

# 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 opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO) kuuluva kiinteistötunnuksen 244-401-19-178, palsta 3, jonka pinta-ala on 4,5285 ha, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen *liitekartassa 1*.

## 3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on laajentaa Pirilätalon korttelialueen käyttötarkoituksimerkintää yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), mahdollistaa asuinpienalojen korttelialue (AP) sekä osoittaa tarpeelliset liikennealueet kaduiksi ja luonnon- ja virkistysarvoiltaan merkittävät alueet puistoiksi. Lisäksi osoitetaan arvoltaan nykyistä omistusta vastaava määrä rakentamista Maanomistajan hallintaan tuleville korttelialueille.

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 MAANARVON MUODOSTUMINEN

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

- Kortteli 1067 / II, AP 1900 k-m<sup>2</sup>
- Kortteli 1068 / III, Y 4700 k-m<sup>2</sup>
  
- Kaavoitetun maan laskennallinen arvo uuden kaavan mukaisessa tilanteessa
  - o AP: 140 €/k-m<sup>2</sup> x 1900k-m<sup>2</sup> = 266 000 €
  - o Y: 45 €/k-m<sup>2</sup> x 4700k-m<sup>2</sup> = 211 500 €
  - o Yhteensä 477 500 €

- Kaavoitetun maan laskennallinen arvo vanhan kaavan mukaisessa tilanteessa, rakennusoikeutta 6793 k-m<sup>2</sup>, josta 25% voidaan käyttää asuinrakentamiseen.
  - o A: 140 €/k-m<sup>2</sup> x 1698k-m<sup>2</sup> = 237 720 €
  - o YO: 45 €/k-m<sup>2</sup> x 5095k-m<sup>2</sup> = 229 275 €
  - o Yhteensä 466 995 €
- Maanarvon nousu 477 500 € - 466 995 € = 10 505 €

## 5. SOPIMUSKORVAUS, KAAVATYÖ JA MUUT VELVOITTEET

Palstaan 3 kohdistuva osuus kaavatyön kustannuksista on 39953,64 €. Kustannus muodostuu 18% osuudesta Pirilän alueen asemakaavatyön varsinaisen suunnittelualueen selvitys-, suunnittelu-, kokous-, kuulutus-, hallinnollisista ynnä muista tavanomaisista asemakaavatyön kustannuksista sekä 50% osuudesta kahden palstan sopimusvalmistelusta.

Maanarvonnousuun sidotun sopimuskorvauksen laskemiseen palstan 3 osalta sovelletaan Kempeleen kunnassa tavanomaista 50% osuutta maanarvonnoususta. Sopimuskorvaukseksi muodostuu 5252,50 €.

Sopimuskorvausta maanarvonnoususta sekä kaavoituksen kustannuksia ei peritä. Sen sijaan kunta sitoutuu ostamaan kiinteistön 244-401-19-178 palstan 3 alueelle kaavoitetut alueet, jotka eivät sijaitse muodostuvien korttelin 1067 tontin 1 ja korttelin 1068 alueella, hintaan 2,35€/m<sup>2</sup>, pääosin yleisiksi alueiksi. Luovutettava alue on pinta-alaltaan 2,4391 ha, ja sen hinnaksi muodostuu 57318,85 €. Sopimuskorvaus ja kaavatyön kustannukset 45206,10 € vähennetään kaupan kohteen hinnasta. Kauppahinta on 12112,75 €.

Alue on esitetty *liitekartalla 3*.

Kunta vastaa yleisen alueen luovuttamisesta aiheutuvista kiinteistönmuodostus- ja lainhuudatuskustannuksista.

Maa-alueiden luovutus toteutetaan erikseen laadittavalla kauppakirjalla, johon kirjataan luovutuksen liittyvän tähän maankäyttösopimukseen.

## 6. 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 €.

## 7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

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

## 8. SOPIMUKSEN TAI SOPIMUSALUEEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja voi myydä tai luovuttaa sopimusalueen korttelit 1067 ja 1068 kolmannelle osapuolelle.

## 9. SOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

Mikäli tämän sopimuksen tarkoittama asemakaava sopimusalueen osalta ei tule voimaan 31.12.2023 mennessä, tämä sopimus purkautuu. Sopimuksen purkautuessa osapuolet eivät ole toisilleen korvausvelvollisia.

## 10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse ja toissijaisesti Oulun kärjäoikeudessa.

Kempeleessä xx. xxkuuta 202x

---

Jarmo Paloniemi  
kuntayhtymäjohtaja-rehtori  
Koulutuskuntayhtymä OSAOn puolesta

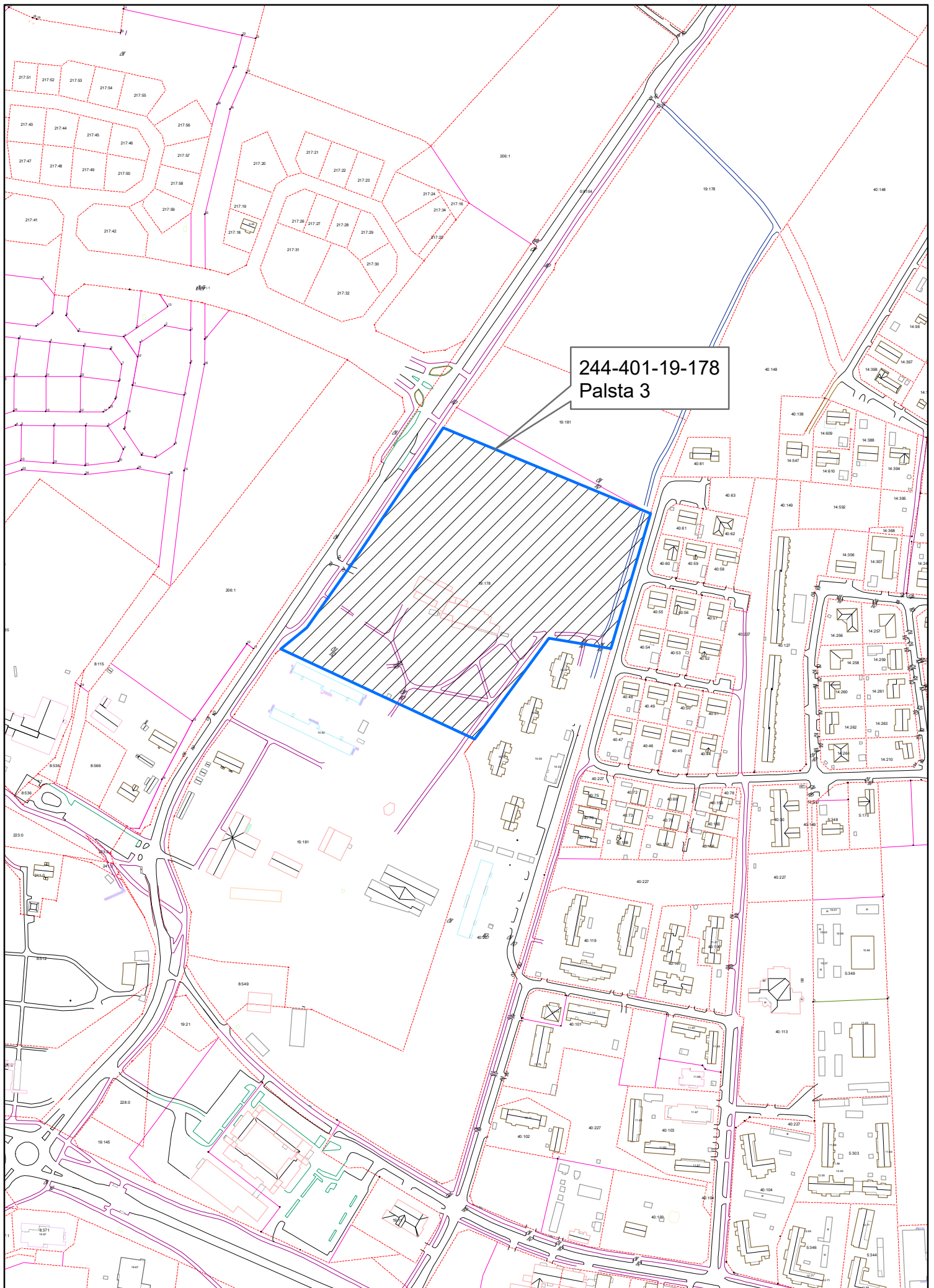
---

Jaana Valjus  
kiinteistöjohtaja

KEMPELEEN KUNNANHALLITUS

---

Tuomas Lohi  
kunnanjohtaja

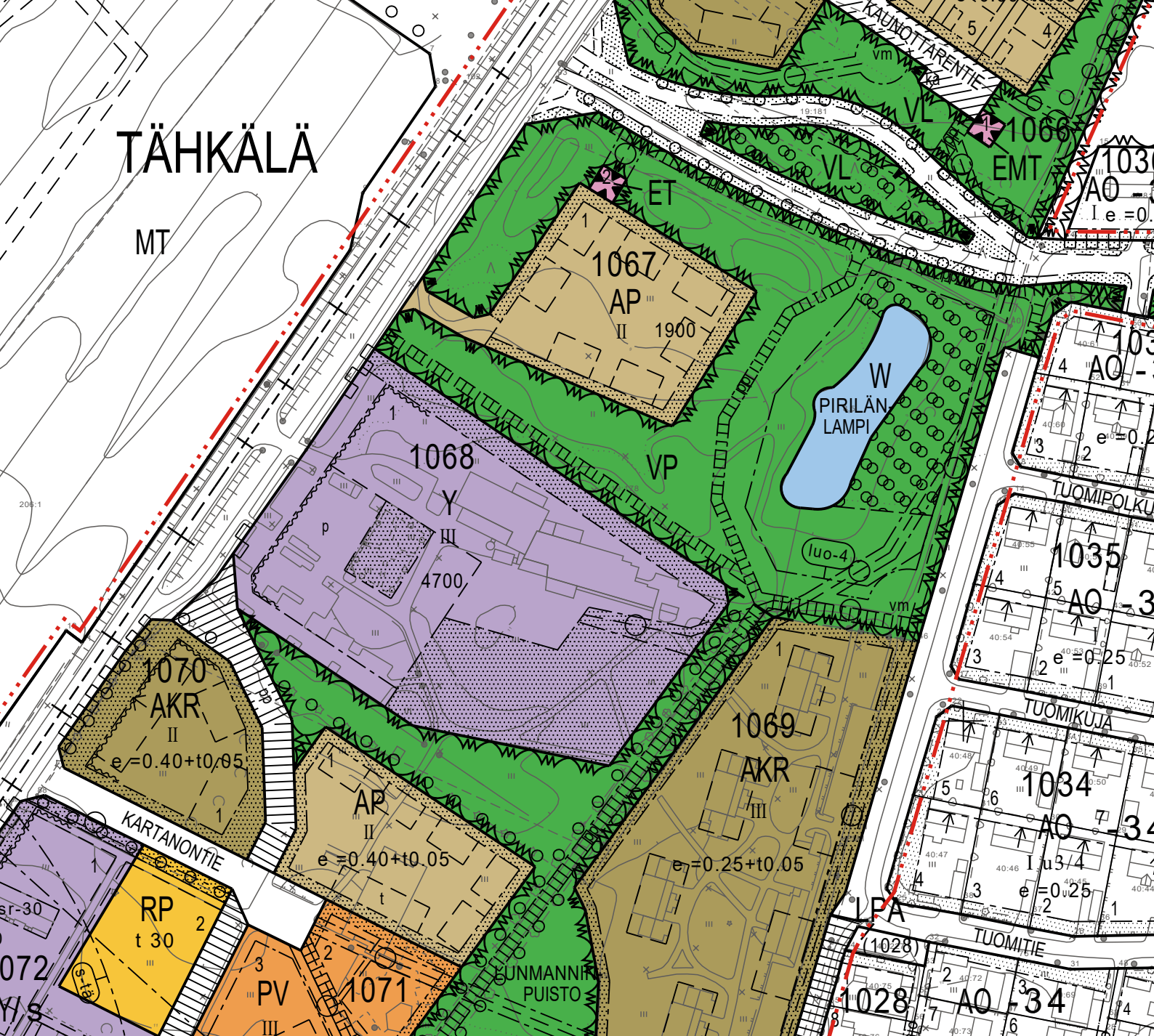


244-401-19-178  
Palsta 3

Maankäyttösopimus, kiinteistö 244-401-19-178, palsta 3, liitekarta 1

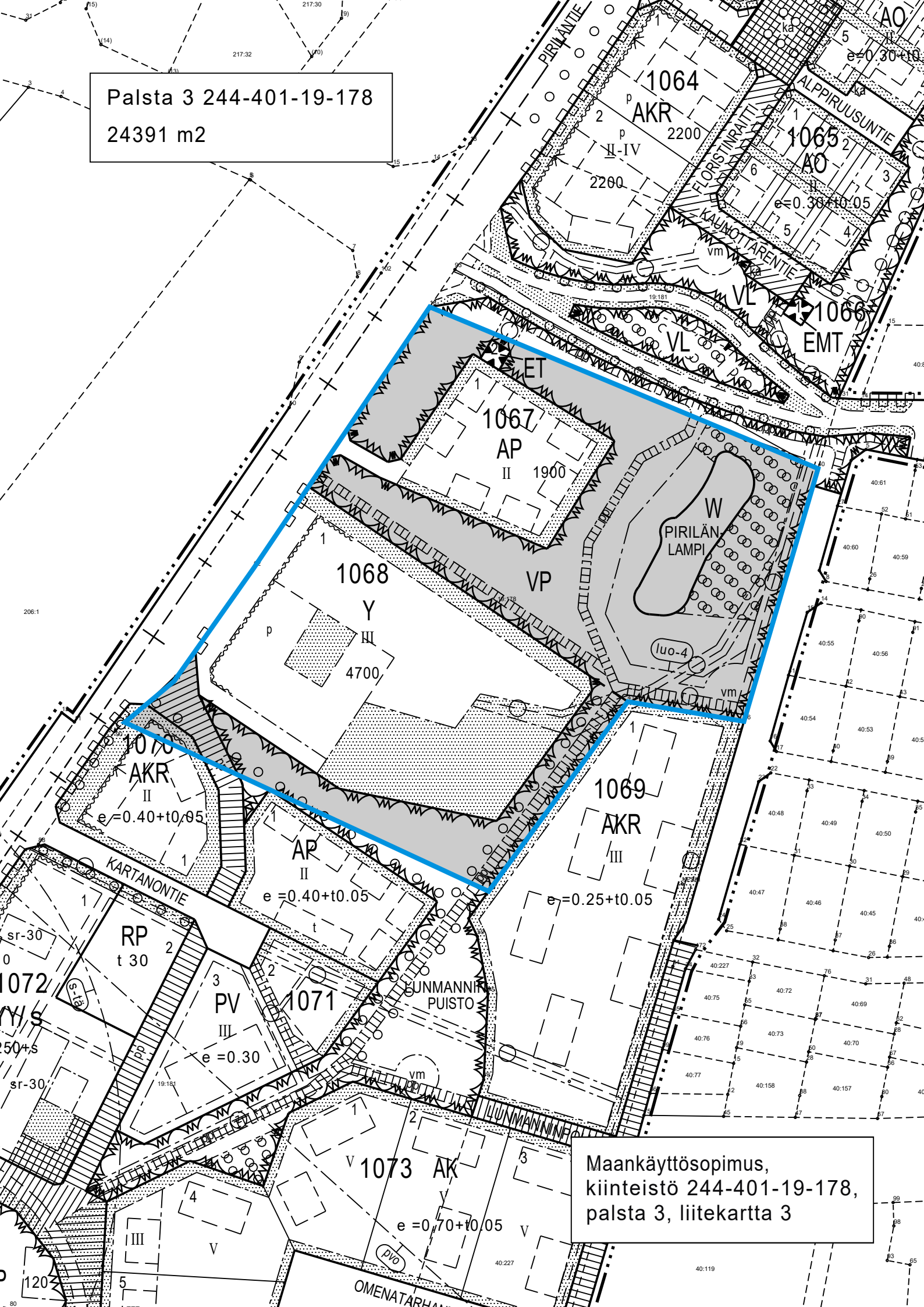
# TÄHKÄLÄ

MT



Maankäyttösojimus,  
kiinteistö 244-401-19-178,  
palsta 3, liitekarta 2

Palsta 3 244-401-19-178  
24391 m<sup>2</sup>



Maankäyttösopimus,  
kiinteistö 244-401-19-178,  
palsta 3, liitekarta 3