

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/luonnos 3.1.2023

SOPIJAPUOLET

Raahen kaupunki, y-tunnus 1791817-6

PL 62, 92101 Raahe

jäljempänä "Kaupunki"

Raahentienoon Osuuspankki, y-tunnus 0189361-3

Kirkkokatu 34

92100 Raahe

Tontin 678-6-23-19 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; 678-7-9901-0** (om. Raahen kaupunki, pinta-ala noin 28.293 m²)
- **678-15-1564-1** (om. Osuuskauppa Arina, ent. Arinan Kiinteistöt Oy, pinta-ala 7.190 m²)
- **Tontti 678-6-23-19** (om. 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 sopimuksella täytetään tontin **678-6-23-19** 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

Kaavamuutosalue on entuudestaan asemakaavoitettua aluetta.

Kaavamuutosalueella 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)
- Asemakaavat Ak 68 (vahvistettu 25.10.1977) ja Akm 168 (vahvistettu 30.1.2002)

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

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

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti **678-6-23-19** on osoitettu käyttötarkoitukseltaan liikerakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on edellä mainitun tulkinnan perusteella 1455 k-m². Tontille on kaupungin rakennusvalvonnan tietojen mukaan toteutettu myönnettyihin rakennuslupiin perustuen 2772 k-m² rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutoksen jälkeen tontin **678-6-23-19** rakennusoikeus tulisi 11.10.2022 saakka uudelleen nähtävillä olleen kaavamuutosehdotuksen mukaisesti olemaan kokonaisuudessaan **8000** k-m².

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE

Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva velvollisuus osallistua kunnalle kaavamuutoksesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, kun kaavamuutoksesta 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.

Korttelissa 23 tontille 19 on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu asuin- ja liikehuoneistojen rakentamiseen varattua (AL) rakennusoikeutta 1 455 k-m² (tehokkuus 0,6), josta rakennusvalvonnan rekisterin mukaan on toteutettu 2772 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden ylitys perustuu korttelin tarkoituksenmukaisen käytön sallivaan rakennuslupa (tunnus 99-0206-R).

Korttelissa 23 AL-tontin 19, rakennusoikeuden arvoksi voidaan arvioida **180 eur/ k-m²** maankäyttösopimuksen neuvotteluajankohdan kiinteistömarkkinoiden mukaan.

Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueen sisällä maanomistajan omistamalla alueella (8 000 k-m² – 2772 k-m²) 5228 k-m², jolloin arvioitu arvonnousun määrä on (180 €/k-m² x 5228 k-m²) 941.040 euroa.

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

Kun lisääntyvän rakennusoikeuden käyttäminen edellyttää vanhan olemassa olevan rakentamisen purkamista, voidaan korvausta laskiessa tulevan kaavamuutoksen mukaisesta kiinteistön arvosta vähentää arvioitu tarvittava purkukustannus.

Purkukustannuksiksi on laskelmassa huomioitu 215.000 euroa.

Kun tulevan kaavan mukaisesta kiinteistön arvosta vähennetään ensin tulevan kaavan toteuttamisen edellyttämä purkukustannus (1.440.000 – 215.00 = 1.225.000 euroa) ja siitä voimassaolevan kaavan mukainen kiinteistön arvo (2772 k-m² x 180 eur/k-m² = 498.960), saadaan laskennallinen maanomistajan tulevan kaavan mukainen kiinteistön arvonnousu (1.225.000 – 498.960 = 726.040 eur)

Maanomistajan suoritettavaksi sopimuskorvauksena purkukustannuksia koskevan vähennyksen jälkeen jää 363.020 (kolmesataakuusikymmentäkolmetuhatta kaksikymmentä) euroa.

2. Korvauksen maksuunpano

Maankäytösopimuskorvaus erääntyy 3 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman.

Rakennusluvan hakeminen kiinteistölle **678-6-23-19** 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 **678-6-23-19** 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.

Maankäytösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

3. Vakuudet

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille 100.000 euron suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden. Maanomistaja asettaa 100.000 euron pankkitalletuksen kaupungin osoittamalle seuraavalle tilille viimeistään tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä:

Raahen kaupunki OP: FI83 5381 0320 0693 94/ BIC: OKOYFIHH

Mikäli maanomistaja laiminlyö sopimuskorvauksen suorittamisen tämän sopimuksen mukaisesti, voi kaupunki käyttää maanomistajan asettaman vakuuden osana tämän sopimuksen mukaista sopimuskorvausta, ilman maanomistajan suostumusta. Velvollisuus suorittaa sopimuskorvausta vähenee tässä tapauksessa asetetun vakuuden suuruisella summalla.

Kaupunki palauttaa maanomistajan asettaman vakuuden välittömästi, mikäli kaavamuuos ei saa lainvoimaa ja maankäyttösopimus raukeaa. Kaupunki ei maksa vakuudelle korkoa.

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 vaatimuksiin 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

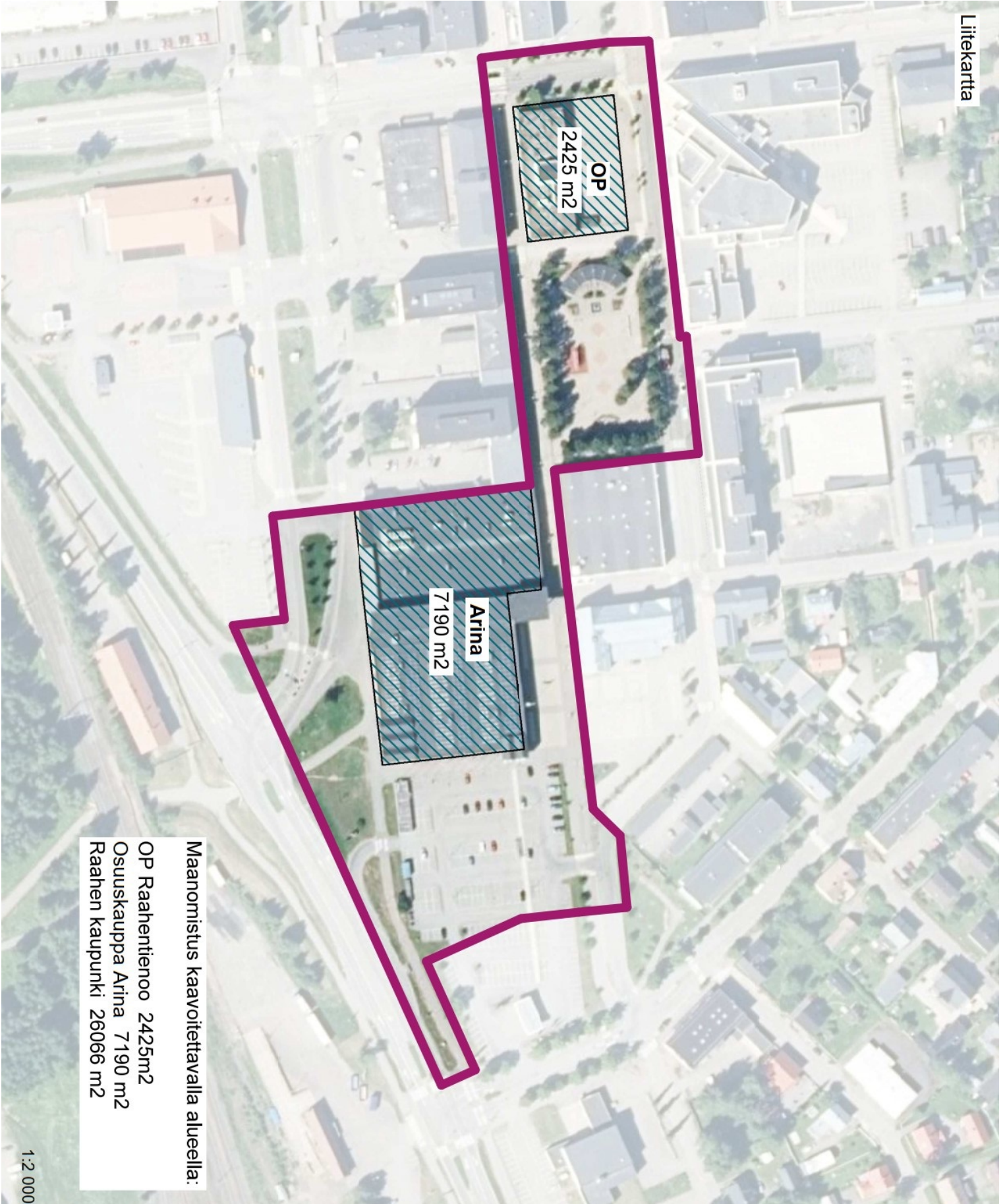
Raahen kaupunki

Leena Mikkola-Riekkinen
Kaupunginjohtaja

Jarkko Vimpari
Tekninen johtaja

Raahentienoon Osuuspankki,

Kalle Arvio



Maanomistus kaavoitettavalla alueella:

OP Raahentienoo 2425m²
Osuuskauppa Arina 7190 m²
Raahen kaupunki 26066 m²

1:2 000