

Raahen terästehtaan asemakaavan, Ak 248 maankäyttösopimuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 403

869/10.00.02/2023

Valmistelijat Tekninen johtaja Jarkko Vimpari ja kaupungingeodeetti Mikko Moilanen, SSAB kiinteistöpäällikkö Vesa-Heikki Kemppainen ja Investointiyksikön johtaja Henry Saartoala.

SSAB Europe Oy:n ja Rautaruukki Oyj:n asemakaava Ak 248 perustuu Raahen terästehtaan alueen maanomistajien kaavoitusaloitteeseen. Kaupunginhallitus on hyväksynyt aloitteen 16.5.2022 § 227 ja päättänyt kaavoituksen aloittamisesta. Asemakaava on keskeisessä asemassa SSAB:n fossiilivapaan teräksentuotantohankkeen mahdollistamisessa.

SSAB:n tehdasalueen asemakaavoitus sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan. Maankäyttösopimus on Maapoliittisen ohjelman 2020–2030 mukainen vaihe ja kaupungin säännönmukainen menettely ennen kaavan hyväksymisprosessia.

Kaupungin maapoliittinen ohjelma edellyttää maankäyttösopimusta, kun asemakaavoituksesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn kynnyksellä ylittyy aina, kun maanomistaja saa vähintään 500 asuinkerrosneliometriä lisärakennusoikeutta omistamalleen kiinteistölle kaava-alueella. Sopimuskorvaukseksi määritellään enintään puolet arvioidusta arvonnoususta.

Asemakaavan Ak 248 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 2.10.2023 on kirjattu, että kaupunki tekee tarvittaessa maankäyttösopimuksen maanomistajien kanssa. Maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.11.2023 saakka. SSAB Europe Oy, y-tunnus 2389445-7 ja Rautaruukki Oyj, y-tunnus 0113276-9 toimitelut ja hallinto ovat samanlaiset. Edustajien kanssa on käyty useita neuvotteluja maankäyttösopimuksesta, josta on saavutettu yhteinen näkemys.

Sopimuskorvauksen määrittäminen on perustunut useisiin selvityksiin ja laskelmiin. Kaavan tuottama arvonnousu on määriteltävä lisäntyvän rakennusoikeuden mukaan käypään markkina-arvoon kahden puolueettoman, AKA-auktorisoidun kiinteistöarviointiyhtiön arvioimilla hinnoilla, T/kem⁻² kortteli 17,5 €/k-m² ja T kortteli 15 €/k-m² sekä EN-kortteli 11 €/k-m².

Tuleva asemakaava-alue on jo täysimääräisesti ja luvallisesti toteutettu poikkeuksellisen tehokkaasti ennen ensimmäistä asemakaavaa. Tästä syystä maanomistajille aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta erittäin merkittävät purkukustannukset, jotka ovat luonteeltaan välttämättömiä tulevan kaavan rakentamispotentiaalin hyödyntämiseksi. Tulevan kaavan tehokkaan toteuttamisen edellyttämät rakennusten ja rakenteiden purkukustannukset on määritelty terästehtaan purkusuunnitelman mukaisessa laajuudessa. Hintataso on arvioinnissa saatu Raahen kaupungin kohteissa toteutuneisiin hintoihin nähden hivenen korkeammaksi. Terästehtaan miljöön erityisestä laajuudesta ja rakenteiden ominaisuuksista johtuen purkaminen käsittää spesifiä osaamista edellyttäviä, erityisvaatimuksia sisältäviä materiaaleja ja aineita, hitaita työvaiheita, materiaalien kierrättämisen hallintaa, maaperän puhdistamista sekä työturvallisuushaasteita.

Kun olemassa olevan rakennuskannan käytetyn rakennusoikeuden arvo, rakennusmaan käyttökuntoon saattaminen ja välttämättömät purkukustannukset otetaan vähentävinä tekijöinä huomioon, maanomistajille ei aiheudu laskennallista arvonnousua. Terästehtaalta ei koidu maksettavaksi rahallista korvausta.

Maankäyttösopimusluonnoksessa käytettyjen laskentaperusteiden mukaan maanomistajat eivät saa valtioneuvoston tarkoitamaa etua.

Asemakaavaehdotuksen osoittamat katualueet ovat tehtaan rakentamia ja ylläpitämiä sekä pysyvät suurelta osin sen sisäisessä käytössä. Yleisten alueiden toteuttaminen ja käyttö jäävät kaavan voimaantullessa edelleen pääosin maanomistajille. Sopimuksen mukaan kaupunki saa asemakaavan mukaiset yleiset alueet haltuunsa korvauksetta, kun alueita tarvitaan käytettäväksi yleiseen liikenteeseen tai muutoin yleiseen käyttöön. Kaupungilla on oikeus sopimuksen nojalla sijoittaa yhdyskuntateknisiä johtoja ja laitteita tehdasalueelle. Kaupunki luovuttaa tarvittaessa noin 6 ha, asemakaavan osoittaman satama-alueen hallinnan SSAB Europe Oy:lle edellytysten täytyessä. Alue on vuokrattu Raahen Satama Oy:lle, jolta tarvitaan suostumus alueen hallinnan luovuttamiseen. Satamatoimintojen alueen sopimusehto on voimassa 15 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta.

Päätösesityksestä on tehty yritysvaikutusten arviointi. Terästehtaan asemakaavan vahvistumisesta ja tehdashankkeen toteutumisesta seuraavat positiiviset yritysvaikutukset seutukunnalle.

Liite

Maankäyttösopimusluonnos SSAB Europe Oy / Rautaruukki Oyj ja Raahen kaupunki

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Hyväksytään Raahen kaupungin ja maanomistajien välinen maankäytösopimus liitteen mukaisena.

Päätetään, että sopimusten allekirjoittajina toimivat kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkinen ja tekninen johtaja Jarkko Vimpari tai heidän määräämänsä kaupungin puolesta.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Merja Turunen poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi. (Palvelussuhdejääviys, SSAB:n työntekijä)

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Mikko Moilanen esitteli asiaa kokouksessa, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 19.26.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokous keskeytettiin teknisen tauon ajaksi klo 19.26 - 19.40.