

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/luonnos 17.1.2023

SOPIJAPUOLET

Raahen kaupunki, y-tunnus 1791817-6

PL 62, 92101 Raahe

jäljempänä "Kaupunki"

Osuuskauppa Arina, y-tunnus 0187614-3

Nuottasaarentie 1

90400 Oulu

Tontin 678-15-1564-1 omistajana

jäljempänä "Maanomistaja"

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee Raahen liikekeskustan asemakaavan muutosaluetta (AKM 245 Raahen liikekeskusta- Härkätori). Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,5 ha ja se on rajattu violetilla tämän sopimuksen liitekartassa 1.

Kaavamuutosalueella sijaitsevat seuraavat kiinteistöt:

- **678-6-9903-0, 678-6-9901-0, 678-15-9903-0, 678-15-1563-36, 678-15-9901-0 ja 678-7-9901-0** (Raahen kaupunki, pinta-ala noin 26.066 m²)
- **678-15-1564-1**, Osuuskauppa Arina, pinta-ala 7.190 m²
- **678-6-23-19**, Raahentienoon Osuuspankki, pinta-ala 2.425 m²

Kaavamuutos on käynnistynyt alueen yksityisten maanomistajien aloitteesta. Kaavamuutoksen käynnistämisestä on aiemmin tehty sopimus, joka on allekirjoitettu 25.3.2021. Kaavamuutosalue on supistunut sopimuksen tekemisen jälkeen yhden maanomistajan vetäytyessä kaavamuutoshankkeesta.

Tällä allekirjoitettavalla maansopimuksella täytetään tontin **678-15-1564-1** omistajan ("Maanomistaja") maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukainen velvollisuus osallistua kaavamuutoksesta kaupungille aiheutuneisiin ja aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Sopimuksella sovitaan maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti

Maanomistajan osuudesta eli sopimuskorvauksen suuruudesta, korvauksen erääntymisestä ja muista sopimusehdoista.

KAAVOITUSTILANNE

Kaavamuuotosalue on entuudestaan asemakaavoitettua aluetta.

Kaavamuuotosalueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Prisman alueen asemakaavan muutos (Akm 185, KV 27.8.2003),
- Raahe, I - XI, XV kaupunginosat, asemakaavan muutos (Ak 41, vahvistettu 31.1.1967)
- Raahe, VII, VIII, IX, XXI ja XXII asemakaavan muutos (Ak 40, vahvistettu 27.2.1967).
- Lisäksi ovat voimassa asemakaavat Ak 68 (vahvistettu 25.10.1977) ja Akm 168 (vahvistettu 30.1.2002).

Kaavamuuotosalueeseen kohdistuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava 2030, jonka ohjausvaikutus on kaavamuuotosprosessissa tullut otettavaksi huomioon.

Kaavamuuotosalueen tonteille on jo toteutettu liike- ja toimitilarakennuksia. Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan tällaisten vanhojen asemakaavojen osalta, joissa rakennusoikeutta ei ole määriteltä, noudatetaan nykyisin käytössä olevia rakennusoikeuden määräytymisperusteita eli maksimirakennusoikeudeksi lasketaan 60 % tontin pinta-alasta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti **678-15-1564-1** on osoitettu käyttötarkoitukseltaan (KL) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Tontin rakennusoikeus on edellä mainitun tulkinnan perusteella 6900 k-m². Tontille on kaupungin rakennusvalvonnan tietojen mukaan toteutettu myönnettyihin rakennuslupiin perustuen 7043 k-m² rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutoksen jälkeen tontin **678-15-1564-1** rakennusoikeus tulisi 11.10.2022 saakka uudelleen nähtävillä olleen kaavamuuotosehdotuksen mukaisesti olemaan kokonaisuudessaan **10 000** k-m².

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE

Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva velvollisuus osallistua kunnalle kaavamuuotoksesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, kun kaavamuuotoksesta aiheutuu Maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Raahen kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan, mikäli kaupunki kaavoittaa yksityisen maata, kaavoituksesta aiheutuva maan arvonnousu

sekä kustannukset jaetaan yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä sopimalla maankäyttösopimus tai soveltamalla kehittämiskorvausta.

Maankäyttösopimus tulee tehtäväksi kaikkien kaavamuutosalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajien kanssa, sopimuskorvauksen määrittäessä kunkin maanomistajan kaavamuutoksen johdosta saaman hyödyn suhteessa.

SOPIMUSEHDOT

1. Sopimuskorvaus

Raahen kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan maanomistajan korvattavaksi voidaan määrätä enintään 50% kiinteistön arvioidusta arvonnoususta. Arvonnousu määritellään korvauksen määrittämisen ajankohdan mukaiseen hintatasoon.

Tontille 1 (678-15-1564-1) on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu liike- ja toimistohuoneistojen rakentamiseen varattua (KL) rakennusoikeutta 6900 k-m², josta rakennusvalvonnan rekisterin mukaan on toteutettu 7043 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden ylitys perustuu myönnettyihin rakennuslupiin.

Rantakadun KL-tonttien rakennusoikeuden hinta (Ramboll Finland Oy 23.3.2021) on auktorisoidun arvioijan määrittämänä 120 €/k-m².

Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueen sisällä maanomistajan omistamalla alueella (10 000 k-m² – 7043 k-m²) 2957 k-m², jolloin arvioitu arvonnousun määrä on (120 €/k-m² x 2957 k-m²) 354.840 euroa.

Maanomistajan ja kaupungin kesken on sovittu, että maanomistaja maksaa Raahen kaupungille tästä arvonnoususta 50 %.

Maanomistajan suoritettavaksi sopimuskorvaukseksi jää 177.420 (sataseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataakaksikymmentä) euroa.

2. Korvauksen maksuunpano

Maankäyttösopimuskorvaus eräännyy 3 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Rakennusluvan hakeminen kiinteistölle **678-15-1564-1** tai tämän kiinteistön tai sen osan luovutus taikka kiinteistön hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti laukaisevat myös sopimuskorvauksen maksuvelvollisuuden. Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi ja kirjallisesti

kiinteistön **678-15-1564-1** tai sen osan luovutuksesta tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä kirjallisesti Kaupungin kirjaamoon.

Sopimuksen mukaisten velvoitteiden siirtäminen edellyttää kaupungin kirjallisen suostumuksen. Sopimuskorvauksesta vastaa kiinteistön tai sen osan, tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutuksesta huolimatta suhteessa Kaupunkiin ensisijaisesti tämän sopimuksen mukainen Maanomistaja.

Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

3. Vakuudet

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille 100.000 €:n suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuutena luovutetaan kunnalle osoitettu omavelkainen pankkitakaus, Raahan kaupunki OP: FI83 5381 0320 0693 94/ BIC: OKOYFIHH.

Kaupunki palauttaa maanomistajan asettaman vakuuden välittömästi, mikäli kaavamuuks ei saa lainvoimaa ja maankäyttösopimus raukeaa.

4. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta tai muutoin rikkoo sopimuksen mukaisia ehtoja, Kaupunki voi periä Maanomistajalta sopimussakkona 100.000 € kuukauden kuluessa tämän sopimuksen siirrosta tai muun sopimusehdon rikkomisesta.

5. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Sopimus sitoo Kaupunkia, kun Kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskevan toimivaltaisen toimielimen päätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa, sopimus raukeaa. Sopijapuolet voivat neuvotella sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

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

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksen allekirjoituksen jälkeen ilmenneet erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

SOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

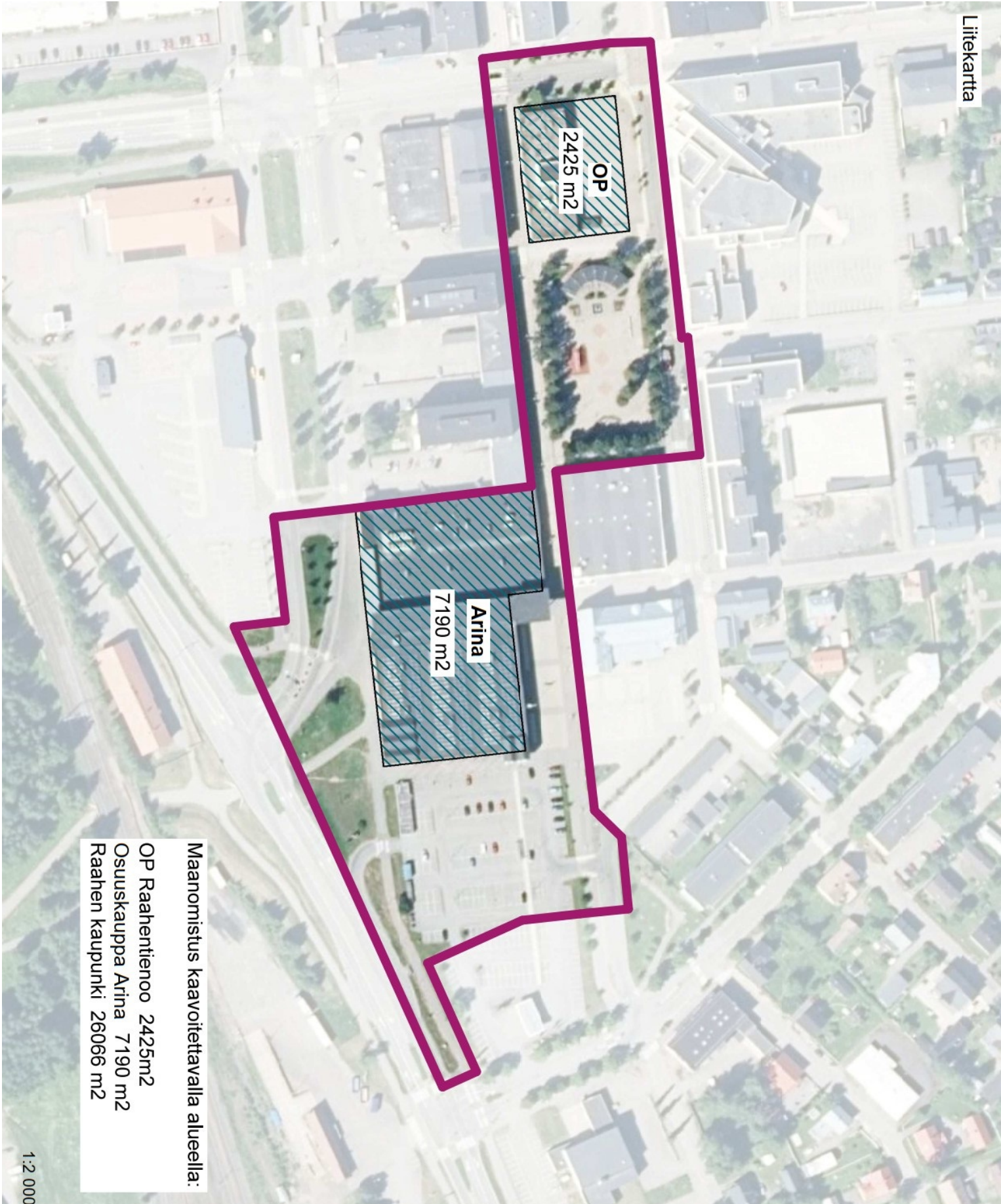
RAAHESSA . .2023

Raahen kaupunki

Leena Mikkola-Riekkinen
kaupunginjohtaja

Jarkko Vimpari
tekninen johtaja

Osuuskauppa Arina



Maanomistus kaavoitettavalla alueella:
OP Raahentienoo 2425m2
Osuuskauppa Arina 7190 m2
Raahen kaupunki 26066 m2