

Kiinteistökauppa TMW Raahe Oy:lle

Kaupunginhallitus 15.10.2025

722/10.00.02/2025

Valmistelija

Kaupungeingeodeetti Mikko Moilanen

TMW Raahe Oy on rakentanut lämpökäsiteltyä puutavaraa tuottavan tehtaan ensimmäisen vaiheen oheistoimintoineen Länsi-Kalkan teollisuusalueelle. Raahen kaupungin ja TMW Raahe Oy:n välillä on neuvoteltu noin puolen vuoden aikana kiinteistökaupan laatimisesta Länsi-Kalkan asemakaavan muutoksen, Akm 249 tarkoittamasta 54332 m² tontista 2 Tokolan kaupunginosassa T/kem-korttelissa 3714, jonka kiinteistörekisteritunnus on 678-413-38-5. Päätöksen liitteenä oleva kauppakirjaluonnos on osapuolten hyväksymä.

TMW Raahe Oy teki 18.12.2023 kaavoitusaloitteen ennestään yrityksellä sopimuksen 30.8.2021 perusteella vuokralla olevan alueen 5,35 ha, laitostunnus 678-413-38-2-L1 ja sen käyttötarkoituksen laajentamisesta yrityksen kehittämisenäkymiä varten. Asemakaavan muutos, Akm 249, on ollut 28.4.2025 lähtien lainvoimainen.

Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos kumosi kaupunginvaltuuston 26.11.1998 hyväksymän vanhan asemakaavan, Ak 148, kokonaan. Lakanneen asemakaavan Ak 148 mukaiset katualueet muuttuivat osaksi teollisuusaluetta, käyttömahdollisuus ja alue laajenivat teollisuusrakennusten kortteliksi T/kem, jolla on sekä saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Lisäksi rakennusoikeuden määrä kasvoi 27 166 kerrosalaneliömetriin, korttelin tehokkuusluku $e=0,50$.

Kun vuokra-alueen käyttömahdollisuus asemakaavan muutoksen myötä olennaisesti lisääntyy, on kaupungilla ensisijaisesti oikeus vuokran maksun ja muiden maanvuokrasopimusehtojen tarkistamiseen. Vuokralaisella on oikeus ostaa voimassa olevan maanvuokrasopimuksen 6.7.2010 mukainen vuokra-alue rakennusoikeuksineen.

Kauppahinta on 260 149 €, kaksisataakuusikymmentätuhattasataneljäkymmentäyhdeksän euroa. Kauppahinnasta 148 847 €:n osuus perustuu kaupan osapuolien välillä 6.7.2010 solmitun maanvuokrasopimuksen, pykälä 4.3 mukaiseen luovutusehtoon ja lakanneen asemakaavan sisältämään rakennusoikeuden määrään. Loppuosa, 111 302 €, muodostuu Akm 249 osoittaman koko

tontin 2 markkina-arvosta vähennettynä edellä mainitun vuokrasopimuksen käsittämä rakennusoikeuden arvo. Kohteen markkina-arvon määrittämiseksi on hankittu kaksi Keskus-kauppakamarin auktorisoiman kiinteistöarvointiyrityksen arviota. Arvion ovat antaneet Welado Oy 4.11.2024 ja Catella Oy 22.1.2025. Kaavan mukaisen teollisuustontin rakennusoikeuden hinta korttelissa T/kem 3714 on 18,8 €/k-m².

Kiinteistökaupan valmistelun yhteydessä on tehty yritysvaikutusten arviointi. Kaupasta seuraa positiiviset sekä vaikutukset yritystoimintaan että työllisyyteen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Hyväksytään kiinteistökauppa, jolla Raahen kaupunki myy 5,43 ha:n tontin, numero 2, kiinteistörekisteritunnus 678-413-38-5, Länsi-Kalkan Akm 249 asemakaava-alueen korttelissa T/kem 3714 kauppakirjaluonnoksen mukaan. Kauppahinta on 260 149 euroa. Kauppahinta suoritetaan kahdessa erässä. Ensimmäinen erä, 5 % kokonaissummasta, maksetaan 14 vuorokauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Loppuosa maksetaan ½ vuoden aikana allekirjoittamisesta.

Valtuutetaan tekninen johtaja tai määräämänsä allekirjoittamaan kiinteistökauppakirja kaupungin puolesta sekä tekemään tarpeelliset tekniset muutokset kauppakirjaluonnokseen.

Päätös