

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

(Käännös)

Sopijapuolet

Osapuoli: LM-Instruments Oy (jäljempänä LM-Dental)
Y-tunnus: 0654633-8
Osoite: Norrbyn rantatie 8, 21600 Parainen
Rekisteriyksiköt: 445-21-4-5

Osapuoli: Paraisten kaupunki (jäljempänä Kaupunki)
Y-tunnus: 0136082-5
Osoite: Rantatie 28, 21600 Parainen
Rekisteriyksiköt: 445-473-2-1 ja 445-473-1-95

Sopimusalue

Sopimus koskee asemakaavamuutoksen 44512019003 aluetta Paraisten Norrbyn kaupunginosan korttelissa 4. Rekisteriyksiköt, joita sopimus koskee, ovat LM-Dentalin omistama 7 581 m²:n kokoinen tontti 445-21-4-5, ja Paraisten kaupungin omistamat kiinteistöt 445-473-2-1 ja 445-473-1-95, joiden pinta-ala on yhteensä 2 819 m². Koko alueen pinta-ala on 10 400 m² (Sopimusalue). Sopimusalue vastaa asemakaavamuutoksen 44512019003 mukaista aluetta Norrbyn kaupunginosassa.

Nykyinen kaava

Kiinteistön 445-21-4-5 nykyinen voimassa oleva asemakaava (kaavakoodi 57312006003) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.10.2006. Kaava koskee ainoastaan tonttia 445-21-4-5. Kaavassa tontti on tarkoitettu toimitilarakennusten (KTY-11) käyttöön. Norrbyn kaupunginosan korttelin 1-15 asemakaava kattaa kaupungin kiinteistöt 445-473-2-1 ja 445-473-1-95. Kaava on hyväksytty 22.5.1980. Kaupungin kiinteistöt on varattu kaavassa puistoalueeksi (P).

Lähtötilanne

LM-Instruments Oy on hakenut asemakaavan muutosta vuonna 2012, hakemus käsiteltiin ympäristölautakunnassa 14.6.2012 §:ssä 178. Lautakunta päätti hyväksyä hakemuksen. Kaavoitusyksikkö ei voinut tuolloin toteuttaa muutosta. Yrityksen silloinen lisärakennuksen tarve voitiin toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisesti, eikä kaavamuutosta ole aloitettu, vaikka sen tarve ei olekaan täysin kadonnut. Kaavoitusyksikkö on nyt vienyt kaavamuutosta eteenpäin. Muutos pantiin vireille 21.3.2019, jolloin valmisteluaineisto asetettiin nähtäville. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 11.6.2019 §:ssä 90 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksen mukaan toimitilarakennuksille osoitettu tontti (KTY-11) laajenee 7 581 m²:stä 10 400 m²:iin ja tontin rakennusoikeus lisääntyy 2 200 k-m²:llä. Uuden tontin kokonaisrakennusoikeus on 5 200 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e=0,5. Muutos sallii rakentamisen kolmeen kerrokseen. Alueen käyttötarkoitus ei muutu.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.10.2019

Muutoksen johdosta maanomistajan ja kaupungin välillä tulee solmia maankäyttösopimus ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on sopia maankäyttömaksuista, jotka liittyvät asemakaavamuutokseen ja sen toteuttamiseen. Sopimuksen voimassaolo edellyttää sitä, että asemakaavamuutos 44512019003 saa lainvoiman.

Alueiden luovutus

Kaupungin ja LM-Dentalin välinen esisopimus, joka koskee 2 819 m²:n kokoisen alueen luovutusta, allekirjoitetaan samaan aikaan tämän sopimuksen kanssa. Alue (määräalat nykyisistä kiinteistöistä 445-473-2-1 ja 445-473-1-95), jonka kaupunki luovuttaa LM-Dentalille, on osa tulevaa tonttia. Kauppahinta on 48 205 euroa. Kauppakirja allekirjoitetaan 60 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos 44512019003 on saanut lainvoiman.

Vesi- ja viemärihuolto, kaukolämpö

Kunnallistekniikka on jo entuudestaan rakennettu. Maanomistajan kiinteistöt on jo entuudestaan liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Maanomistajat vastaavat omalla kustannuksellaan sopimusalueen johtojen tai laitteiden muuttamisesta tai siirtämisestä. Tonttien vierestä kulkee Paraisten Kaukolämmön lämmönjakoputkia.

Korttelin rakentaminen, rakennustapa ja aikataulu

Maankäyttösopimuksesta ei aiheudu uutta rakentamisvelvoitetta. Maanomistaja pyrkii rakentamaan alueen rakennusoikeuden täyteen mahdollisimman pian.

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

Korttelissa on tarpeelliset kadut ja kunnallistekniikka, joten asemakaavamuutos ei aiheuta uusia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset voidaan kuitenkin määritellä sen mukaan, mitä ne olisivat olleet, jos yhdyskuntarakentaminen olisi toteutettu kaavan vahvistamisen aikaan. Kehittämiskorvaus näistä kustannuksista voi olla enintään 60 % kaavasta aiheutuvasta arvonnoususta. (MRL 91 a-e §)

Paraisten kaupunki on muissa maankäyttösopimuksissa rajoittanut korvauksen suuruutta 35-50 %:iin lisääntyneen rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Korvausvaatimus on ollut vähemmän kuin 50 %, kun on haluttu tukea viihtyisyyttä lisääviä ratkaisuja, kuten maanalaista pysäköintiä.

Kaupungin teollisuustontit hinnoiteltiin keväällä 2019, ja kaupunginvaltuusto on vahvistanut niiden luovutushinnat 11.6.2019. Maankäyttösopimuksen korvauksen tasapuolisuuden takaamiseksi Norrbyrannan KTY-alue hinnoiteltiin samalla kertaa ja

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.10.2019

samalla tavalla kuin muut teollisuustontit. Kun kaupunginvaltuuston 11.6.2019 tekemän päätöksen mukainen 10 %:n alennus kaupungin teollisuustonttien myyntihinnasta otetaan huomioon, vanhan tontin myyntihinta olisi 15,44 euroa neliöltä ja tulevan, rakennusoikeudeltaan suuremman tontin myyntihinta 17,10 euroa neliöltä.

Korvauksen maksaminen

Korvaus määräytyy kaavasta aiheutuvan arvonnousun perusteella. Arvonnousu on LM-Dentalin nykyisen tontin (7 581 m²) arvo verrattuna sen osuuden arvoon, joka yhtiöllä on tulevasta tontista. Kaupungin uudesta tontista omistaman osuuden (2 819 m²) arvoa ei huomioida korvauslaskelmassa.

LM-Dentalin nykyisen tontin (445-21-4-5) osuus kokonaisrakennusoikeudesta kasvaa nykyisestä myönnetystä rakennusoikeudesta 3 091 k-m²:sta 3 791 k-m²:iin uuden kaavan mukaisesti, lisäystä 700 k-m². Kaavasta aiheutuu MRL:n 91 c §:n mukaista merkittävää hyötyä, mikä antaa kaupungille mahdollisuuden vaatia edellisessä kohdassa selitettyä korvausta yhdyskuntarakentamisesta.

Yhdyskuntarakentamisen korvausta maksetaan 50 % saadusta arvonnoususta, muutosehdotuksen mukaan kaupunki saa kuudentuhannenneljänsadanneljäkymmenenneljän (6 444) euron korvauksen. Korvaukseen ei lisätä arvonlisäveroa.

- Korvaus maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ensimmäinen uuden asemakaavan mukainen rakennuslupa on myönnetty, tai viimeistään vuoden päästä siitä, kun asemakaavamuutos nro 44512019003 on saanut lainvoiman.
- Jos tontti/kiinteistö luovutetaan kokonaisuudessaan kolmannelle osapuolelle ennen edellä mainittua aikaa, luovuttaja on velvollinen maksamaan korvauksen 30 päivän kuluessa alueen luovutuksesta, mikäli muusta ei ole kirjallisesti sovittu.
 - o Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan maanluovutuksesta mittausyksikölle 30 päivän kuluessa hankinnasta. Osoite: Mittausyksikkö, Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen.
 - o Aikaisempi maanomistaja on korvausvelvollinen siihen saakka, että on saatu kirjallinen sopimus, joka todistaa, että uusi omistaja on ottanut korvausvastuun vastaan ja kaupunki on hyväksynyt luovutuksen.
- Maankäyttökorvauksen myöhästyneestä maksusta maksetaan korkolain 4 §:n mukainen korko.

Vakuus

Kaupunki vaatii korvaushintaa vastaavan pankkivakuuden, jonka on oltava kaupungilla 30 päivän kuluessa kaavan hyväksymisestä.

Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä sopimuksen purkaminen

Tämä sopimus tulee voimaan ja sitoo sekä kaupunkia että maanomistajaa sen jälkeen, kun sopimus on allekirjoitettu ja kaupungin päätös sopimuksen hyväksymisestä on saanut lainvoiman.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.10.2019

Jos asemakaavamuutos nro 44512019003 ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Jos sopimus puretaan, sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen purkautumisen johdosta.

Sopimuksen voimassaolon päättymisen

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun molemmat osapuolet ovat täyttäneet tehtävänsä tai muuten sopivat sen päättymisestä.

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Parainen ____/____2020

Paraisten kaupunki

LM-Instruments Oy

Patrik Nygren

XX

Kaupunginjohtaja

XX

Liite: Sopimusalueen kartta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.10.2019

Liite: Sopimusalueen kartta

