norpanrannan omistuksessa olevaa kiinteistöä palvelevia olemassa olevia johtoja ja laitteita tai tehdä niihin uusia liitäntöjä, kustannuksista vastaa Norpanranta.

Mikäli nykyistä kaupungin runkovesiputkea joudutaan rakentamisen aikaan siirtämään tai siitä syntyy kustannuksia, vastaa niistä Savonlinnan kaupunki.

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden (katujen, lähivirkistysalueiden, puistojen, torialueen ja laitureiden yms.) suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Kaupunki kustannuksellaan.

Kadut, laiturit ja muut em. alueet ja kohteet suunnitellaan ja rakennetaan siinä aikataulussa kuin alueen rakentaminen ja asuttavuus ja asuinviihtyvyys edellyttävät. Laituripaikat osoitetaan ensisijaisesti Sopimusalueen asukkaiden käyttöön.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Kaupunki suunnittelee, rakentaa ja pitää kunnossa kustannuksellaan Sopimusalueen vesi- ja viemärijohdot (runkoverkko). Johdot rakennetaan AK-tonttien rajalle erillisen suunnitelman mukaisesti. Puhdasvesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohtojen sijoittaminen alueelle määritetään laadittavassa järjestelysuunnitelmassa (ks. jäljempänä AH-alueiden toteuttaminen).

Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa omalta osaltaan työnsä siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää.

Perustettavilla asunto-osakeyhtiöillä on velvollisuus liittyä Kaupungin vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Kaupunki perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Perustettavat asunto-osakeyhtiöt rakentavat ja pitävät kunnossa kustannuksellaan tonttijohdot.

Ennakkoilmoitukset

Norpanrannan tulee esittää Kaupungille talousarvion laatimista varten aina seuraavaa vuotta koskevat alustavat kaavan toteuttamiseen liittyvät suunnitelmansa vuosittain 15.8 mennessä. Lisäksi Norpanrannan on varmistettava Kaupungin toimenpiteitä edellyttävät toteutettaviksi tulevat operaatiot vähintään kuusi (6) kuukautta aikaisemmin annetulla ilmoituksella. Osapuolet käyvät tarvittaessa tarkentavat neuvottelut siitä, mitä toteutustöitä Kaupunki tulee suorittamaan.

LPA- ja AH-ALUEIDEN TOTEUTTAMINEN

Norpanranta laatii alueelle MRL 164 §:n mukaisen sopimusalueen LPA- ja AH-alueita koskevan järjestelysuunnitelman, jonka Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen vahvistaa.

Norpanranta perustaa tarvittaessa LPA-alueiden ja AH-alueiden toteuttamista ja kunnossapitoa varten kiinteistöosakeyhtiön, jonka osakkaita tulevat alueella sijaitsevia AK-tontteja varten perustettavat asunto-osakeyhtiöt.

LPA- ja AH-alueiden toteutus- ja kustannusvastuu sekä kunnossapito on kokonaisuudessaan Norpanrannalla ja perustavilla yhtiöillä.

TONTEILLE RAKENTAMINEN

Rakentamisessa noudatetaan asemakaavamääräyksiä ja kaupungin antamia rakentamistapaohjeita.

Norpanranta laatii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat kortteli-, miljö- ja tyyppisuunnitelmat.

KORVAUKSET

Taustaa

Kaupungin kaavamuutosalueella kustannuksellaan toteutettavaksi tulevien kunnallisteknisten töiden kokonaiskustannusarvio on toteuttamistavasta riippuen noin 0,7 - 1,0 milj. euroa. Arviolaskelma on LIITTEESSÄ 8.

Lisäksi Kaupunki on suorittanut ja suorittamassa suuria investointeja lähi-infran rakentamiseen ja parantamiseen, jotka osaltaan tulevat palvelemaan myös Sopimusaluetta ja sen asukkaita.

Suoritettavat korvaukset

Norpanranta maksaa Kaupungille julkisen yhdyskunta- ja palvelurakenteen toteuttamisen kustannusten korvauksina 525. 500 euroa.

Maksu vastaa noin viittäkymmentä (50) prosenttia asemakaavan muutoksen mukanaan tuomasta laskennallisesta arvonnoususta.

Arvonnousulaskelma on esitetty LIITTEESSÄ 8.

Maksusta puolet eli 262.750 euroa suoritetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa (erä 1) ja loput 262.750 euroa (erä 2) suoritetaan viidentoista (15) kuukauden kuluessa siitä, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava on lainvoimaisesti hyväksytty.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN

Riippumatta siitä, mitä toisessa kappaleessa on sanottu, Kaupunki antaa tämän maankäytösopimuksen allekirjoituksella suostumuksen siihen, että Norpanranta voi halutessaan luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan/sijaitsevat tontin/tontit rakentamattomana Lujatalo Oy:lle, ehdolla, että Lujatalo Oy sitoutuu tämän sopimuksen mukaisiin velvoitteisiin ja sitoumuksiin.

Rakentamattoman maan edelleen luovuttaminen vaatii Kaupungin erillisen suostumuksen. Norpanranta vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot. Luovutushinnat eivät saa ylittää tämän sopimuksen mukaisia hintoja.

SOPIMUSAKKO

Mikäli Norpanranta ennen tämän sopimuksen mukaisten yhdyskunta- ja palvelurakenteen toteuttamisen kustannusten korvauksien maksamista luovuttaa rakentamattomana sopimusalueella omistamaansa rakennusmaata sisältävän kiinteistön tai sen osan ilman Kaupungin suostumusta, maksaa Norpanranta kaupungille korvauksena 200 000 euroa 30 päivän kuluessa alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta.

Mikäli Norpanranta ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan korttelien rakennusoikeudesta vähintään 18 % viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, Norpanranta maksaa Kaupungille korvauksena 200.000 euroa 30 päivän sisällä em. ajankohdasta lukien, ellei Norpanrannan ja Kaupungin kesken erikseen toisin sovita.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus allekirjoitetaan, kun Savonlinnan kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimuksen ja ennen kuin asemakaavan muutos viedään kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia ja Norpanrantaa sitovaksi sen jälkeen kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kaupungin sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Tämä maankäyttösopimus sidotaan koskemaan asemakaava-arkkitehti Päivi Behmin 19.3.2014 päiväämää kaavamuutosehdotusta. Mikäli maankäyttösopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei saa lainvoimaa 31.12.2016 mennessä, maankäyttösopimus siihen liittyvine luovutusten esisopimuksineen raukeaa.

Mikäli alueelle laaditaan myöhemmin uusi kaavaehdotus, tulee osapuolten neuvotella uusi kyseiseen kaavaan liittyvä maankäyttösopimus.

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

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopijapuolet ovat täyttäneet sopimusvelvoitteensa ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on laadittu kahtena kappaleena, yksi kumpaakin osapuolta varten.

Savonlinnassa 4.6.2014

Savonlinnan kaupunki
Tekninen toimiala



Kari Tikkanen
tekninen johtaja



Timo Nokelainen
kaupungeodeetti

Kiinteistö Oy Norpanranta



Isto Molarius
hallituksen puheenjohtaja



Hannu Naukkarinen
hallituksen jäsen



Arja Leppänen
hallituksen jäsen



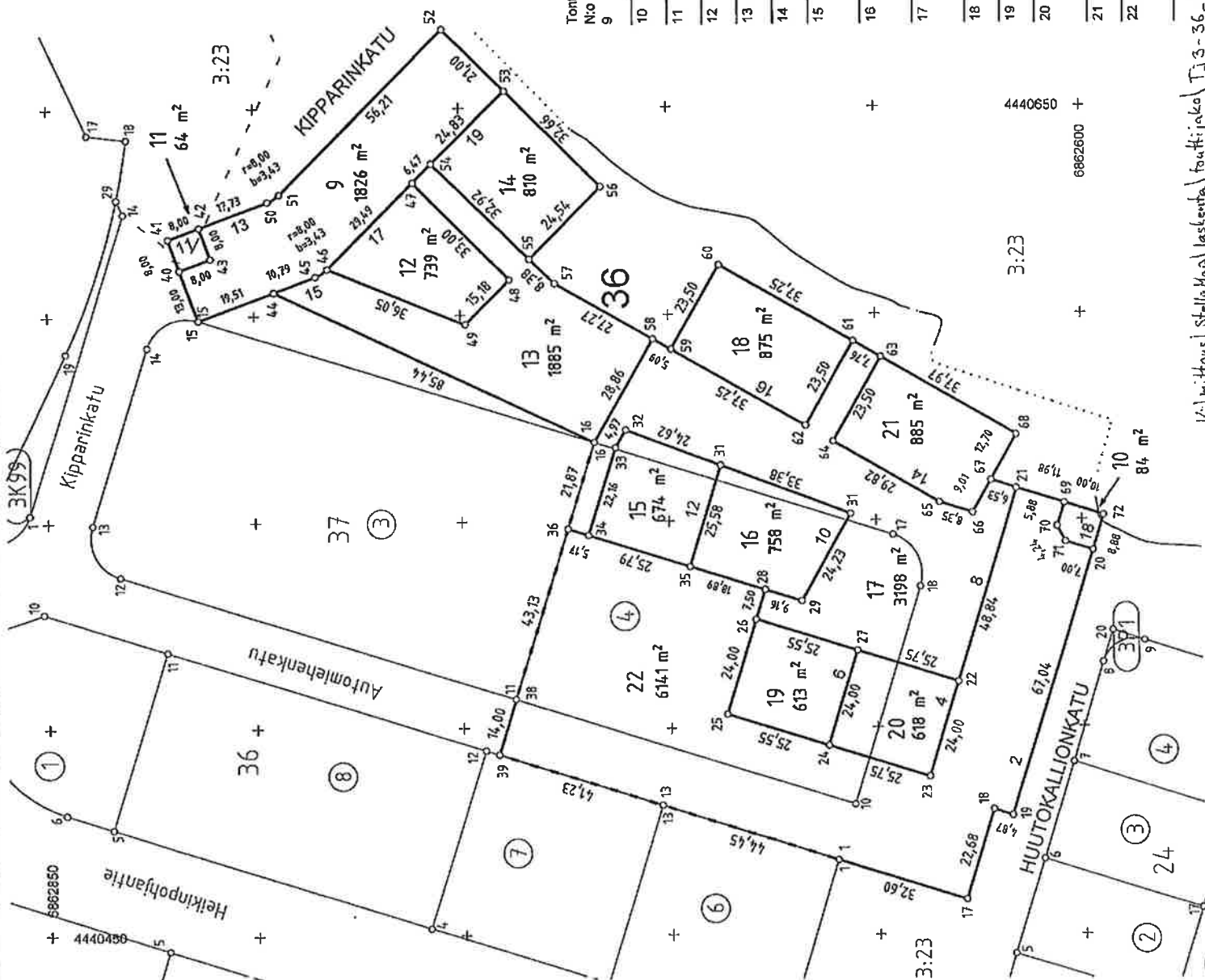
Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävä tonttijaon muutos

Kaupunginosa 3, kortteli 36, tontit 9 - 22

Mittakaava 1:1000

Edellinen tonttijaako hyväksytty 8.7.1985, Tj 227 (kortteli 37)

Liite 3



KOORDINAATTILUETTELO (KKJ)		
N:o	X	Y
1	6862659.933	4440468.059
13	6862702.349	4440481.351
15	6862813.544	4440598.988
16	6862718.067	4440599.086
17	6862828.825	4440458.311
18	6862822.042	4440479.954
19	6862817.394	4440478.497
20	6862597.403	4440542.490
21	6862615.732	4440557.518
22	6862630.280	4440510.897
23	6862637.428	4440487.986
24	6862662.010	4440495.657
25	6862686.400	4440503.257
26	6862879.251	4440526.176
27	6862854.861	4440518.566
28	6862877.018	4440533.334
29	6862868.278	4440530.505
30	6862856.193	4440551.807
31	6862687.430	4440593.386
32	6862710.468	4440572.073
33	6862712.947	4440587.764
34	6862719.673	4440546.654
35	6862895.053	4440538.966
36	6862724.808	4440548.195
38	6862737.508	4440507.041
39	6862741.693	4440493.681
40	6862818.040	4440611.186
41	6862820.806	4440618.692
42	6862813.300	4440621.459
43	6862810.533	4440613.952
44	6862795.236	4440605.735
45	6862785.110	4440509.467
46	6862762.241	4440611.296
47	6862761.307	4440632.070
48	6862738.173	4440609.541
49	6862748.837	4440597.734
50	6862796.859	4440627.592
51	6862793.790	4440629.420
52	6862753.893	4440669.011
53	6862739.090	4440654.116
54	6862756.717	4440636.624
55	6862733.303	4440613.477
56	6862716.064	4440630.949
57	6862727.340	4440607.569
58	6862703.659	4440594.075
59	6862699.254	4440591.530
60	6862687.523	4440611.893
61	6862665.246	4440593.297
62	6862666.978	4440572.935
63	6862648.523	4440589.424
64	6862680.254	4440569.051
65	6862634.418	4440554.177
66	6862626.460	4440551.655
67	6862621.962	4440559.463
68	6862615.621	4440570.468
69	6862604.301	4440553.948
70	6862606.054	4440548.335
71	6862604.085	4440544.577
72	6862594.756	4440550.967

Tonttien muodostuminen	N:o	Yht. m²	Osoit. m²	Kiinteistötunnus	Osoite
	9	1826		740-508-3-23	Kipparinkatu 13
	10	84		740-508-3-23	Huutokallionkatu 18
	11	64		740-508-3-23	Kipparinkatu 11
	12	739		740-508-3-23	Kipparinkatu 17
	13	1885		740-508-3-23	Kipparinkatu 15
	14	810		740-508-3-23	Kipparinkatu 19
	15	674	562	740-3-37-4	Huutokallionkatu 12
	16	758	112	740-508-3-23	Huutokallionkatu 10
	17	3198	2307	740-508-3-23	Huutokallionkatu 8
	18	875	891	740-3-37-4	Huutokallionkatu 16
	19	613		740-3-37-4	Huutokallionkatu 6
	20	618	372	740-508-3-23	Huutokallionkatu 4
	21	885	246	740-3-37-4	Huutokallionkatu 14
	22	6141	3570	740-508-3-23	Huutokallionkatu 2
			2571	740-3-37-4	

Käsitteily: Stellan Kartta / laskenta / tonttijaako / Tj 3-36_kiinteistöluetti_lopallinen.dwg 18.2.2014 AM

Kirkkolahden alue
Maanomistusjärjestelyt

14.4.2014

NORPANRANTA

	tontti	m2	k-m2
Rakennusoikeuksia 2 omistajaa			
(sis. myös yhtälset)	15	674	2180
	16	758	2180
	20	618	2180

Alla olevat rakennusoikeudet ja hinnoittelut (220 €/k-m2 ja 270 k-m2) sisältävät myös yhteiskäyttötilat.
 Kaupunki luovuttaa AH-alueet korvauksetta ja LPA-alueet 10 €/m2.

Hinnoittelut on sidottu elinkustannusindeksiin maankäyttösopimuksessa kuvatulla tavalla.

Omistusjärjestelyt Kiinteistö Oy Norpanrannan ja Savonlinnan kaupungin kanssa

Luovuttaja	kiinteistö	Luovutuksen kohde asemakaavaehdotus	pinta-ala m2	rak.oik. k-m2	hinnoittelu €/m2, €/k-m2	hinta euroa
kaupunki luovuttaa	740-508-3-23	AK-tontin 3-37-15 osa	112	362	220	79 640
kaupunki luovuttaa	740-508-3-23	AK-tontin 3-37-16 osa	93	267	220	58 740
kaupunki luovuttaa	740-508-3-23	AK-tontin 3-36-20 osa	372	1312	220	288 640
kaupunki luovuttaa	740-508-3-23	AH-tontin osa	2307		0	0
kaupunki luovuttaa	740-508-3-23	LPA-tontin osa	3570		10	35 700
		Yhteensä	6454	1 941		462 720

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan neljän (4) kuukauden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta.

Savonlinnan kaupunki luovuttaa esisopimuksella (voimassa 5 vuotta) Kiinteistö Oy Norpanrannalle

	kiinteistö	esisopimuskohde asemakaavaehdotus	pinta-ala m2	rak.oik. k-m2	hinnoittelu €/m2, €/k-m2	hinta euroa
kaupunki luovuttaa	740-508-3-23	AK-tontti 3-36-18	875	1500	270	405 000
kaupunki luovuttaa	740-508-3-23	AK-tontti 3-36-21	885	1500	270	405 000
		Yhteensä	1760	3 000		810 000

Esisopimukset allekirjoitetaan neljän (4) kuukauden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta.

Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään sen vuoden loppuun mennessä, kun esisopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut viisi (5) vuotta.

Luonnos 14.3.2014 ma

Kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva

ESISOPIMUS

Luovuttaja

Savonlinnan kaupunki
(jäljempänä Kaupunki)
y 0166906-4
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Luovutuksen saaja

Kiinteistö Oy Norpanranta
y 1908837-2
Tulliportinkatu 10
57100 Savonlinna

Esisopimuksen voimassaolo ja lopullisen kauppakirjan allekirjoittaminen

Esisopimus tulee voimaan esisopimuksen allekirjoituksin.

Esisopimuksen mukainen lopullinen kauppakirja tulee allekirjoittaa neljän kuukauden sisällä siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Jäljempänä mainitun luovutuskirjan myyntiehtoja voidaan lopullisen kaupan yhteydessä täydentää tai täsmentää tarvittavilta osin.

Hintojen indeksisidonnaisuus

Alla olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaiset hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin siten kuin Norpanrannan ja Kaupungin välisessä Kirkkolahden kaava-aluetta koskevassa maankäytösopimuksessa on sovittu.

Myöhemmin allekirjoitettava luovutuskirja:

KAUPPAKIRJA
kerrostalotontti

MYYJÄ

Savonlinnan kaupunki
y 0166906-4
Olavinkatu 27
57130 SAVONLINNA

OSTAJA

Kiinteistö Oy Norpanranta
y 1908837-2
Tulliportinkatu 10
57100 SAVONLINNA

KAUPAN KOHDE

Pinta-alaltaan noin 7378 m²:n määräala Savonlinnan kaupungin Heikinpohjan kylän tilasta Heikinpohja RN:o 3:23 (740-508-3-23). **Määräala muodostuu asemakaavan muutosehdotuksen mukaisten korttelin 36 tonttien 15, 16, 17, 20 ja 22 osista**, joiden pinta-alat ja asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset käyttötarkoitukset ovat seuraavat: **tontti 15: 112 m², AK; tontti 16: 93 m², AK; tontti 17: 2307 m², AH, tontti 20: 372 m², AK ja ja tontti 22: 3570 m², LPA.**
Kartta on liitteenä 1.

KAUPPAHINTA Neljäsataakuusikymmentäkaksituhattaseitsemänsataakaksikymmentä euroa (462.720,00 €).

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta 324.340 euroa maksetaan kaupantekopäivänä (erä 1).

Loppukauppahinnasta 58.740 euroa maksetaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua kaupantekopäivästä (erä 2) ja loput 79.640 euroa viimeistään 24 kuukauden kuluttua kaupantekopäivästä (erä 3).

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus LPA- ja AH-tontteihin siirtyy heti ja hallintaoikeus.....(täydennetään myöhemmin)

Omistus- ja hallintaoikeus tontinosaan 36-20 siirtyy ostajalle heti sen jälkeen kun kaupantekopäivälle määrätty osuus kauppahinnasta mahdollisine viivästyskorkoinen on kokonaan maksettu.

Omistus- ja hallintaoikeus tontinosaan 36-16 siirtyy ostajalle heti sen jälkeen kun erä 2 kauppahinnasta mahdollisine viivästyskorkoinen on kokonaan maksettu.

Omistus- ja hallintaoikeus tontinosaan 36-15 siirtyy ostajalle heti sen jälkeen kun erä 3 kauppahinnasta mahdollisine viivästyskorkoinen on kokonaan maksettu.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ostajalle luovutetun rasiustodistuksen mukaan kohdistu kiinnityksiä.

4. Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana lukuun ottamatta seuraavia lohkomistoimituksen yhteydessä perustettavia kiinteistörasitteita:

- muodostettavien tonttien alueelle tarpeelliset rasitteet Savonlinnan kaupungin vesi- ja viemärijohtoja varten
- tontin 36-22 (LPA) alueelle perustetaan kulkuoikeudet nykyisen Automiehenkadun länsipuolella sijaitsevia tontteja 740-3-36-6 ja -7 varten

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Myyjä pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä, tarkastanut kiinteistön ja tuntee sen alueen ja rajat sekä alueen maasto-olosuhteet. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin tietoja
4. Tonttikartta asemakaavamääräyksineen
5. Ramboll Finland Oy:n maaperätutkimukset vuosina 2010 ja 2013,
6. Pöyry Finland Oy:n maaperätutkimukset 2012

8. Kiinteistön maaperä ja sen pilaantuneisuus

Mahdollisen pilaantuneen maaperän kuntoonpanon osalta noudatetaan myyjän ja ostajan välisessä Kirkkolahden kaava-aluetta koskevassa maankäyttösopimuksessa sovittuja periaatteita.

9. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-uloitteiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

10. Irtaimisto

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Savonlinnassa xx.xx.xxxx

myyjä

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Tekninen toimiala

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Timo Nokelainen
kaupungeodeetti

ostaja

Kiinteistö Oy Norpanranta

N.N.
valtakirjalla

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä esisopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin, toissijaisesti Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Esisopimuksen allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Savonlinnassa xx.xx.2014

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Tekninen toimiala

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Timo Nokelainen
kaupungeodeetti

Kiinteistö Oy Norpanranta

Isto Molarius
hallituksen puheenjohtaja

Hannu Naukkarinen
hallituksen jäsen

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Savonlinnan kaupungin puolesta tekninen johtaja Kari Tikkanen ja kaupungingeodeetti Timo Nokelainen luovuttajana ja Kiinteistö Oy Norpanrannan puolesta Isto Molarius ja Hannu Naukkarinen luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä kiinteän omaisuuden luovutuksen esisopimusta vahvistettaessa. Olen todennut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirjan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Savonlinnassa xx.xx.2014

Mikko Alin
kiinteistöinsinööri
7401 / 4

Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävä tonttijaon muutos

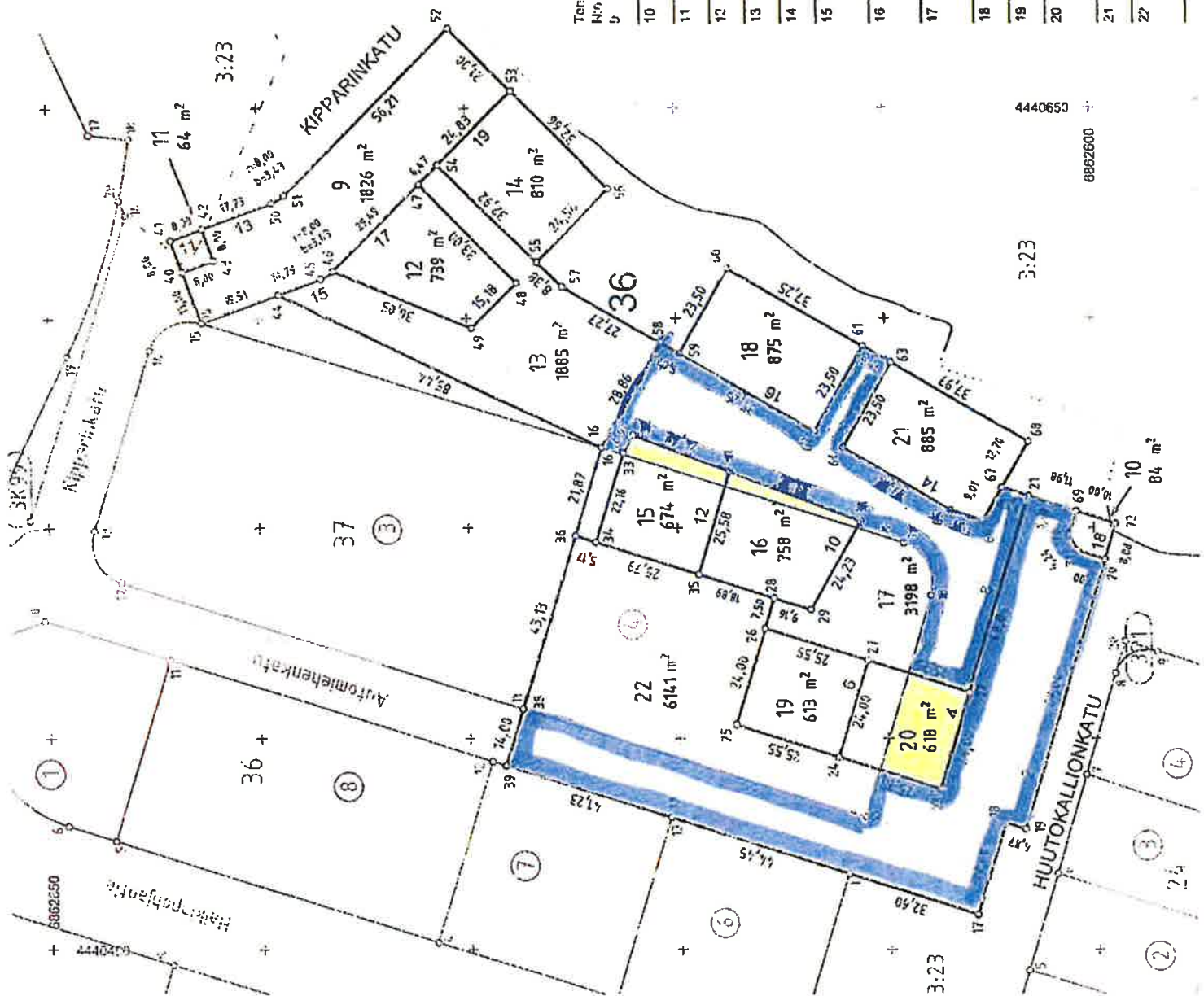
Kaupunginosa 3, kortteli 36, tontit 9 - 22
Mittakaava 1:1000

Edeellinen tonkijako hyväksytty 8.7.1985, TJ 227 (konteli 37)

PERSONAL



AM-10 LPA-AUG-5

[illegible][illegible]

luonnos 18 3 201

Kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva

ESISOPIMUS

Luovuttaja

Savonlinnan kaupunki
(jäljempänä Kaupunki)
y 0166906-4
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Luovutuksen saaja

Kiinteistö Oy Norpanranta
y 1908837-2
Tulliportinkatu 10
57100 Savonlinna

Esisopimuksen voimassaolo ja lopullisen kauppakirjan allekirjoittaminen

Esisopimus tulee voimaan esisopimuksen allekirjoituksin. Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään sen vuoden loppuun mennessä, kun esisopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut viisi (5) vuotta

Jäljempänä mainitun luovutuskirjan myyntiehtoja voidaan lopullisen kaupan yhteydessä täydentää tai täsmentää tarvittavilta osin.

Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä maksettava käsiraha

Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä peritään osana kauppahintaa esisopimuksen mukaisen pääoma-arvon mukaan määräytyvä kymmenen (10) prosentin suuruinen käsiraha. Mikäli lopullinen kauppa ei toteudu ostajasta riippuvista syistä, käsirahaa ei palauteta.

Hintojen indeksisidonnaisuus

Alla olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaiset hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin siten kuin Norpanrannan ja Kaupungin välisessä Kirkkolahden kaava-aluetta koskevassa maankäyttösopimuksessa on sovittu.

Myöhemmin allekirjoitettava luovutuskirja:

KAUPPAKIRJA
kerrostalotontti

MYYJÄ	Savonlinnan kaupunki y 0166906-4 Olavinkatu 27 57130 SAVONLINNA	
OSTAJA	Kiinteistö Oy Norpanranta y 1908837-2 Tulliportinkatu 10 57100 SAVONLINNA	
KAUPAN KOHDE	Savonlinnan kaupunki	740
	Kaupunginosa	3
	Kortteli	36
	Tontti nro	18
	Osoite Kipparinkatu xx	
	Kiinteistötunnus 740-3-36-18	
	Tontin pinta-ala on 875 m²	
	Tontin rakennusoikeus on 1.500	k-m ²
	Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.	
	Kartta on <u>liitteenä 1.</u>	

KAUPPAHINTA Neljäsataaviisituhatta euroa (405.000,00€).

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta on maksettu 40.500,00 € käsirahana esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Loppukauppahinta maksetaan kaupantekopäivänä siten, että hinnoittelua tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti, jossa perusindeksinä käytetään marraskuun 2013 indeksilukemaa. Maksun viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti sen jälkeen kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaan maksettu.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ostajalle luovutetun rasiustodistuksen mukaan kohdistu kiinnityksiä.

4. Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

LIITE 6 Esisopimus tontti 36-18 14.4.2014

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Myyjä pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä, tarkastanut kiinteistön ja tuntee sen alueen ja rajat sekä alueen maasto-olosuhteet. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin tietoja
4. Tonttikartta asemakaavamääräyksineen
5. Ramboll Finland Oy:n maaperätutkimukset vuosina 2010 ja 2013,
6. Pöry Finland Oy:n maaperätutkimukset 2012

8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavamääräysten ja kaupungin antamien suunnitteluohjeiden mukaisen rakennuksen.

Rakennustyöt on aloitettava enintään kolmen vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ellei rakentamisen aloittamiselle asetettua määräaikaa noudateta, ostaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona kultakin alkavalta vuodelta 40.500,00 euroa (10% kauppahinnasta), kuitenkin yhteensä enintään 202.500,00 euroa (50% kauppahinnasta).

9. Kiinteistön maaperä ja sen pilaantuneisuus

Mahdollisen pilaantuneen maaperän kuntoonpanon osalta noudatetaan myyjän ja ostajan välisessä Kirkkolahden kaava-alueita koskevassa maankäyttösopimuksessa sovittuja periaatteita.

10. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

11. Irtaimisto

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

LIITE 6 Esisopimus tontti 36-18 14.4.2014

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Savonlinnassa xx.xx.xxxx

myyjä

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Tekninen toimiala

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Timo Nokelainen
kaupungeodeetti

ostaja

Kiinteistö Oy Norpanranta

N.N.

valtakirjalla

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä esisopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin, toissijaisesti Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Esisopimuksen allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Savonlinnassa xx.xx.xxxx

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Tekninen toimiala

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Timo Nokelainen
kaupungeodeetti

Kiinteistö Oy Norpanranta

N.N.

valtakirjalla

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Savonlinnan kaupungin puolesta tekninen johtaja Kari Tikkanen ja kaupungeodeetti Timo Nokelainen luovuttajana ja Kiinteistö Oy Norpanrannan puolesta N.N. luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä kiinteän omaisuuden luovutuksen esisopimusta vahvistettaessa. Olen todennut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirjan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Savonlinnassa xx.xx.xxxx

luonnos 18 3 2014

Kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva

ESISOPIMUS

Luovuttaja

Savonlinnan kaupunki
(jäljempänä Kaupunki)
y 0166906-4
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Luovutuksen saaja

Kiinteistö Oy Norpanranta
y 1908837-2
Tulliportinkatu 10
57100 Savonlinna

Esisopimuksen voimassaolo ja lopullisen kauppakirjan allekirjoittaminen

Esisopimus tulee voimaan esisopimuksen allekirjoituksin. Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään sen vuoden loppuun mennessä, kun esisopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut viisi (5) vuotta

Jäljempänä mainitun luovutuskirjan myyntiehtoja voidaan lopullisen kaupan yhteydessä täydentää tai täsmentää tarvittavilta osin.

Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä maksettava käsiraha

Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä peritään osana kauppahintaa esisopimuksen mukaisen pääoma-arvon mukaan määräytyvä kymmenen (10) prosentin suuruinen käsiraha. Mikäli lopullinen kauppa ei toteudu ostajasta riippuvista syistä, käsirahaa ei palauteta.

Hintojen indeksisidonnaisuus

Alla olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaiset hinnat on sidottu elinkustanusindeksiin siten kuin Norpanrannan ja Kaupungin välisessä Kirkkolahden kaava-aluetta koskevassa maankäytösopimuksessa on sovittu.

Myöhemmin allekirjoitettava luovutuskirja:

LIITE 7 Esisopimus tontti 36-21 14.4.2014

KAUPPAKIRJA
kerrostalotontti

MYYJÄ	Savonlinnan kaupunki y 0166906-4 Olavinkatu 27 57130 SAVONLINNA	
OSTAJA	Kiinteistö Oy Norpanranta y 1908837-2 Tulliportinkatu 10 57100 SAVONLINNA	
KAUPAN KOHDE	Savonlinnan kaupunki	740
	Kaupunginosa	3
	Kortteli	36
	Tontti nro	21
	Osoite Kipparinkatu xx	
	Kiinteistötunnus 740-3-36-21	
	Tontin pinta-ala on 885 m²	
	Tontin rakennusoikeus on 1.500	k-m ²
	Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.	
	Kartta on <u>liitteenä 1.</u>	

KAUPPAHINTA Neljäsataaviisituhatta euroa (405.000,00€).

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta on maksettu 40.500,00 € käsirahana esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Loppukauppahinta maksetaan kaupantekopäivänä siten, että hinnoittelua tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti, jossa perusindeksinä käytetään marraskuun 2013 indeksilukemaa. Maksun viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti sen jälkeen kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaan maksettu.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ostajalle luovutetun rasiustodistuksen mukaan kohdistu kiinnityksiä.

4. Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

LIITE 7 Esisopimus tontti 36-21 14.4.2014

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Myyjä pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä, tarkastanut kiinteistön ja tuntee sen alueen ja rajat sekä alueen maasto-olosuhteet. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin tietoja
4. Tonttikartta asemakaavamääräyksineen
5. Ramboll Finland Oy:n maaperätutkimukset vuosina 2010 ja 2013,
6. Pöry Finland Oy:n maaperätutkimukset 2012

8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavamääräysten ja kaupungin antamien suunnitteluohjeiden mukaisen rakennuksen. Rakennustyöt on aloitettava enintään kolmen vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ellei rakentamisen aloittamiselle asetettua määräaikaa noudateta, ostaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona kultakin alkavalta vuodelta 40.500,00 euroa (10% kauppahinnasta), kuitenkin yhteensä enintään 202.500,00 euroa (50% kauppahinnasta).

9. Kiinteistön maaperä ja sen pilaantuneisuus

Mahdollisen pilaantuneen maaperän kuntoonpanon osalta noudatetaan myyjän ja ostajan välisessä Kirkkolahden kaava-alueella koskevassa maankäyttösopimuksessa sovittuja periaatteita.

10. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulkokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

11. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

LIITE 7 Esisopimus tontti 36-21 14.4.2014

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Savonlinnassa xx.xx.xxxx

myyjä

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Tekninen toimiala

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Timo Nokelainen
kaupungeodeetti

ostaja

Kiinteistö Oy Norpanranta

N.N.
valtakirjalla

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä esisopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin, toissijaisesti Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Esisopimuksen allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Savonlinnassa xx.xx.xxxx

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Tekninen toimiala

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Timo Nokelainen
kaupungeodeetti

Kiinteistö Oy Norpanranta

N.N.
valtakirjalla

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Savonlinnan kaupungin puolesta tekninen johtaja Kari Tikkanen ja kaupungeodeetti Timo Nokelainen luovuttajana ja Kiinteistö Oy Norpanrannan puolesta N.N. luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä kiinteän omaisuuden luovutuksen esisopimusta vahvistettaessa. Olen todennut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirjan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Savonlinnassa xx.xx.xxxx

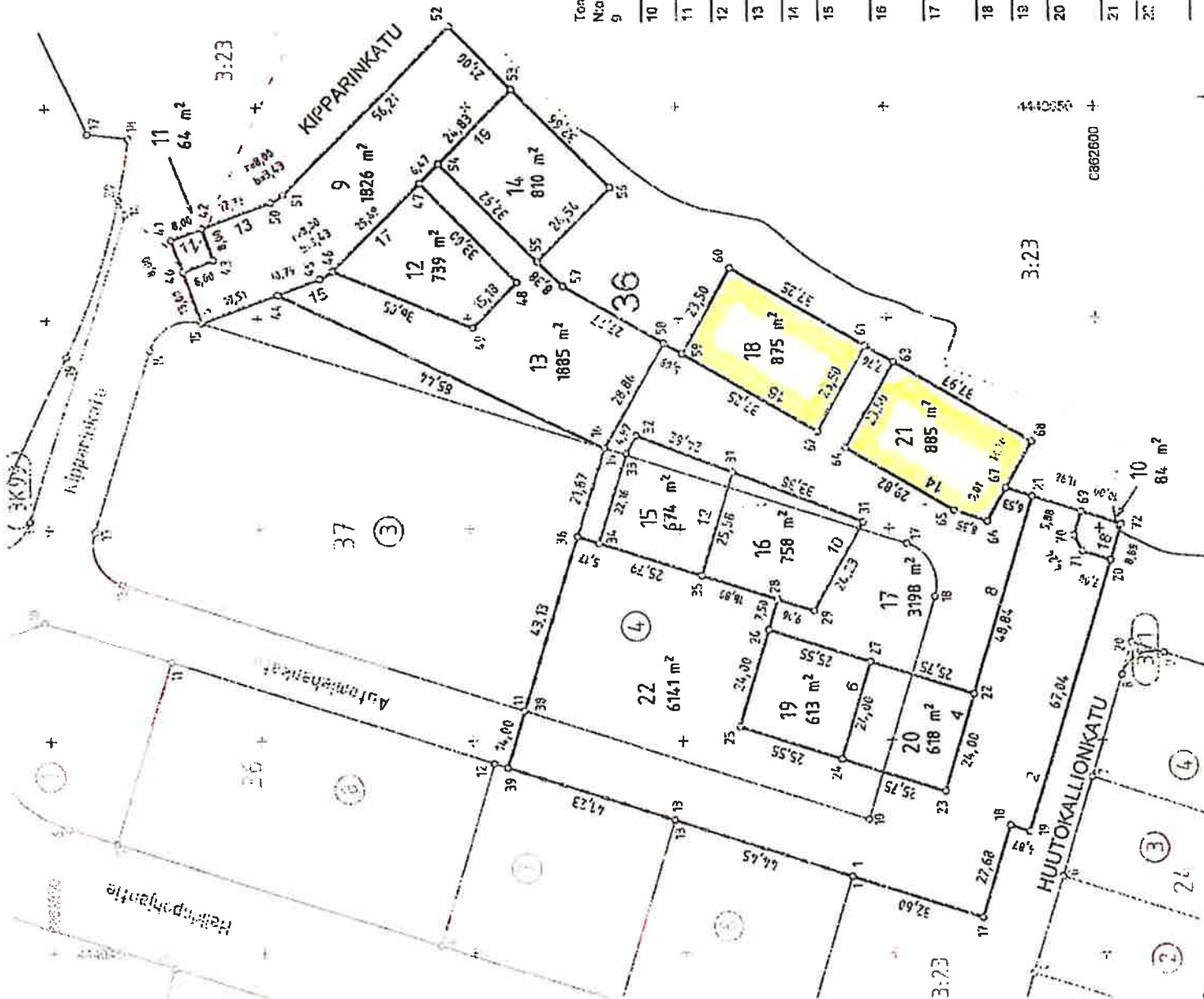
LIIKESÄÄNTÖ

Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävä tonttijaon muutos

Kaupunginosa 3, kortteli 36, tontit 9 - 22

Mittakaava 1:1000

Edellisen tonttijaon hyväksyntä 6.7.1965 Tj 227 (kortteli 37)



Tonttien muutosluvun		Käsiteltyt	Osoite
N:o	Yht. m²		
9	1825	740-508-3-23	Kipparinkatu 13
10	84	740-508-3-23	Huutokallionkatu 15
11	54	740-508-3-23	Kipparinkatu 11
12	739	740-508-3-23	Kipparinkatu 17
13	1885	740-508-3-23	Kipparinkatu 15
14	810	740-508-3-23	Kipparinkatu 19
15	674	740-3-37-4	Huutokallionkatu 12
16	768	740-508-3-23	Huutokallionkatu 10
17	3198	740-508-3-23	Huutokallionkatu 8
18	875	740-3-37-4	Huutokallionkatu 16
19	613	740-3-37-4	Huutokallionkatu 6
20	618	740-508-3-23	Huutokallionkatu 4
21	885	740-3-37-4	Huutokallionkatu 14
22	6141	740-508-3-23	Huutokallionkatu 2

KOORDINAATTILUETTELO		X	Y
N:o			
1	5662659.933	4440466.059	
13	6862702.240	4440431.351	
15	6862613.544	4440598.928	
16	6362718.067	4440598.065	
17	6862628.825	4440435.311	
18	6862622.042	4440479.984	
19	6862617.394	4440478.487	
20	6862597.403	4440542.490	
21	6862515.732	4440557.518	
22	6162630.280	4440510.897	
23	6862631.428	4440487.986	
24	6862662.010	4440495.657	
25	6862686.400	4440503.267	
26	6862679.251	4440526.175	
27	6862654.861	4440510.566	
28	6862677.010	4440533.334	
29	6862688.278	4440530.605	
30	3652656.193	4440551.007	
31	6862637.420	4440563.336	
32	6362710.468	4440572.073	
33	6862713.947	4440567.754	
34	6862719.873	4440548.654	
35	6862685.053	4440536.966	
36	6862724.602	4440548.195	
37	6862737.506	4440507.011	
38	6862741.693	4440493.681	
39	6862818.040	4440611.188	
40	6862820.805	4440618.692	
41	6862813.300	4440621.459	
42	6862810.533	4440613.952	
43	6862795.236	4440605.735	
44	6862785.110	4440608.467	
45	6862782.241	4440611.295	
46	6362761.307	4440611.070	
47	6862736.173	4440608.541	
48	6862745.837	4440597.734	
49	6862760.859	4440627.592	
50	6862793.790	4440628.420	
51	6862753.933	4440669.011	
52	6862739.090	4440654.116	
53	6862756.717	4440636.624	
54	6862733.303	4440613.477	
55	6862716.004	4440630.949	
56	6862727.340	4440607.500	
57	6862703.759	4440594.076	
58	6862699.254	4440591.530	
59	6862687.523	4440611.895	
60	6862685.246	4440593.207	
61	6862668.978	4440572.935	
62	6862648.525	4440580.124	
63	6862660.254	4440569.061	
64	6862634.418	4440554.177	
65	6862626.480	4440551.055	
66	6862621.962	4440558.483	
67	6862615.521	4440570.468	
68	6862614.391	4440553.948	
69	6862608.054	4440545.325	
70	6862604.085	4440544.577	
71	5162554.756	4440553.367	
72			

Kirkkolahden asemakaava

Laskelmia 13 3 2014

Laskelmia maankäyttö- ja rakennuslain 3/2014

(AH 0 €/m², LPA 10 €/m², AK 220 €/k-m², AK-ranta 270 €/k-m²)

1. Kunnallistekniikan kustannukset

		ve1 yhteensä	ve 2
1.1 Yleiset alueet			
Kadut, puistot, ranta ym.	V1 sis. rantalaituri ja 6 pistolaituria	772 810	417 810
(ei sisällä LPA- ja AH-alueita)	V2 sis. 2 pistolaituria		
1.2 Savonlinnan Vesi			
putket	ei tarvita putkien siirtoa	65 000	65 000
pumppaamon siirto		200 000	200 000
Yhteensä		265 000	265 000
Kunnallistekniikan kustannukset yhteensä		1 037 810	682 810
Huom. Lisäkustannuksia maaperän puhdistamisesta!			

2. Maaomaisuus ja arvonnousu

2.1 Nykytilanne

KOY Norpanranta						
Kiinteistö	m ²	kaava	k-m ²	€/m ²	€/k-m ²	€
740-3-37-4	5548	Tv, e=0,60	3329	84,00	140,00	466 032
Savonlinnan kaupunki						
Kiinteistö	m ²	kaava	k-m ²	€/m ²	€/k-m ²	€
740-508-3-23	14083	Ls, P, katu		10,00		140 830
Yhteensä						606 862

2.2 Kaavaluonnoksen mukainen tilanne

KOY Norpanranta						
Kiinteistö	m ²	kaava	k-m ²	€/m ²	€/k-m ²	€
740-3-37-4	2086	AK	6 779	714,95	220,00	1 491 380
	891	AH		0,00		0
	2571	LPA		10,00		25 710
	5548					1 517 090
Savonlinnan kaupunki						
Kiinteistö	m ²	kaava	k-m ²	€/m ²	€/k-m ²	€
740-508-3-23	2278	AK(ranta)	7960		270,00	2 149 200
	2217	AK	1941		220,00	427 020
	4192	AH		0,00		0
	5396	LPA		10,00		53 960
	14083					2 630 180
Yhteensä			16 680			4 147 270

2.3 Laskennallinen arvonnousu ja sopimusmaksu

50 %

KOY Norpanranta			
740-3-37-4	1 051 058	525 529	
Savonlinnan kaupunki			
740-508-3-23	2 489 350		1 244 675
(Huom. Edellyttää syväsataman siirtoa 5,5 milj. euroa!)			
Yhteensä	3 540 408		1 770 204