

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Kempeleen kunta, Y 0186002-9,
os. Vihikari 10, 90440 Kempele.
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

Koulutuskuntayhtymä OSAO, Y 0992445-3
os. Kotkantie 1, 90250 Oulu
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä:
Pirilän tilaan RN:o 19:178 sijoittuva maa- ja metsätalousalue (kiinteistötunnus 244-401-19-178, palsta 1), jonka pinta-ala on 5,8591 ha, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”. Voimassa olevassa Kempeleen asemakaavassa sopimusalue on pääosin käyttötarkoituksella M, maa- ja metsätalousalue.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen *liitekartassa 1*.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa sopimusalueen muuttaminen pääkäyttötarkoitukseltaan erillispienalojen korttelialueeksi AO, asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialueeksi AKR sekä tarvittavilta osin kortteleihin liittyviksi katu- ja viheralueiksi.

Tällä sopimuksella sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä Maanomistajan velvoitteista ja osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sekä uuden asemakaavan edellyttämistä maanomistusjärjestelyistä. Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 b §:n mukainen sopimus.

4. ASEMAKAAVOITETTU RAKENNUSOIKEUS JA MAKSETTAVAN SOPIMUSKORVAUKSEN LASKENTAPERUSTEET

Asemakaavan muutosehdotuksessa on sopimusalueesta osoitettu rakennusoikeutta seuraaviin käyttötarkoituksiin *liitekartan 2* mukaisesti:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - AO (e=0.30+t0.05 / II): rakennusoikeutta yhteensä | 7709 k-m ² |
| - AKR (e=0.40+t0,05 / II): rakennusoikeutta yhteensä | 2826 k-m ² |
| - AKR (II-IV): rakennusoikeutta osoitettu lukuna yhteensä | 3000 k-m ² |
| - <u>AKR (II-IV): rakennusoikeutta osoitettu lukuna yhteensä</u> | <u>4400 k-m²</u> |
| - Muodostuvaa rakennusoikeutta kaikkiaan | 17935 k-m ² |
| - Kaavoitetun maan laskennallinen arvo 140 €/k-m ² x 17935= | 2 510 900 € |
| - Raakamaan hinta 58 591 m ² x 2.35 €/m ² = | 137691 € |
| - Maanarvon nousu 2 510 900 € - 137 691 € = | 2 373 209 € |
| - Sopimuskorvaus 40 % on 0.4 x 2 373 209 € = | 949 284 € |

5. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSUAIKATAULU

Maanomistaja maksaa Kunnalle Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa tarkoitettua sopimuskorvausta.

Sopimusosapuolet ovat allekirjoittaneet 7.1.2020 kauppakirjan, jolla maanomistaja myi kunnalle kolme kappaletta määräaloja, suuruudeltaan yhteensä 10,05 ha. Kauppakirjaan kirjattiin, että *”Ostaja ei maksa kauppahintaa (377.000 €) myyjälle erillisenä maksusuorituksena vaan kauppahinta otetaan huomioon kaupan osapuolten välisessä asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa ja siinä määritettävässä kaavakorvauksen suuruudessa ja maksuaikataulussa”*.

Kauppakirjan liitteenä olleessa kaavoituksen käynnistämissopimuksessa kirjattiin, että sopimuskorvaus tullaan perimään kolmessa erässä. Maanomistaja on maksanut kaavamuutoksen tultua kuulutuksella vireille kohdassa 4 esitetystä sopimuskorvauksesta 1. erän suuruudeltaan 183 667 €.

Edellä mainitut maksusuoritukset ovat suuruudeltaan yhteensä 560 667 €. Suoritetut maksut huomioon ottaen sopimuskorvauksesta on maksettavaa jäljellä 388 617 €.

Osapuolet sopivat, että jäljellä oleva maksu suoritetaan kahdessa yhtä suuressa erässä alkuperäisen maksuaikataulun mukaisina ajankohtina:

- 1/2 asemakaavan saatua lainvoiman (194 308,50 €)
- 1/2 viiden (5) vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta (194 308,50 €)

Maksun viivästyessä tässä sovitusta on Kunnalla oikeus periä korkolain mukainen viivästyskorko.

6. KAAVATYÖ JA MUUT VELVOITTEET, JOISTA EI PERITÄ MAKSUA

Kaavahankkeen yhteydessä kunnan omistamille alueille muodostetaan merkittävästi rakennusoikeutta. Edellä olevasta johtuen kunta ei peri kaavatyöstä erikseen korvausta.

Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan asemakaavan muutoksessa sopimuksen kohteelle muodostetut yleiset alueet Kempeleen kunnalle veloituksetta. Luovutettavan määräalan pinta-ala on 2,3284 ha ja se on esitetty *karttaliitteessä 3*. Kunta vastaa yleisen alueen luovuttamisesta aiheutuvista kiinteistönmuodostus- ja lainhuudatuskustannuksista.

Yhtenäisten rakennuspaikkojen muodostamiseksi kunta sitoutuu luovuttamaan veloituksetta Maanomistajalle sopimuksen kohteena olevien asemakaavalla muodostuvien tonttien osat, jotka jäävät sopimuskohteen ulkopuolelle: korttelin 1057 tontti 1 (82m² määräala), korttelin 1064 tontti 3 (1993m² määräala) ja korttelin 1065 tontit 4 ja 5 (82m² määräala). Luovutettavat alueet on esitetty *karttaliitteessä 4*.

Maa-alueiden luovutus toteutetaan erikseen laadittavalla vaihtokirjalla, johon kirjataan luovutuksien liittyvän tähän maankäyttö- ja rakennuslain sopimukseen. Vaihtokirjaan kirjataan tämän sopimuksen kohdan 10. ehdot.

7. KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMINEN

Kunnallistekniikan rakentamisesta tulee sopia vähintään kahta vuotta ennen tonttien toteuttamista. Kunnallistekniikan toteuttamisjärjestyksestä sovitaan erikseen siten, että toteuttaminen tapahtuu loogisessa järjestyksessä katu/kortteli kerrallaan.

8. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja tai sen sijaan tullut rikkoo tähän sopimukseen kirjattuja sopimusehtoja, sitoutuu se maksamaan mahdollisen laiminlyönnin sopimuskorvauksen sekä sen viivästyskoron lisäksi kunnalle erikseen jokaisesta sopimusrikkomuksesta sopimussakkoa 100 000 €.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus ja sopimukseen liittyvä vaihtokirja on allekirjoitettu, kunnanhallituksen tätä sopimusta koskeva myönteinen päätös on saanut lainvoiman ja Koulutuskuntayhtymän yhtymähallituksen tätä maankäytösopimusta ja siihen liittyvää maanvaihtoa koskeva myönteinen päätös on saanut lainvoiman.

10. SOPIMUKSEN TAI SOPIMUSALUEEN SIIRTÄMINEN

Mikäli Maanomistaja arvioi, että oppilaitos ei voi toteuttaa sopimuksen mukaista rakentamista kokonaisuudessaan, on Maanomistajalla mahdollisuus myydä tämän sopimuksen rakennusoikeudesta enintään 1/3 eli noin 6000 k-m².

Mikäli sopimusalue luovutetaan rakentamattomana edelleen, tulee luovuttajan vastata siitä, että kaikki tämän sopimuksen velvoitteet siirtyvät tulevalle omistajalle.

Seuraavat kaksi kappaletta koskevat oppilaitosrakentamiseen tarkoitettuja tontteja (2/3 sopimuksen rakennusoikeudesta):

Mikäli Maanomistaja arvioi, että oppilaitos ei voi toteuttaa sovittua oppilaitosrakentamisen määrää, voi korttelin 1061 tontin 1 rakentamisen toteuttaa kaupallisen toimijan toimesta edellytyksellä, että rakentamiskohteet ovat oppimisympäristöjä opiskelijoille koko rakentamisen ajan.

Alueilta, joista ei ole tässä kohdassa toisin sovittu, maanomistaja sitoutuu olemaan myymättä rakentamatonta tonttia.

11. SOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

Mikäli tämän sopimuksen tarkoittama asemakaava sopimusalueen osalta ei tule voimaan 31.12.2023 mennessä, tämä sopimus purkautuu ja Maanomistajan suorittamat sopimuskorvauserät palautetaan. Sopimuksen purkautuessa osapuolet eivät ole toisilleen korvausvelvollisia. Sopimusosapuolten 7.1.2020 allekirjoittaman kauppakirjan mukainen kauppahinta suoritetaan sopimuksen purkaututtua maksusuorituksena tai -suorituksina viimeistään 29.2.2024. Maksun viivästyessä tässä sovitusta on Maanomistajalla oikeus periä korkolain mukainen viivästyskorke.

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse ja toissijaisesti Oulun käräjäoikeudessa.

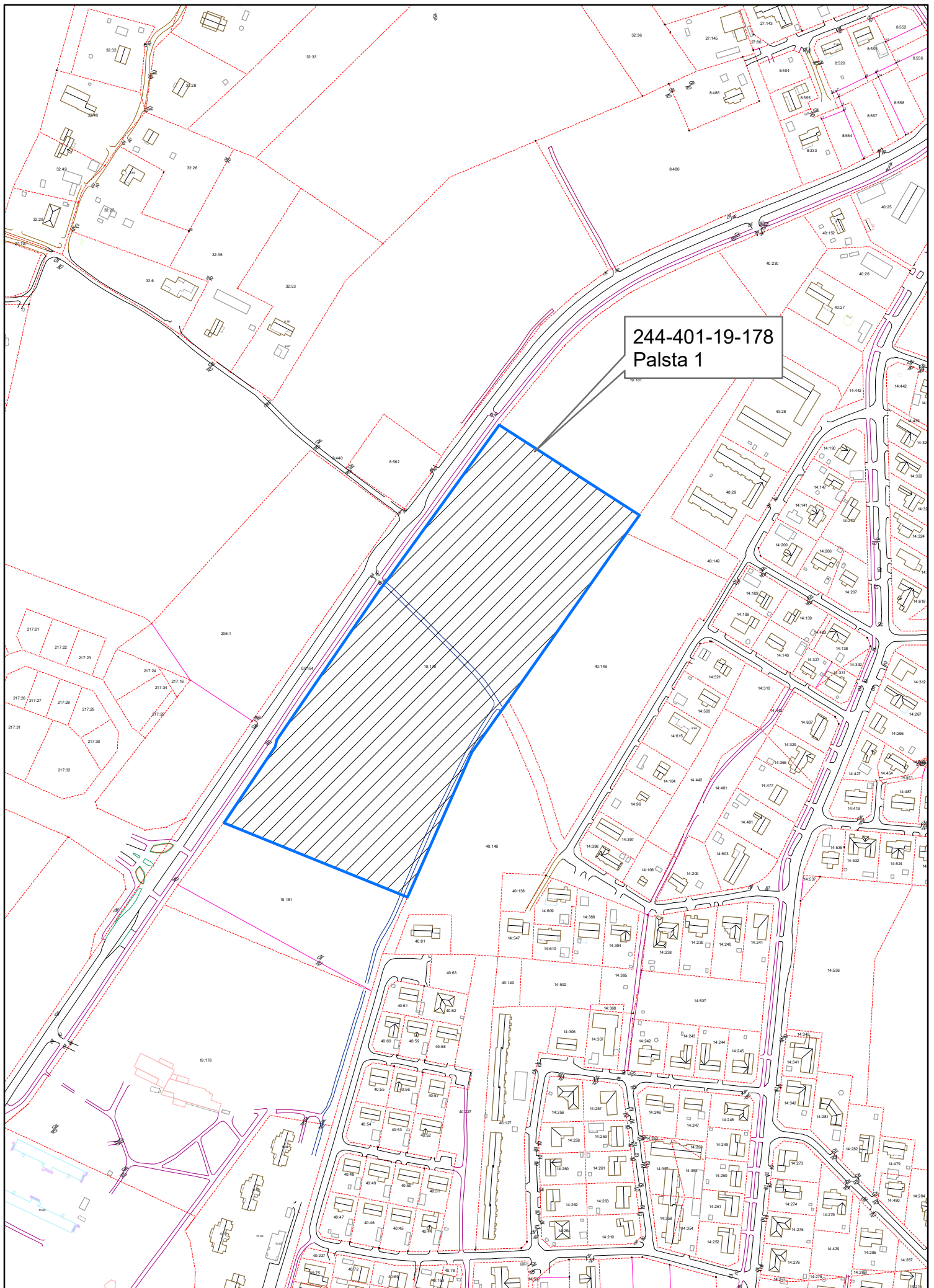
Kempeleessä 19. päivänä tammikuuta 2023.

Jarmo Paloniemi
kuntayhtymäjohtaja-rehtori
Koulutuskuntayhtymä OSAOn puolesta

Jaana Valjus
kiinteistöjohtaja

KEMPELEEN KUNNANHALLITUS

Tuomas Lohi
kunnanjohtaja



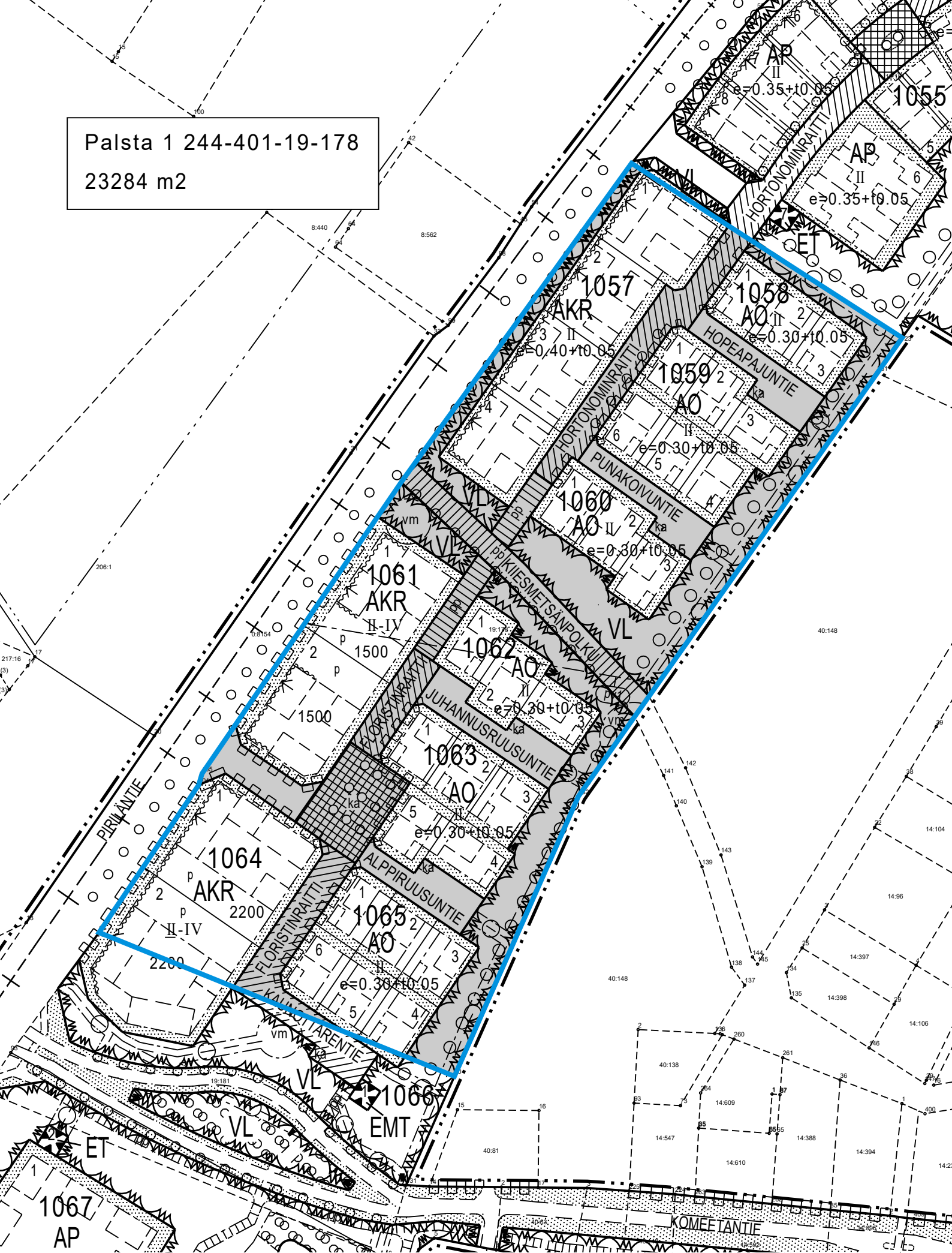
244-401-19-178
Palsta 1

Maankäytösopimus, kiinteistö 244-401-19-178, palsta 1, liitekartta 1



Maankäyttösojimus,
kiinteistö 244-401-19-178,
palsta 1, liitekarta 2

Palsta 1 244-401-19-178
23284 m²





Kunnan luovutettavat alueet kiinteistöstä 244-401-19-181

Maankäyttösopimus, kiinteistö 244-401-19-178, palsta 1, liitekartta 4