



PUULAAKSO KONTIORANTA OY JA KONTIOLAHDEN KUNTA

SOPIMUS KONTIORANNAN MATKAILUALUEEN
SUUNNITTELUSTA JA TOTEUTTAMISESTA



Puulaakso Kontioranta Oy
Kontiolahden kunta

OSAPUOLET:

Kontiolahden kunta
Y-tunnus 0169048-8
Keskuskatu 8, 81100 Kontiolahti

Puulaakso Kontioranta Oy (jatkossa Puulaakso Oy)
Y-tunnus 3276741-7
Oikopolku 12, 80770 Kontiolahti as

1. SOPIMUKSEN TAUSTA

Kontiolahden kunta ja Puulaakso Kontioranta Oy ovat yhdessä allekirjoittaneet aiesopimuksen 9.8.2022, jonka tavoitteena on luoda Kontioniemen entisestä varuskunta-alueesta vetovoimainen matkailualue rakentamalla alueelle ekologista, elämyksellistä ja korkeatasoista majoituskapasiteettia sekä muita matkailupalveluita kuten ohjelma- ja ravintolapalveluita.

Voimassa olevassa asemakaavassa on arvioitu majoituskapasiteetin olevan hotelli- ja kylpyläkortteleissa n. 200 hotellihuonetta ja lomakylän alueella n. 350-450 huoneistoa.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITE JA SOPIMUSALUE

Tällä sopimuksella korvataan 09.08.2022 sopijapuolten allekirjoittama aiesopimus. Aiesopimus raukeaa tämän yhteistyösopimuksen astuttua voimaan.

Tarkoituksena on sopia ehdoista, joilla Kontiolahden kunta luovuttaa vuokraamalla sopimusalueella sijaitsevat korttelialueet ja sopia muiden toiminnan edellyttämien alueiden käytöstä sekä niiden rakentamisesta ja ylläpidosta. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on muun muassa hanketta koskevien rakennuslupien myöntäminen lopullisesti.



Tavoitteena on luoda Kontioniemen entisestä varuskunta-alueesta vetovoimainen matkailualue rakentamalla alueelle ekologista, elämyksellistä ja korkeatasoista majoituskapasiteettia sekä muita matkailupalveluita kuten ohjelma- ja ravintolapalveluita. Rakentaminen toteutetaan ympäristöön sopivan arkkitehtuurin mukaisesti ja luontoarvoja sekä alueen historiaa kunnioittaen. Alueesta halutaan uusi, merkittävä ja kaikille avoin matkailukohde Pohjois-Karjalaan, jonka majoituskapasiteetti on n. 500 uutta vuodepaikkaa.

Sopimusalueen koko on n. 77 hehtaaria ja koko alueelle on osoitettu rakennusoikeutta lähes 100 000 k-m². Hankkeessa ei edellytetä koko rakennusoikeuden käyttämistä ja molemmat osapuolet hyväksyvät matkailualueen toteuttamisen väljempänä. Alue tulee kuitenkin suunnitella niin, että sinne sijoittuu vähintään 500 vuodepaikkaa ja on tulevaisuudessa laajennettavissa. Sopimusalue on esitetty liitteessä 1.

Kunta tekee yhteistyösopimuksen Puulaakso Oy:n kanssa. Olemassa olevat vuokra- ja vastaavat sopimukset säilyvät kunnalla siihen saakka, kunnes luovutettavilla alueilla olevien rakennusten hallinta siirtyy Puulaakso Oy:lle tai kolmannelle osapuolelle. Puulaakso Oy sopii matkailutoimintaan liittyvistä toimintaperiaatteista vuokralaisten kanssa hallinnan luovutuksen jälkeen.

3. YHTIÖJÄRJESTYS JA OSAKASLUETTELO

Puulaakso Kontioranta Oy:n osakkaita ovat:

- Ulla-Maaria Engeström-Hull 51 %, hallituksen puheenjohtaja
- Tuuli Sotamaa 24,5 %, hallituksen jäsen, toimitusjohtaja
- Kivi Sotamaa 24,5 %, hallituksen jäsen

Kunnalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli Puulaakso Kontioranta Oy:n määräysvallassa suoraan tai välillisesti tapahtuu muutoksia tahoille, joita kunta ei pätevästä syystä voi hyväksyä.



4. YHTIÖN SUUNNITELMA KOKONAISUUDEN TOTEUTTAMISEEN SEKÄ RAHOITUSUUNNITELMA

Puulaakso Kontioranta Oy:n tavoitteena on aloittaa alueen rakentaminen Jääkärintien rajaaman alueen sisäpuolelta. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi mm. hotelli, erityyppisiä loma-asumiseen tarkoitettuja huviloita, mökkejä, saunoja sekä kauppoja ja gallerioita.

Jääkärintien rajaaman alueen rakentamisen aloittamiselle on kolme eri vaihtoehtoa. 1) Hotelli, 2) Järvihuvila -loma-asunnot, 3) Salpalinja -lomakylä. Hankkeelle saatu rahoitus ja kiinnostus määrittelevät sen millä kohteella / kohteilla ja missä järjestyksessä rakentaminen aloitetaan.

Jääkärintien rajaaman alueen valmistumisen jälkeen rakentaminen etenee kohti Tallinmäkeä ja Puhakkalaa. Rakentaminen etenee kysynnästä riippuen loma- ja vapaa-ajanasunnoilla kortteleille 751-770 sekä asuinkerrostaloilla korttelille 771.

Lisäksi Puulaaksolla on tavoitteena luoda matkailutoimintaa tukevia palveluita ja tiloja, jotka voivat sijaita joko uusissa tai olemassa olevissa rakennuksissa:

- Vuokrattavat saunat
- Metsäkylpylä
- Ravintola
- Välinevuokraamo
- Hyvinvointikeskus
- Vuokrattavia toimisto- ja etätyötiloja

4.1. ALUEELLE RAKENTUVAT VUODEPAIKAT

Alueelle on suunniteltu rakentuvan 2 hotellia, sauna/spa-yksiköitä, huviloita ja erikoisia mökkejä. Alla on lueteltu vuodepaikkojen jakautuminen rakennustyypeittäin Jääkärintien rajaaman kaaren sisäpuolella:

- **Hotelli 1:** kortteli 726, 120 vuodepaikkaa
- **Hotelli 2:** kortteli 727, 25 vuodepaikkaa
- **Järvihuvilat:** kortteli 724, 5-10 huvilaa, 6-8 hlö/huvila, 40-80 vuodepaikkaa



- **Salpalinja -lomakylä:** korttelit 737, 738, 744, 745, (746, 748), 749, 2-4 hlö/mökki, 70-130 vuodepaikkaa
 - **Metsähuvilat:** korttelit 729-732 ja 739-743, 4-8 hlö/huvila, 60-160 vuodepaikkaa
- Lisäksi Munkkikahvinlenkin korttelit, joille ei ole vielä määritelty rakennustyyppiä.

Yhteensä alueelle toteutetaan minimissään 315 ja maksimissaan 515 vuodepaikkaa. Näiden lisäksi vuodepaikkoja syntyy Munkkikahvinlenkin kortteleiden alueelle sekä jo olemassa olevien toimijoiden vuodepaikat.

4.2. RAHOITUKSEN TOTEUTTAMISSUUNNITELMA

Kontiorannan kehittämisen rahoitus kerätään vaiheittain eri rahoituskanavien kautta; institutionaalisilta ja strategisilta sijoittajilta, yksityisiltä markkinoilta sekä julkisen tuen hankkeista. Ensimmäisen vaiheen toteuttamiseen tarvittava kokonaisinvestointi on noin 20 milj. euroa. Rakentaminen voi lähteä liikkeelle myös Salpalinja-mökeistä yhteensä 3,5 miljoonan euron rahoituksella.

Jos sitovia rahoitusratkaisuita (osakeyhtiön oman pääoman ehtoista rahoitusta yhtiön taseessa, pankin tai muun rahoittajan kirjallista lainalupausta tms.) ensimmäisen vaiheen toteutuksesta ei ole esitetty vuoden 2023 aikana, tämä sopimuksen jatko ratkaistaan valtuuston käsittelyssä ja arvioidaan, onko edellytyksiä jatkaa suunnitelmien mukaisesti.

5. MATKAILUALUEEN VAIHEITTAINEN TOTEUTTAMINEN

Matkailualueesta on laadittu kokonaissuunnitelma (myöh. yleissuunnitelma, liite 2 tämän sopimuksen liitteeksi. Samassa yhteydessä on esitetty alustava rahoitussuunnitelma kokonaisuuden toteuttamiselle.

Alue toteutetaan vaiheittain kuitenkin niin, että osa alueista voidaan suunnitella ja toteuttaa samanaikaisesti aiempien vaiheiden kanssa. Puulaakso Kontioranta Oy sitoutuu esittämään kunnalle jokaisen korttelin osalta korttelisuunnitelmat havainnekuvineen sekä



17.5.2023

niille toteutettavat kerrosneliömäärät. Korttelisuunnitelmien tulee noudattaa alueen yleissuunnitelmaa.

Ennen rakennusluvan myöntämistä kunkin korttelin osalta allekirjoitetaan vuokrasopimus, jonka vuosivuokra määräytyy kohdassa 7. esitettyjen ehtojen mukaisesti.

Vuokrasopimuksen sitoutumisen ehtona on hyväksytyt korttelisuunnitelmat. Nämä suunnitelmat hyväksyy tekninen johtaja (samassa yhteydessä, kun tekee maanvuokrauspäätöksen.) Yleissuunnitelmasta merkittävästi poikkeavat muutokset hyväksyy kunnanhallitus. Samassa yhteydessä on esitettävä korttelikohtaisesti kunkin vaiheen rahoitussuunnitelma (sisältää sitovat päätökset omarahoituksesta, pankin mahdollisen luottolupauksen ja hyväksyttävän suunnitelman mahdollisesta julkisesta rahoituksesta).

Puulaakso Kontioranta Oy vastaa uusien rakennusten ja rakennelmien suunnittelu-, selvitys- ja rakennuskustannuksista. Kaikessa rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevaa lakia, asemakaavaa, rakennusjärjestystä, rakentamistapaohjeita sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

Toteutusaikataulu

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
VAIHE 1								Rahoittajien hankkiminen
VAIHE 2								Vuokrasopimus
VAIHE 3								Rakennuslupa
								Valmistuminen

ENSIMMÄISEN VAIHE

Ensimmäisen vaiheen suunnittelu voidaan käynnistää tämän sopimuksen allekirjoituksella. Toteuttaminen ajoittuu vuosille 2023–2025, jolloin rakentaminen tulee käynnistää ja valmistua rakennusluvan mukaisesti. Puulaakso Kontioranta Oy sitoutuu esittämään kunnalle korttelikohtaiset suunnitelmat ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnitelmissa tulee esittää korttelin toteuttaminen sekä rakentamisen määrä. Ensimmäisessä vaiheessa alueen rakentaminen käynnistetään vaihtoehtoisesti kolmen eri kohteen välillä;



Hotelli 1 (kortteli 726), Järvihuvila -lomakylä (kortteli 724) tai Salpalinja -lomakylä (korttelit 744-749). Rakentaminen aloitetaan kohteesta, jonka rahoitus on ensimmäisenä valmiina. Rakentaminen voi käynnistyä millä tahansa rakennuskokonaisuudella ja ne voidaan toteuttaa joko yhtäaikaisesti tai peräkkäin.

TOINEN VAIHE

Toisen vaiheen toteuttaminen ajoittuu vuosille 2024-2026. Toisen vaiheen suunnittelu voidaan käynnistää tämän sopimuksen allekirjoituksella. Vuokrasopimus tulee olla voimassa viimeistään vuoden 2025 aikana ja rakentaminen käynnistää 2026 mennessä ja valmistua rakennusluvan voimassaoloaikana, ellei yhteisesti muuta sovita. Puulaakso Kontioranta Oy sitoutuu esittämään kunnalle korttelikohtaiset suunnitelmat ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnitelmissa tulee esittää korttelin toteuttaminen sekä rakentamisen määrä. Toisessa vaiheessa rakentaminen käynnistetään laajentamalla Salpalinja -lomakylää kortteleissa 737 ja 738 sekä käynnistämällä Metsähuvila -lomakortteleiden rakentaminen kortteleissa 739-743.

KOLMAS VAIHE

Kolmannen vaiheen toteuttaminen ajoittuu vuosille 2026-2027. Kolmannen vaiheen suunnittelu voidaan käynnistää tämän sopimuksen allekirjoituksella. Rakentaminen tulee aloittaa viimeistään vuoden 2027 aikana, ellei yhteisesti muuta sovita. Kortteleiden tulee valmistua rakennusluvan mukaisesti. Puulaakso Kontioranta Oy sitoutuu esittämään kunnalle korttelikohtaiset suunnitelmat ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnitelmissa tulee esittää korttelin toteuttaminen sekä rakentamisen määrä. Kolmannessa vaiheessa aloitetaan Hotelli 2:sen rakentaminen kortteliin 727 sekä Metsäkylpylä kortteliin 726. Hii-denkivet -lomakylä rakentuu kortteleiden 733-734 alueille.

6 LUOVUTUSTAVAN JA -HINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSUEHTO

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunnan tahtotilana on alueelle rakentuvan uuden matkailutoiminnan mahdollistaminen. Kunta vuokraa ensisijaisesti alueella olevat rakentamattomat korttelialueet sekä tyhjiällä olevat rakennukset. Myöhemmässä vaiheessa, merkittävän matkailutoiminnan ollessa käynnissä, voidaan neuvotella jo vuokrattujen



rakennusten luovuttamisesta tämän sopimuksen piiriin. Matkailualueella oleva puusto kuuluu kunnalle.

6.1. MATKAILUKÄYTTÖÖN OSOITETTUJEN RAKENTAMATTOMIEN KORTTELIALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Kunta vuokraa 1.–3. vaiheen toteuttamiseen rakentamattomat korttelit Puulaakso Kontioranta Oy:lle 5 % vuosivuokralla tonttien pääoma-arvosta, joka saadaan kertomalla rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaa kaavan mukaisella rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärällä.

Alueelle on määritelty korttelikohtainen hintataso. Sopimusta tehtäessä kerrosneliömetrin hinta vaihtelee sijainnin mukaan välillä 40-180 €/k-m² (liitteenä kartta hinta-alueista, liite 3). Niiden alueiden, joille ei kaavassa ole määritetty rakennusoikeutta, vuokra määräytyy vastaavien alueiden kunnassa vallitsevan vuokratason mukaisina.

Vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) muutokseen siten, että peruspistelukuna käytetään vuoden joulukuun 2021 pistelukua 2049. Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti ja vuokra maksetaan kunnan laskua vastaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Alivuokraus sallitaan vain kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Maa-alueen alivuokrahinta tulee olla samalla tasolla alkuperäisen maavuokran kanssa.

Poikkeuksena edellä mainittuihin rakentamattomien kortteleiden luovutushinnan määräysperusteisiin sovitaan kortteleiden 724 ja 726 kohdalla seuraavasti:

Kortteli 724:

- Matkailualueelle sijoittuvien loma-asuntojen korttelialue (RM-1). Kokonaisrakennusoikeus on 2200 k-m² ja pinta-ala 15894 m².
- Vuosivuokra on v. 2023–2025 7000 €/vuosi
- v. 2026 alkaen vuosivuokra on 12 100 €/vuosi



Kortteli 726:

- Kylpylä-, hotelli- ja liikerakennusten korttelialue (KL-1). Kokonaisrakennusoikeus 25 000 k-m² pinta-ala 28 548 m².
- Kortteli jaetaan pohjois- ja eteläosaan. Pohjoisosassa sijaitsee vanha kasarmin ruokala talousrakennuksineen. Pohjoisosa muodostaa uuden rakennuspaikan ja sen luovuttamisesta sovitaan kohdassa 6.2. Rakennettujen korttelialueiden luovuttaminen (pinta-ala 19 584 m² ja rakennusoikeus 16 000 k-m²).
- Eteläosa on rakentamatonta ja sen pinta-ala on 9000 m² ja rakennusoikeus 7900 k-m².
- Eteläosan vuosivuokra v. 2023–2025 on 8000 €/vuosi ja vuodesta 2026 alkaen 15 800 €/vuosi. Hinta on 40 €/k-m²/vuosi ja vuosivuokran määräytymisperuste 5% maa-alueen pääoma-arvosta.

Mikäli korttelikohtaiset suunnitelmat ovat toteutuneet ja matkailutoiminta jatkunut vähintään yli vuoden, voidaan korttelikohtaisesti neuvotella maa-alueiden myynnistä erikseen. Mahdollisesta myynnistä päättää kunnanhallitus.

6.2. MATKAILUKÄYTTÖÖN OSOITETTUJEN RAKENNETTUIJEN KORTTELIALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Rakennettujen korttelialueiden luovutusperiaatteista sovitaan korttelikohtaisesti erillisillä sopimuksilla. Kortteleilla sijaitsevat vanhat rakennukset vaativat kunnostamista ja muutostöitä, jotka vaikuttavat sekä rakennusten, että maapohjan luovutushintaan. Lähtökohteisesti maapohjat luovutetaan vuokraamalla ja rakennukset siirtyvät vuokralaisen omistukseen kaupalla.

Jokaisen rakennetun korttelin kohdalle on tässä sopimuksessa kirjattu alustavat konseptitajaukset tulevasta toiminnasta. Tavoitteena on, että paikalliset yrittäjät tarjoavat pal-



veluutaan näissä rakennuksissa. Puulaakso Kontioranta Oy etsii toimijoita tai vaihtoehtoisesti ostajia rakennuksille. Vanhojen rakennusten kunto selvitetään ennen mahdollista kauppaa. Puulaakso Kontioranta Oy sopii matkailutoimintaan liittyvistä toimintaperiaatteista rakennuksiin sijoittuvien vuokralaisten kanssa.

Kortteli 722 (KL-2) (ent. sairaala), rakennus on suojeltu

- Tuleva toiminta: Hyvinvointikeskus paikallisille yrittäjille
- Myyntihinta 30 €/k-m² -> maapohjan vuosivuokra on 2654 €, (pinta-ala 6617 m², rakennusoikeus 1769 k-m²)
- Rakennus hinnoitellaan erikseen kaupan yhteydessä

Kortteli 723 (KL), ent. esikuntarakennus, rakennus on suojeltu

- Tuleva toiminta: We-work Kontioranta, (etä)työskentelytiloja
- Myyntihinta 30 €/k-m² -> maapohjan vuosivuokra on 1500 €, (pinta-ala 2594 m², rakennusoikeus 1000 k-m²)
- Rakennus hinnoitellaan erikseen, selvitetään purkumahdollisuus

Kortteli 725 (RA), Lautsa, rakennus on suojeltu,

- Tuleva toiminta: Alueen keskuspaikka, jonne kokoonnutaan ja josta lähdetään esimerkiksi retkille
- Sauna- ja kokoustoiminta jatkuu > kehitetään palvelukonseptia
- Myyntihinta 180 €/k-m² -> maapohjan vuosivuokra on 1800 €, (pinta-ala 1755 m², rakennusoikeus 200 k-m²)
- Rakennus hinnoitellaan erikseen

Kortteli 726 (KL-1), ent. ruokala

- Tuleva toiminta: Ruokakulttuurikeskus
- Myyntihinta 20 €/k-m² -> maapohjan vuosivuokra on 16 000 €, (pinta-ala 19584 m², rakennusoikeus 16000 k-m)
- Rakennus hinnoitellaan erikseen



7. RAKENNUSTEN PURKAMINEN

Kontiolahden kunta vastaa kustannuksellaan sopimusalueella omistamiensa rakennusten, rakenteiden, infran sekä toteuttamisvastuullaan olevien väliaikaisjärjestelyjen purkamisesta rakentamisen edellyttämässä aikataulussa yhdessä sopimalla ellei muuta sovita. Lähtökohtaisesti purkutyöt suoritetaan muiden rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Määrärahat purkamiseen varataan kunnan talousarvioon.

Purettaviksi suunnitellut rakennukset ovat:

- Korttelissa 726 sijaitseva ruokala (tai osa siitä)
- Korttelissa 771 sijaitsevat kasarmirakennukset 3., 4. ja 5.
- Korttelissa 728 sijaitseva polkupyörävarasto

8. YLEISTEN ALUEIDEN SEKÄ KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Matkailualueen kunnallistekniikan suunnittelu tehdään yhteistyössä Puulaakso Kontioranta Oy:n kanssa siten, että alueen rakentaminen toteutetaan ympäristöön sopivan arkkitehtuurin mukaisesti ja luontoarvoja sekä alueen historiaa kunnioittaen. Suunnitelmat tulee esittää yhtiölle. Kunnallistekniikan suunnittelu aloitetaan, kun rahoitus alueen toteuttamisesta on kunnossa ja siitä esitetty hyväksyttävä selvitys kunnalle.

Liikenne-, katu-, yleis- sekä puistosuunnitelmat ym. hallinnollisen käsittelyn vaativat yleisten alueiden ja kunnallistekniikan rakentamista koskevat suunnitelmat ovat valituskelpoisia päätöksiä. Kunta on velvollinen toimimaan tältä osin lopulliseksi jäävien päätösten mukaisesti.

8.1. KATUALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kunta vastaa matkailualueen uusien kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyiden rakentamisesta sekä liikenne-, ympäristö- ja muiden tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien



sekä olemassa olevien vesi-, viemäri- ja muiden putkien ja johtojen, kaapeleiden ja laitteiden siirrosta tarvittavin osin, sekä niitä koskevista suunnittelu- ja rakennustöistä aiheutuvista kustannuksista.

Puulaakso Oy:n esitettyä kunnalle kirjallisen rakentamispöytäkirjan kunkin luovutettavan alueen osalta, pyrkii kunta rakentamaan katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta laskien, mikäli rakentaminen ei esty kunnasta riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kortteleiden viimeistelytöiden kanssa. Rakentaminen toteutetaan käyttäen viimeisintä InfraRyL-julkaisua, mahdollista kohdekohtaista työselostusta ja hyvää rakentamistapaa. Katujen ja yleisten alueiden rakentamiskustannukset tulee pysyä kohtuullisina. Kustannusten tulee olla verrattavissa kunnassa aiemmin toteutuneihin rakentamisen kustannuksiin vastaavilla kohteilla. Kunnalle kuuluvan kadun rakentaminen ei saa estyä vuokralaisen toimesta.

Kunta huolehtii matkailualueella olevien pääliikenneväylien kunnossapidosta (Jääkärintie, Taskisentie), kun rakentaminen on valmistunut. Korttelialueille johtavien katujen kunnossapidosta vastaa Puulaakso Oy hyväksytyin vastaanottotarkastuksen jälkeen. Vastuualueet on esitetty liitteessä 4.

Puulaakso Kontioranta Oy:n tulee liittää uudet rakennuspaikat vesihuollon piiriin sitä mukaa, kun rakentamista toteutetaan. Sopimusalueelta kunta perii normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

8.2. ULKOILU-, URHEILU- JA VIRKISTYSALUEIDEN SEKÄ UIMARANTA-ALUEEN RAKENTAMINEN, KUNNOSSAPITO JA HALLINTAOIKEUS

Kunta vastaa ulkoilu-, urheilu- ja lähivirkistysalueiden sekä uimaranta-alueen suunnittelusta ja rakentamisesta. Suunnittelu tehdään yhteistyössä Puulaakso Oy:n kanssa ja ra-



kentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentaminen. Kunta teettää koko matkailualueen yleisten alueiden puisto-/viheralueista yleissuunnitelman. Rakentaminen noudattaa hyväksytyä yleissuunnitelmaa. Hyväksytyin vastaanotokatselmuksen jälkeen alueiden hallintaoikeus siirtyy vuokrasopimuksella tai käyttöoikeussopimuksella Puulaakso Oy:lle. Hallintaoikeuden siirron jälkeen alueiden kunnossapidosta ja hoidosta sekä niihin liittyvistä kuluista vastaa Puulaakso Oy.

Ulkoilu-, urheilu- ja lähivirkistysalueiden sekä uimaranta-alueen rakentaminen pyritään toteuttamaan kortteleiden rakentumisen yhteydessä. Alueet valmistuvat osakokonaisuuksina. Valmistumisen jälkeen osa-alueiden hallintaoikeus siirtyy vuokrasopimuksella tai käyttöoikeussopimuksella Puulaakso Oy:lle. Kunkin osa-alueen valmistuttua se liitetään ensimmäiseen sopimukseen. Alueet tulee säilyttää kaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa, eikä niiden käyttöä saa rajoittaa eikä alueita aidata.

8.2.1. Puulaakson Ystävät Ry

Tämä on Kontiolahden kunnan ja Puulaakso Kontioranta Oy:n välinen sopimus. Puulaakso Oy ja Puulaakson Ystävät Ry:n voivat sopia käytännön tekemiseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista keskenään. Tarkoituksena on, että Puulaakson Ystävät Ry järjestää ja koordinoi erilaisia aktiviteetteja matkailualueella. Yhdistys suunnittelee ja rakentaa tai rakennuttaa matkailualueella palvelevia rakenteita ja rakennelmia sekä toimintoja yleisille ulkoilu- ja lähivirkistysalueille. Ennen toteuttamista yhdistyksen tulee hyväksyttää suunnitelmat kunnalla ja Puulaakso Oy:llä. Puulaakso Oy vastaa kuitenkin viimekätisesti kaikista sopimuksen mukaisista velvoitteista.

9. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, MUUTTAMINEN JA PÄÄTTYMINEN

Tämä yhteistyösopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja sopijapuolten toimivaltaiset päättäjät ovat tahollaan hyväksyneet sopimuksen ja kunnan asiaa koskeva päätös



17.5.2023

on lainvoimainen. Voimassa oleva aiesopimus raukeaa, kun tämän yhteistyösopimus astuu voimaan.

Yhteistyösopimus raukeaa ilman mitään oikeudellisia tai taloudellisia vaikutuksia taikka seuraamuksia, jos sopimusta ei ole allekirjoitettu ja hanketta koskevat vaiheet 1.–3. kukin osaltaan edellä selostetussa järjestyksessä eivät ole toteutuneet ja edellä mainittujen toimenpiteiden edellyttämät päätökset (esim. vuokrasopimus ja rakennuslupa) eivät ole lainvoimaiset 31.12.2027 mennessä.

Sopijapuolet voivat ennen edellä mainitun määräajan päättymistä kuitenkin sopia, että tämän yhteistyösopimuksen voimassaoloaika jatketaan määräajan, jonka kuluessa molempien edellä mainittujen edellytysten tulee toteutua.

Osapuolten mahdollisesti havaitsemista muutostarpeista tähän sopimukseen sovitaan aina erikseen kirjallisesti. Tämän sopimuksen liitteet ovat olennainen osa sopimusta. Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmansille.

Tämän sopimuksen mukaisista väitetyistä sopimusrikkomuksista on kirjallisesti reklamoitava ja osoitettava kunnan kirjaamoon tai yhtiön ilmoittamaan osoitteeseen.

Tätä sopimusta ei voi osittainkaan siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen sopijapuolen etukäteen antamaa kirjallista hyväksyntää. Kunnalla on oikeus purkaa sopimus korvausvelvollisuudetta, mikäli Puulaakso Kontioranta Oy:n määräysvallassa tai tosiasiallisissa päätösvaltasuhteissa tapahtuu muutoksia ilman kunnan hyväksyntää. Kunnalla on myös oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli tulee ilmeiseksi, että Puulaakso Kontioranta Oy ei tule selviytymään hankkeen toteutumisaikojen puitteissa tästä sopimuksesta ilmenevistä velvoitteistaan sovituksessa ajassa.

Tämä sopimus purkautuu ilman velvoitteita, mikäli yleisesti tapahtuu sopijaosapuolista riippumatonta, mikä estää sopimuksen mukaisten velvoitteiden toteuttamista.



17.5.2023

10. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Erityisesti maanvuokralakia. Osapuolten väliset riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli sopimukseen ei päästä neuvottelemalla, riitaisuudet ratkaistaan käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on kirjoitettu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kappale kummallekin sopijapuolelle.

Kontiolahdella 14.7.2023

Kunnanhallitus

Jari Tuononen, Kunnanjohtaja

Puulaakso Kontioranta Oy

Minna Kuusela-Hurskainen
talousjohtaja

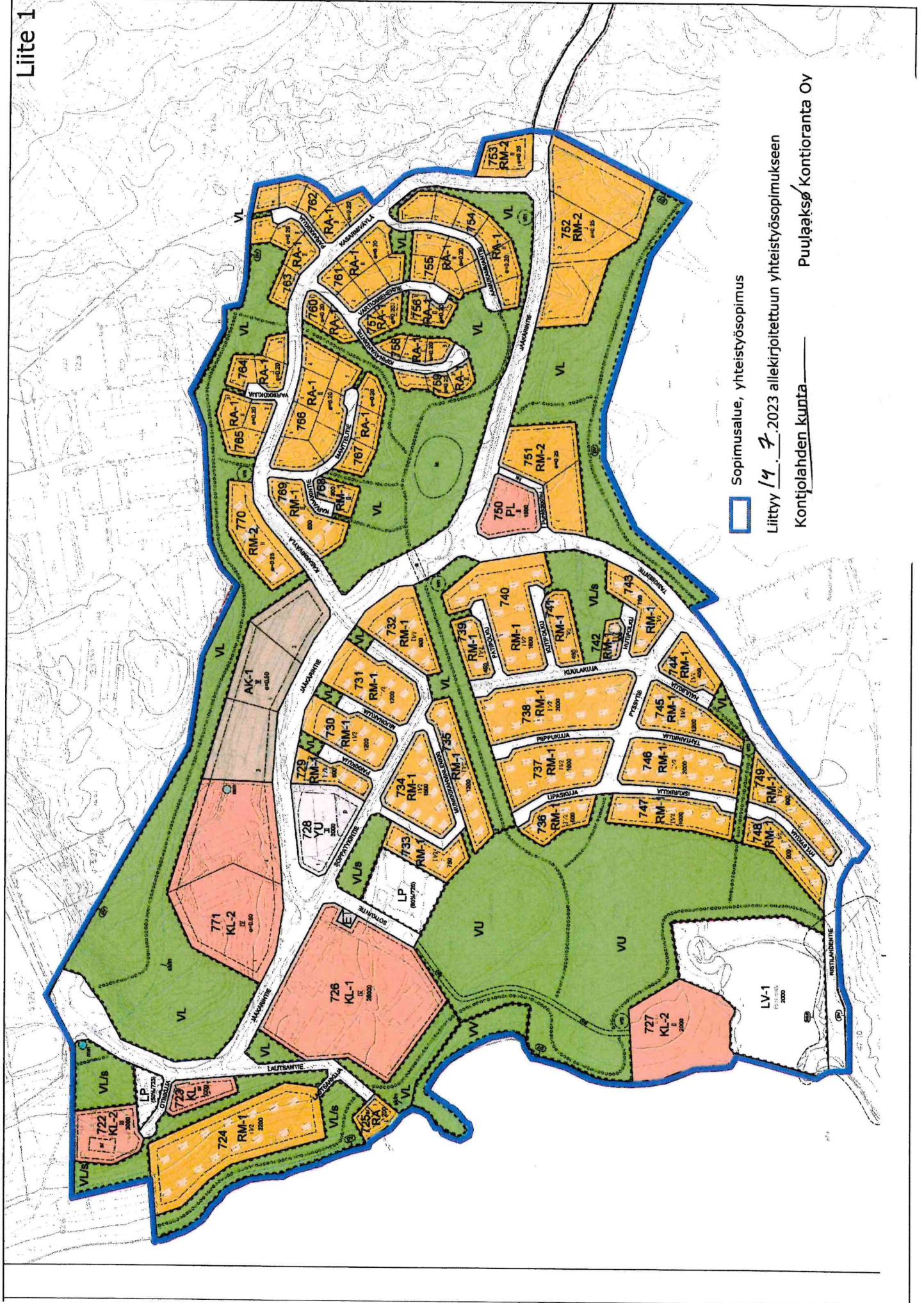
Ulla-Maaria Engeström - Hull
Hallituksen puheenjohtaja

TUULI SOTAMAA
Toimitusjohtaja

LIITTEET:

1. Sopimusalue
2. Yleissuunnitelma matkailualueesta
3. Hinta-alueet
4. Teiden/katujen hoito ja vastualueet
5. Vuokrasopimusluonnos korttelialueen luovuttamisesta
6. Vuokrasopimusluonnos yleisen alueen luovuttamisesta



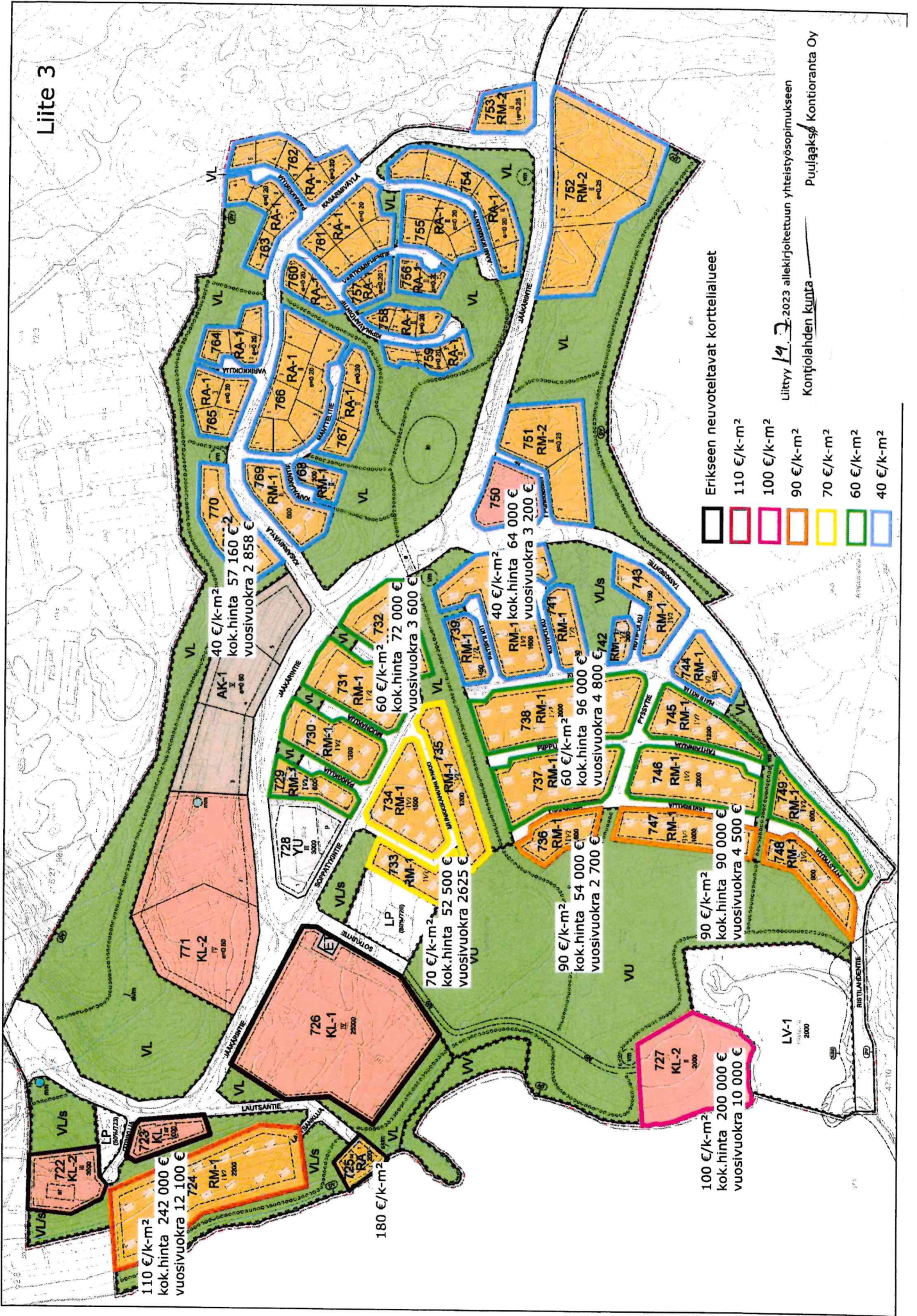




Liittyä 14.7.2023 allekirjoitettuun yhteistyösopimukseen

Kontiolahden kunta Pöytäkirja Kontioranta Oy

Liite 3



Liittyy 14.3.2023 allekirjoitettuun yhteistyösopimukseen
 Kontiolahden kunta
 Puulaaksen Kontioranta Oy



Kunnan ylläpitoon ja hoitoon jäävät kadut

Puulaakso Kontioranta Oy:n ylläpitoon ja hoitoon siirtyvät kadut