

Raahen Liikuntapalvelut
Toni Ojala
Rantakatu 8 E
92100 Raahe

Lausuntopyyntö Raahen Liikuntapalveluilta 25.1.2023

Lausunto Koivuluodon Arina Areenan myymisestä ja hallin laajentamisesta seuraavasta alueen hallintaoikeuden luovuttamisesta

Raahen kaupungin Liikuntapalvelut on pyytänyt kirjallista lausuntoa Maankäytöltä ja mittaukselta koskien Koivuluodon kuplahalli Arina Areenan mahdollista myymistä ja hallin laajentamista. Maankäytön näkökulmasta tarkasteltavat kysymykset jakautuvat alueen soveltuvuuteen aiottuun käyttötarkoitukseen, mikä on maa-alueen hinta tai vuotuinen vastike ja onko edellytyksiä tontin lohkomiseen.

JOHDANTO

Asian tausta

FC Raahe ry, y-tunnus 09876885, on jättänyt ostotarjouksen Raahen kaupungille nykyisen Arina Areenan ostamisesta ja laajentamisesta täysimittaiseksi ylipainehalliksi. Laajennus mahdollistaisi nykyisten ja nähtävissä olevien harrastajien toiminnan etenkin jalka- ja pesäpallossa. Jalkapalloseuran tavoitteena on laajentaa entistä hallia 110 m x 70 m:n kokoiseksi. Pelkästään hallin maapohjan tarve on noin 8000 m².

Lääninhallituksen 21.7.1987 vahvistamassa asemakaavassa Koivuluodon alue on osoitettu merkinnällä VU urheilun ja virkistyspalveluiden alueeksi. Alueelle on rakennettu erilaisia urheilurakennuksia, kuten jää- ja palloiluhallit.

Jatkosuunnittelun perustaksi kaupunki on teettänyt Solutra Oy:llä Koivuluodon urheilupuiston yleissuunnitelman, joka on Rakennetun ympäristön lautakunnan hyväksymä, 21.10.2021 § 141. Yleissuunnitelman mukaan voidaan muiden muassa rakentaa ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia.

LAUSUNTO

Palloiluhallin pitäminen ja laajennushanke ei ole lähtökohtaisesti ristiriidassa asemakaavaan nähden. Urheilupuiston yleissuunnitelmassa jalkapalloilulle on osoitettu noin hehtaarin alue nykyisen hallin ja sen eteläpuoliselle osalle.

Alueen omistus ja lohkominen

Palloiluhallin sijaintikiinteistön, rekisteritunnus 678-402-1-50 omistaa Raahen kaupunki. Määräalan luovuttamisesta omistusoikeudella seuraisi kiinteistön lohkominen.

Asemakaava-alueella lohkominen ei saa vaarantaa kaavan toteutumista. Uusien kiinteistörajojen muodostaminen VU-alueelle ei tule kyseeseen. Palloiluhallin tontin luominen edellyttäisi asemakaavan muuttamista.

Maanvuokra vai tilahallinta

Rakennusluvan hakijan tulee hallita koko rakennuspaikkaa. Aluetta voi hallita maanvuokrasopimuksella tai tietyin edellytyksin toimitilan alaista maa-alueita huoneenvuokrasopimuksella.

Koska Fc Raahen pyrkimys on rakentaa uudisrakennus entistä laajempaan, tarpeellisen alueen käyttöoikeus tulisi luovuttaa maanvuokraoikeudella. Jos alue annetaan vuokralle käytettäväksi liikuntarakentamiseen, maanvuokraan sovelletaan mitä maanvuokralain 5 luvussa säädetään. Vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja siinä on käytävä ilmi sopijapuolet, alue, määräaika ja vastike sekä muut ehdot.

Maanvuokrasopimus merkitään Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kirjaamisrekisteriin. Kirjattua vuokraoikeutta, johon on annettu laitostunnus, voidaan käyttää kiinnitysten vakuutena.

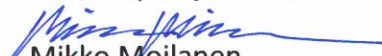
Maanvuokran määrä

Vakiintuneen käytännön mukaan Raahen kaupunki voi luovuttaa käyttöoikeuden alueeseen vuotuista vuokraa vastaan. Tavanomainen vuosivuokra on 4,5 % kohteen markkina-arvosta. Vuokran määrä tarkistetaan rahanarvon muutoksen mukaisesti laskutuksen yhteydessä.

Nykyisen palloiluhallin maapohja on ollut aikaisemmin vuokrattuna Raahen Seudun Uimahallisäätiöllä vuonna 2014 solmitun vuokrasopimuksen perusteella. Vuokran määrä perustui maapohjan hintaan 5 € neliömetri.

Rahan arvon muutos huomioon ottaen vuokra-alueen käypä arvo on **5,7 €/m²** tällä hetkellä. Fc Raahen todennäköisesti tarvitseman maa-alueen vuosivuokraksi saadaan 4,5 % (8000 m² x 5,7 €/m²) = **2052** euroa ensimmäisestä vuodesta alkaen.

Raahen kaupungin tekninen keskus
Maankäyttö ja mittaus



Mikko Moilanen

kaupungingeodeetti

sp: mikko.moilanen@raahe.fi, p: 040 135 6952