

KH 03.11.2025 § xxx, päätös lainvoimainen

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

Kokkolan kaupunki (Y-tunnus: 0179377-8)

PL 43

67101 KOKKOLA

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Kiinteistö Oy Tehtaankatu 12 (y-tunnus 1981173-5)

kiinteistöjen 272-1-10-8 ja 272-1-10-9 omistajana

c/o OP Kiinteistösijoitus Oy

PL 1068, 00013 OP

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

ASEMAKAAVA-ALUE

Asemakaavan muutos / 1. kaupunginosan kortteli 10, ehdotus
kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, kaavatunnus 1/81.

jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.
Sopimusalue on yhteneväinen Asemakaava-alueen kanssa.

Sopimusalue käsittää seuraavat Asemakaava-alueella Maanomistajan omistaman kiinteistöt:

- Kokkolan kaupungin 1. kaupunginosan 10. korttelin tontti numero 8
- Kokkolan kaupungin 1. kaupunginosan 10. korttelin tontti numero 9
- Pinta-ala yhteensä 7 312 m²

Alueelle on hyväksytty tonttijako 2.1.1990, tontit 272-1-10-8 ja 272-1-10-9.
Alueella sijaitsee "Anttilan" liike- ja toimisto rakennus sekä parkkihalli.

Kaavamerkinnot kaavaehdotuksessa (1/81, ei vahvistettu):

Keskustatoimintojen korttelialue (C), pinta-ala 7312 m², rakennusoikeus
14.000 k-m².

Tästä korttelialueesta on kaavaehdotuksessa osoitettu 2299 m² osa, jolle saa
rakentaa pysäköintilaitoksen, rakennusoikeus 5.748 k-m².

Kaavamerkinnot voimassa olevassa asemakaavassa (1/76, vahv. 14.11.2005):
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL), pinta-ala 5013 m²,
rakennusoikeus 12.300 k-m².

Autopaikkojen korttelialue (LPA), pinta-ala 2299 m², rakennusoikeus 5.748 k-
m².

Pysäköintilaitoksen rakennussuunnitelmista laskettu todellinen kerrosala on noin 5000 m². Alkuperäisessä rakennusluvassa kerrosalaksi on merkitty 434 m²; siihen on laskettu aputilat, ei varsinaisia pysäköintitiloja.

Maanomistajan omistaman korttelin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella 1.700 k-m².

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat Alueidenkäyttölain (1.1.2025/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja tontinomistaja sopivat tämän sopimuksen liitteenä olevan 8.9.2025 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueella.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalueen rakennusoikeus kasvaa 12 300 k-m²:stä 14 000 k-m²:iin, eli 1 700 k-m². Sopimusalueen käyttötarkoitus on asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti keskustatoimintojen korttelialue (C). Sekä voimassa olevassa asemakaavassa että kaavamuutosehdotuksessa sallitaan lisäksi pysäköintilaitos.

Mikäli sopimusalueelle hyväksytään pääosin sopimuksen liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksen mukainen asemakaava, sopijapuolet sopivat asemakaavan toteuttamisesta seuraavaa:

1. OSAPUOLTEN VASTUUT JA VELVOITTEET

Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen mahdollisesti aiheuttamista kunnallisteknisten töiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä kunnossapidosta.

Sopimusalueelle rakennettaessa, maanomistaja maksaa kaupungille voimassa olevan taksan mukaiset kunnallistekniikan liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapeleiden ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille 191 250 (satayhdeksänkymmentäyksituhattakaksisataaviisikymmentä) euroa.

Summa muodostuu maankäytösopimusten periaatteiden mukaisesti seuraavasti:

- 1 700 m² tulevan kaavan sallima lisärakennusoikeus nykyiseen kaavaan verrattuna
- 225 € / kem² rakennusoikeuden arvo
 - o Tämä on keskiarvo liikehuoneistojen (180 €/kem²) ja asuinhuoneistojen (270 €/kem²) rakennusoikeuden arvoista

Näistä muodostuu arvo tulevan kaavan tuomalle hyödyllle: 225 €/m² * 1 700 m² = 382 500 €. Maankäyttösopimusten periaatteiden mukaan maankäyttökorvaus on puolet tästä summasta eli 191 250 €.

Korvaussummasta käytetään yhteisesti sopien enintään 30.000 € suunnittelukilpailun järjestämiseen.

Korvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten siitä ei suoriteta arvonlisäveroa.

Korvauksen suuruus on määritetty vuoden 2025 lokakuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

3. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa ja panttaa sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungille parhaalla etusijalla olevasta kiinnityksestä sopimusalueella sijaitsevaan kiinteistöön annetun panttikirjan

Kiinnitys on suuruudeltaan 1,2 kertaa maankäyttösopimuskorvauksen määrä.
tai

Maanomistaja luovuttaa sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungille toistaiseksi voimassa olevan pankkitakauksen tai vastaavan vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä.

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimus päättyy tai sopimus raukeaa.

4. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvaus suoritetaan kahdessa erässä (30 000 + 161 250 euroa). Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä 30.000 euroa suoritetaan Kokkolan kaupungin tilille laskun mukaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on vahvistettu.

Sopimuskorvauksen toinen erä 161.250 euroa suoritetaan Kokkolan kaupungin tilille laskun mukaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Maanomistaja aloittaa alueen rakentamisen Asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (kun uuden Asemakaavan mukainen rakennuslupa myönnetään). Koko sopimuskorvaus tulee olla maksettuna kuitenkin viimeistään 4 vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

5. KAAVAN LAATIMISKULUT

Maanomistaja maksaa kaupungille taksan mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset eri laskutuksen mukaisesti asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

6. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAADULLISET VELVOITTEET

Tontinomistaja sitoutuu noudattamaan liitteenä olevia maankäyttösopimuksen laadullisia ehtoja. Nämä ehdot on jaettu seuraaviin osa-alueisiin:

1. Suunnittelukilpailu
2. Korttelin tilaohjelma

7. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 7. mukaisista luovutuksista kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisensisältöisenä tai muutettuna, Osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 2., 3. ja 4. mukaisesti.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla.
Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan,
ratkaistaan Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET

- kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- 8.9.2025 päivätty asemakaavaehdotus II
- maankäyttösopimuksen laadulliset ehdot

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kullekin
sopimuksen allekirjoittajalle.

PÄIVÄYS

Kokkolassa . päivänä . kuuta 2025

ALLEKIRJOITUKSET

Kokkolan kaupungin puolesta valtakirjalla

Stina Mattila
kaupunginjohtaja

Ben Weizmann
hallintojohtaja

Kiinteistö Oy Tehtaankatu 12
c/o OP Kiinteistösijoitus Oy:n puolesta

Markku Mäkiaho