

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Khall 18.12.2023

SOPIJAPUOLET

Raahen kaupunki, y-tunnus 1791817-6

PL 62, 92101 Raahe

jäljempänä "Kaupunki"

SSAB Europe Oy, y-tunnus 2389445-7

Harvialantie 420

13300 Hämeenlinna

Rautaruukki Oyj, y-tunnus 0113276-9

Panuntie 11 00620 Helsinki

Edellä mainitut yksin tai seuraavien kiinteistöjen omistajina, jäljempänä yhdessä "Maanomistajat":

678-412-7-81 (SSAB Europe Oy)

678-412-24-25 (SSAB Europe Oy)

678-412-33-0 (SSAB Europe Oy)

678-412-34-3 (SSAB Europe Oy)

678-412-91-1 (Rautaruukki Oyj)

678-413-32-0 (SSAB Europe Oy)

676-413-36-1 (SSAB Europe Oy)

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee SSAB Europe Oy:n teräksentuotantotehtaan 1. asemakaavaa (AK 248, SSAB:n tehdasalueen asemakaava). Ennestään kaavoittamattoman alueen kokonaispinta-ala on noin 534 ha ja se on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

Kaava-alueella sijaitsevat tehtaan teräksentuotannon valmistuslaitokset sekä niitä palvelevat rakennukset ja laitteet.

Kaava on käynnistynyt Maanomistajien aloitteesta. Raahen kaupunginhallitus on päättänyt 16.5.2022§227, SSAB:n terästehdasalueen asemakaavan 248 vireilletulosta kaava-aloitteen mukaisesti.

Tällä allekirjoitettavalla sopimuksella täytetään Maanomistajien maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukainen velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Osapuolet sopivat asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti.

KAAVOITUSTILANNE

Kaavoitettava alue on kokonaan asemakaavoittamatonta aluetta. Muiden muassa rakennusoikeuksien määriä ei ole osoitettu kaavassa aikaisemmin.

Kaavoitettavaan alueeseen kohdistuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava 2030, kaupunginvaltuusto 11.4.2007. Yleiskaavan ohjausvaikutus on otettu huomioon kaavaprosessissa.

Kaavoitettavan alueen muodostuville korttelialueille on jo toteutettu tehokkaasti teollisuustuotantoa- ja sitä palvelevia rakennuksia. Terästehdas teollisuusympäristöineen on rakentunut 1960-luvun alusta alkaen erillisten rakennuslupien nojalla ilman kaavaa.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaan Maanomistajien alueet on osoitettu seuraavasti: **T**, teollisuus- ja varastoalue; **TT**, ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue; **Ls**, satama-alue; **LTA**, tavaraliikenteen terminaalialue; **LTA/T**, terminaali/teollisuusalue, **S-1** suojelualue ja **W**, vesi-alue.

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE

Maanomistajilla on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva velvollisuus osallistua kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, kun kaavasta aiheutuu Maanomistajille merkittävää hyötyä.

Raahen kaupungin maapoliittisen ohjelman 2030 mukaan, mikäli kaupunki kaavoittaa yksityisen maata, kaavoituksesta aiheutuva huomattava maan arvonnousu sekä kustannukset jaetaan yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä sopimalla maankäyttösopimus tai soveltamalla kehittämiskorvausta.

Maanomistajat omistavat koko kaavoitusalueen lukuun ottamatta Kaupungin noin 6 ha määräälaa satamassa, joka on maa- ja vesialuetta. Nähtävissä olevista kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sovitaan siinä laajuudessa kuin se selvitysten ja neuvottelujen jälkeen katsotaan tarpeelliseksi.

Raahen terästehtaan tuotantoa modernisoidaan täysin fossiilivapaaseen teräksentuotantoon. Uudistettava teknologia edellyttää suurelta osin entisten rakennusten ja laitteiden purkamista. Koska teollisuusmiljöö säilyy

Raahen kaupunki | PL 62 / Rantakatu 50, FI-92101 Raahe

Vaihde +358 8 439 3111 | Y-tunnus 1791817-6 | kirjaamo@raahe.fi | www.raahe.fi

teräksentuotannossa edelleen kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien lukuun, maapohjan osuutta ei ole otettu huomioon kaavan tuottaman arvonnousun laskelmassa. Arvon nousu määritetään kaavan tuottaman rakennusoikeuden määrän mukaan. Alun perin Rautaruukki Oyj:n toteuttamat tuotantolaitokset ja toimintaa tukevat laitteet joudutaan välttämättä purkamaan suurelta osin uudisrakentamisen tieltä. Purkukustannukset vähennetään asemakaavan toteuttamisesta Maanomistajille aiheutuvina kustannuksina täysimääräisesti.

SOPIMUSEHDOT

1. Sopimuskorvaus

Raahen kaupungin maapoliittisen ohjelman ja aikaisemmin tehtyjen maankäyttösopimusten perusteella maanomistajan korvattavaksi voidaan määrätä enintään 50 % kiinteistön arvioidusta arvonnoususta. Arvonnousu määritellään korvauksen määräämisen ajankohdan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrien hintatasoon.

1.1 Laskelma

Afry Finland Oy:n mukaan, 22.11.2023 saakka nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa, Ak 248 osoitetaan Maanomistajille rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä kortteleittain seuraavasti:

1103000 k-m², korttelissa 5301, T/kem-2, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Alueelle saa rakentaa myös prosessiteollisuuteen liittyviä materiaalien käsittely- ja varastointialueita.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesiensuojeluun siten, että rakennusten, jätealueiden pinnoitettujen alueiden käsittely- ja hulevedet kerätään ja käsitellään ympäristölupaehtojen mukaisesti.

29400 k-m², korttelissa 5302, T-7, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teollisuus-, varasto-, huolto-, ja toimistorakennuksia sekä toiminnan edellyttämiä laitteita ja rakenteita.

1500 k-m², EN, Energiahuollon alue.

SSAB Europe Oy:n suorittaman selvityksen ja Raahen rakennusvalvonnan rakennus ja huoneistorekisteriaineistosta saadun arvioinnin mukaan Maanomistajien alueille on toteutettu kerrosalaa seuraavasti:

495000 k-m², korttelissa 5301, T/kem-2

16471 k-m², korttelissa 5302, T-7

Kortteli EN, 1500 k-m² on rakentamaton

Rakennusoikeuksien käyvän arvon määrittämisestä on hankittu kaksi Keskuskauppakamarin auktorisoiman kiinteistöarviointiyhtiön arviota. Arviot ovat antaneet Newsec Oy 15.6.2023 ja CBRE 30.6.2023. Rakennusoikeuksien kerrosalaneliömetrien markkina-arvoksi on saatu:

Korttelissa 5301, T/kem-2, Newsec 17,5 €/k-m²

Korttelissa 5302, T-7, Newsec 15 €/k-m²

Kortteli EN (ei arvioinnissa)

Vastaavasti

Korttelissa 5301, T/kem-2, CBRE 11 €/k-m²

Korttelissa 5302, T-7, CBRE 11 €/k-m²

Kortteli EN (ei arvioinnissa)

Korttelissa 5301, T/kem-2, rakennusoikeuden arvoksi voidaan katsoa lähempänä Raahen kaupungin teollisuusalueilla toteutuneita arvoja oleva **17,5 €/k-m² maankäyttösopimuksen neuvotteluajankohdan kiinteistömarkkinoiden mukaan ottaen huomioon huomattavan rakennusoikeuden määrän alentava vaikutus.**

Korttelissa 5302, T-7, rakennusoikeuden arvona voidaan käyttää niin ikään lähempänä Raahen kaupungissa toteutuneita teollisuusrakennusoikeuksien arvoja oleva **15 €/k-m² maankäyttösopimuksen neuvotteluajankohdan toteutuneiden kiinteistömarkkinoiden mukaan.**

Korttelissa EN rakennusoikeuden arvona voidaan käyttää **11 €/k-m² kaavoitusalueen rakennusoikeuden yleisluontoisena hintana CBRE:n arviot perusteella.**

Rakennusoikeuden arvo muodostuu kaavoitettavan alueen sisällä Maanomistajien omistamalla alueella seuraavasti:

Korttelissa 5301, T/kem-2

rakennusoikeuden lisäys (1103000-495000) 608 000 k-m²,

jolloin arvioitu arvonnousun määrä on $(17,5 \text{ €/k-m}^2 \times 608\,000 \text{ k-m}^2)$ **10.640.000 euroa.**

Korttelissa 5302, T-7

rakennusoikeuden lisäys (29400-16471) $12\,929 \text{ k-m}^2$, jolloin arvioitu arvonnousun määrä on $(15 \text{ €/k-m}^2 \times 12\,929 \text{ k-m}^2)$ **193.935 euroa.**

Korttelissa EN

rakennusoikeuden lisäys 1500 k-m^2 , jolloin arvioitu arvonnousun määrä on $(11 \text{ €/k-m}^2 \times 1500 \text{ k-m}^2)$ **16.500 euroa.**

Kun lisääntyvän rakennusoikeuden maksimaalinen hyödyntäminen edellyttää vanhan olemassa olevan rakennuskannan mittavaa purkamista, tulevan kaavan tuottamasta kiinteistön arvosta voidaan vähentää arvioidut, tarvittavat purkukustannukset (erillinen arvio). Purkukustannuksiksi on laskelmassa huomioitu yhteensä **12.632.229 euroa.**

Ennestään olevien rakennusten ja rakenteiden teknisen nykyarvon tai muu kuin toteutuneen täysimääräisen rakennusoikeuden käyvän arvon määrittäminen on käytännössä vaikeaa. Raaheissa ei ole aikaisemmin tehty maankäyttö Sopimusta ensimmäisen asemakaavan alueilla, joten ei ole kaupungin entistä käytäntöä. Vanhan tehdasalueen erityisen miljöön ja lukuisten erilaisten rakennusten muun arviointitavan puuttuessa rakennuskanta arvioidaan rakennusoikeuden kokonaismäärän mukaan kiinteistöarvioinnissa saaduilla k-m^2 :ien hinnoilla. Kun tulevan kaavan mukaisesta rakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin kaavan toteuttamisen edellyttämä purkukustannus $(19.760.000 - 12.632.229) = 7.127.771$ euroa ja siitä toteutuneen rakennuskannan kerrosalan mukainen, arvioitu kiinteistön arvo, saadaan laskennallinen maanomistajan tulevan kaavan mukainen kiinteistön arvonnousu $(7.127.771 - 8.909.565) = -1.781.794$ euroa. Vähennykset ylittävät arvonnousun.

1.2 Korvaus ja maksuunpano

Sopimuskorvaukseksi määritellään maapoliittisen ohjelman mukaan laskennallisesta arvonnoususta enintään puolet – **890.897 euroa.**

Koska tulevan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteuttamisen kustannukset Maanomistajille ja toteutuneen rakennusoikeuden arvo yhteensä ylittävät selvästi kaavan tuottaman, sinällään merkittävän arvonnousun, laskelmasta ei seuraa maksettavaa sopimuskorvausta. Laskelmassa käytetyillä perusteilla ei koidu valtiontukisäännösten tarkoittamaa etua Maanomistajille.

2. Sopimukseen perustuvien alueiden luovuttaminen

Maankäyttösopimus laaditaan, vaikka Maanomistajille ei muodostu kaavasta lakiin perustuvaa veloitetta rahallisen korvauksen suorittamiseen. Maanomistajat ja kaupunki voivat sopia kaavan toteuttamisesta seuraavien välttämättömien maa-alueiden luovuttamisesta, kun olosuhteet sitä edellyttävät. Tavanomaisesti kaupunki huolehtii yleisten alueiden ja yhdyskuntatekniikan toteuttamisesta. Maanomistajien tarve kaupungin omistamaan alueeseen asemakaava-alueella seuraa kaavan täysimääräisessä hyödyntämisessä.

2.1 Yleiset alueet

Kaavassa osoitettavat yleiset alueet säilyvät pääosin tehtaan sisäisessä käytössä. Kaupunki saa yleiset alueet haltuunsa korvauksetta, kun niiden kunnossapitovelvoite siirtyy kaupungille toisin sanoen, kun asemakaavan mukainen yleinen tarve sitä vaatii. Maanomistajat luovuttavat kaupungin kadunpitovelvollisuuteen siirtyvät katualueet korvauksetta Raahen kaupungille mahdollisesta kadunpitopäätöksestä lähtien (MRL 132/1999, 86 §). Maanomistajat huolehtivat katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta ja kunnossapidosta siihen saakka kokonaan.

2.2 Yhdyskuntatekniset johdot ja laitteet

Maanomistajat sallivat yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien, välttämättömien yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamisen alueilleen, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin toisaalla. Mahdollisesta korvauksesta sovitaan erikseen.

2.3 Satamatoimintojen alue, LS-2

SSAB Europe Oy ja Raahen kaupunki laativat tarvittaessa erillisen maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan LS-2-korttelista ehtoineen. Muiden muassa kaavan mukaan rajattu, noin 6 ha:n määräala kiinteistöstä Raahenmeri, rekisteritunnus 678-413-36-2 kuuluu Raahen Satama Oy:lle vuokrattuun alueeseen. Hallinnan luovutus edellyttää Raahen Satama Oy:n suostumusta ja voimassa olevan vuokra-alueen muuttamista. Satamatoimintojen alueen luovutusehto on voimassa 15 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta.

3. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Sopimus sitoo kaupunkia, kun Kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava 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.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

SOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on laadittu yksi kappale.

RAAHESSA . . .202

Raahen kaupunki

Leena Mikkola-Riekkinen
Kaupunginjohtaja

SSAB Europe Oy

Jarkko Vimpari
Tekninen johtaja

Rautaruukki Oyj

