

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

As. Oy Minkkitie 13, Y 0473035-0,
os. Lumijoentie 1, 90400 Oulu.
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä:
Kiinteistö 244-401-40-28, jonka pinta-ala on 5784 m², kaavatontti 1 korttelissa 1051,
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”. Voimassa olevassa Kempeleen
asemakaavassa sopimusalue on käyttötarkoitukseltaan AR, rivitalojen ja muiden
kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa sopimusalueen purkava
uudisrakentaminen vanhentuneen rakennuskannan korvaamiseksi. Sopimusalueen
tehokkuuslukua ja kerroslukua korotetaan.

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

4. ASEMAKAAVOITETTU RAKENNUSOIKEUS JA MAKSETTAVAN SOPIMUSKORVAUKSEN LASKENTAPERUSTEET

Maanomistaja maksaa sopimuskorvausta tässä määritettyjen laskentaperusteiden
mukaisesti. Mikäli korvaussumma jäisi alle 2600 euroon, Maanomistaja maksaa sen
sijaan käsittelykulun 2600 €.

Sopimusalueella on voimassa olevassa kaavassa osoitettu tehokkuusluvun 0,25
mukaisesti rakennusoikeutta 1446 k-m² käyttötarkoitukseen AR, enintään yhteen
kerrokseen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu sopimusalueelle tehokkuusluvun
0,35+t0,05 mukaisesti rakennusoikeutta 2314 k-m² käyttötarkoitukseen AKR,
asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue, enintään kahteen kerrokseen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei muuteta sopimuksen kohteena olevan
rakennuspaikan ulottuvuuksia.

- Kaavoitetun maan laskennallinen arvo
 - o voimassa olevan asemakaavan mukaan $140 \text{ €/k-m}^2 \times 1446 = 202\,440 \text{ €}$
 - o kaavaehdotuksen mukaan $140 \text{ €/k-m}^2 \times 2314 = 323\,960 \text{ €}$
- Maanarvonnousu $323\,960 \text{ €} - 202\,440 \text{ €} = 121\,520 \text{ €}$
- Tontin saattaminen rakentamiskelpoiseksi: purkukustannukset toteutuneen mukaan.
- Sopimuskorvauksen suuruus on 30 % maanarvonnoususta, josta on vähennetty purkukustannukset.
- Sopimuskorvaus 30 % on $0.3 \times (121\,520 - 100\,000) \text{ €} = 6456 \text{ €}$, jossa 100 000 € edustaa purkukustannusten arviota ja tarkentuu toteutuneen mukaiseksi.

5. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSUAIKATAULU

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

Osapuolet sopivat, että sopimuskorvaus suoritetaan kahdessa erässä seuraavan maksuaikataulun mukaisina erinä ja ajankohtina:

- Vähimmäismaksu 2600 € yhden (1) vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.
- Jälkimmäinen erä, sopimuksen kohdan 4. mukaisesti laskettuna, maksetaan viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta.
- Jäljellä olevat maksut tulee kuitenkin suorittaa rakennusluvan saatua lainvoiman ennen rakentamisen aloittamista.

Jälkimmäisen erän suuruus määrätään maanomistajan esittämien toteutuneiden kohtuullisten purkukustannusten mukaan maksun suorittamisen ajankohtana. Sopimushetken arvio suuruusluokasta on $6456 \text{ €} - 2600 \text{ €} = 3856 \text{ €}$. Mikäli purkukustannuksia ei ole toteutunut, sopimuskorvauksen loppusumma määrätään maanarvonnousun perusteella ilman vähennyksiä, $0,3 \times 121\,520 \text{ €} = 36\,456$, josta jälkimmäinen erä on $36\,456 \text{ €} - 2600 \text{ €} = 33\,856 \text{ €}$.

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

6. KAAVATYÖSTÄ PERITTÄVÄT KORVAUKSET

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

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnanhallituksen tätä sopimusta koskeva myönteinen päätös on saanut lainvoiman ja As Oy Minkkitie 13 tämän sopimuksen allekirjoittamiseen valtuuttava päätös on saanut lainvoiman.

8. SOPIMUKSEN/SOPIMUSALUEEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja voi myydä, vuokrata tai muuten luovuttaa sopimusalueen tai sen osan. Myyjän tulee huolehtia siitä, että tämän sopimuksen velvoitteet siirtyvät uudelle omistajalle. Sopimusalueen tai sen osan kaupan tai muun luovuttamisen yhteydessä tulee suorittaa jäljellä oleva sopimuskorvaus 6 kuukauden kuluessa kaupan tulemisesta lainvoimaiseksi.

9. SOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

Mikäli tämän sopimuksen tarkoittama asemakaavan osa ei tule voimaan 31.12.2023 mennessä, tämä sopimus purkautuu. Osapuolet voivat sopia sopimuksen voimassaolon jatkumisesta erillisellä sopimuksella. Sopimuksen purkautuessa osapuolet eivät ole toisilleen korvausvelvollisia.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse ja toissijaisesti Oulun käräjäoikeudessa.

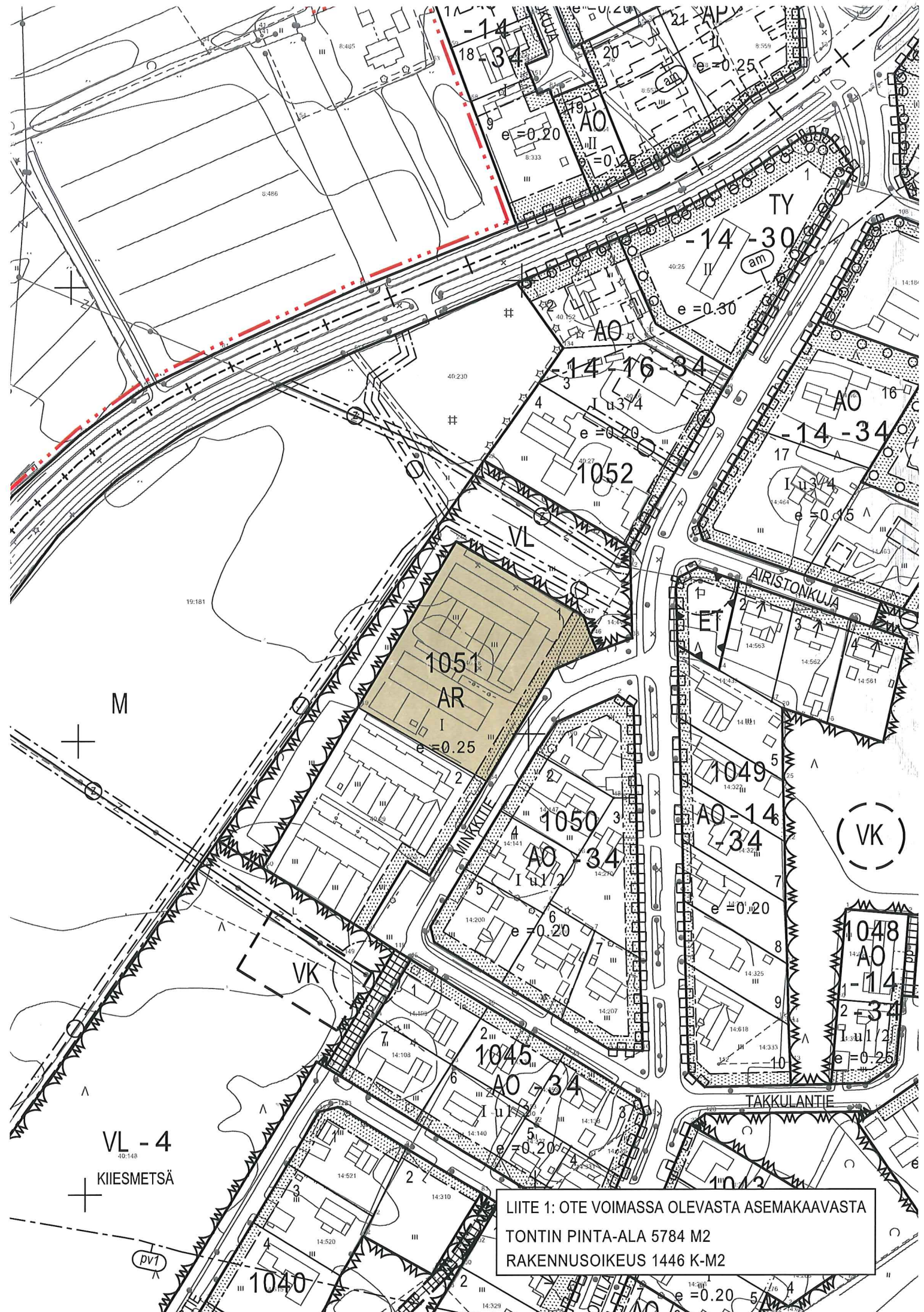
Kempeleessä **xx. tammikuuta 2023**

nimi
titteli

As. Oy Minkkitie 13:n puolesta

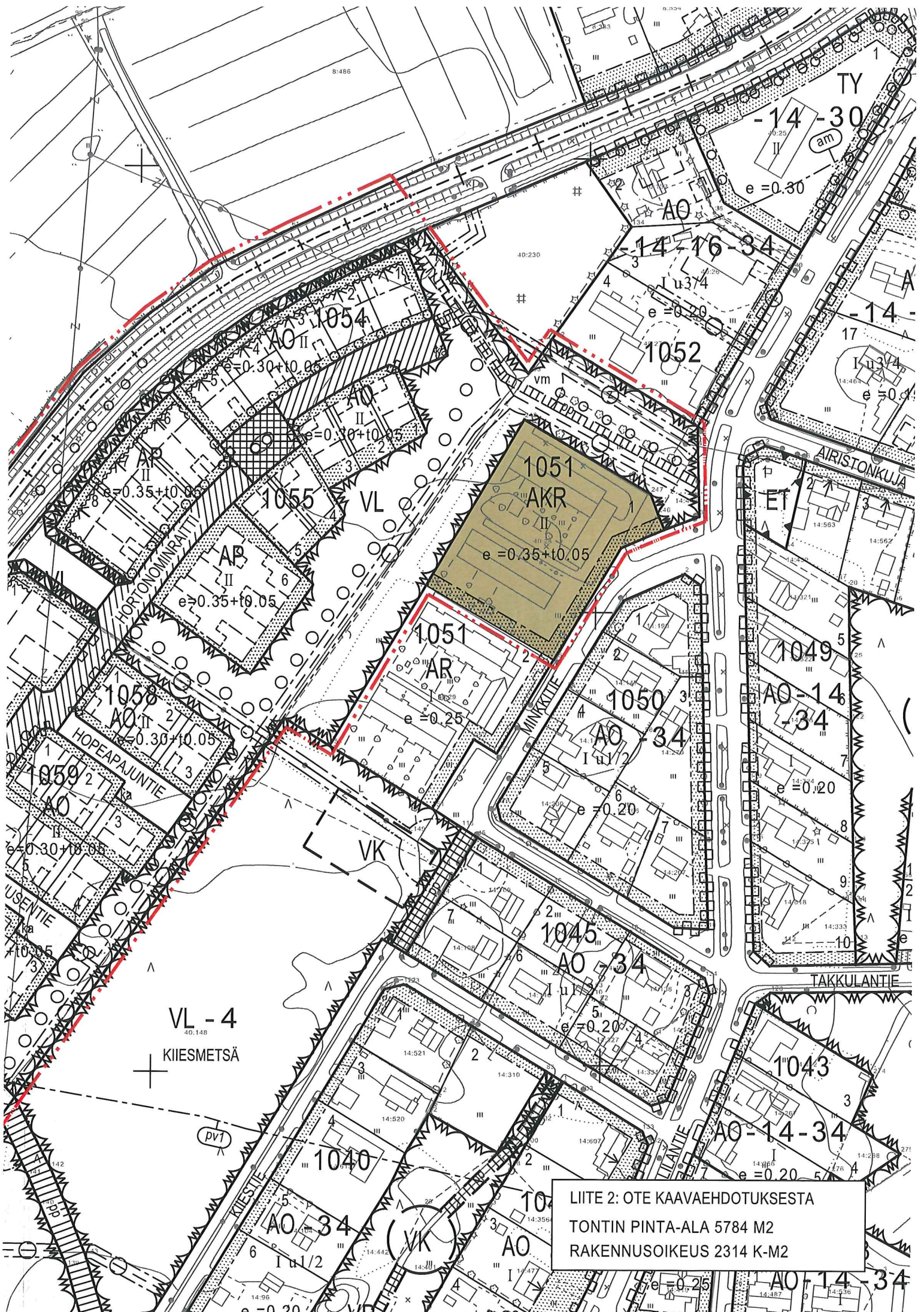
KEMPELEEN KUNNANHALLITUS

Tuomas Lohi
kunnanjohtaja



VL - 4
40:148
KIIESMETSÄ

LIITE 1: OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA
TONTIN PINTA-ALA 5784 M²
RAKENNUSOIKEUS 1446 K-M²



LIITE 2: OTE KAVAEHDOTUKSESTA
 TONTIN PINTA-ALA 5784 M2
 RAKENNUSOIKEUS 2314 K-M2