

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos 3.9.2021)

1 Sopijaosapuolet

a) Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, Y-tunnus 0171495-3
PL 100, 70029 KYS
Tontin 297-12-2-7 omistaja, jäljempänä tekstissä "Maanomistaja".

b) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä tekstissä "Kaupunki".

2 Sopimusalue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-12-2-7.
Tontin pinta-ala on 161 802 m².

Jäljempänä tekstissä "Sopimusalue".

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 20.8.2001 hyväksymä 3.12.2001 voimaan tullut asemakaava (säilytysnumero 1376).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 177 982 k-m².

4 Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Osapuolet sopivat sopimusaluetta koskevan asemakaavan muuttamista seuraavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavaluonnoksen n:o 882, joka on ollut julkisesti nähtävillä 15.4.2021 - 15.5.2021.

Asemakaavaluonnoksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Sopimusalueen rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 177 982 k-m²:stä asemakaavaluonnoksen mukaiseen 299 333 k-m²:iin ja mahdollistaisi siten Maanomistajan omistuksessa olevan tontin nykyistä tehokkaamman käytön.

Asemakaavaluonnoksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

5 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Korvauksen määrä:

Maanomistaja saa kohdassa 4 selostetusta asemakaavan muutoksesta MRL 91 a § 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille 2 366 000 euroa korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Maksuehdot:

Korvauksen ensimmäinen maksuerä 300 000 euroa kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Alla sovittavalla tavalla myöhemmin maksettavan loppukorvauksen määräksi jää siten 2 066 000 euroa.

Loppukorvauksen määrä (2 066 000 euroa) sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on heinäkuun 2021 indeksiin pisteluku 2015 ja tarkistusindeksinä loppukorvauksen erääntymisajankohtaa edeltävä viimeksi julkaistu elinkustannusindeksiin pisteluku. Tarkistettu loppukorvaus saadaan, kun tarkistusindeksiin pisteluku jaetaan perusindeksiin pisteluvulla (2015) ja loppukorvauksen määrä kerrotaan saadulla osamäärällä. Loppukorvaussummaa ei kuitenkaan alenneta, mikäli elinkustannusindeksiin pisteluku pienenee.

Maanomistaja maksaa yllä sovitulla tavalla tarkistetun loppukorvauksen Kaupungille kolmen viikon kuluessa Sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutoksen voimaan tulosta. Kaupunki lähettää loppukorvauksen maksamista varten erillisen laskun.

Tasaava ehto:

Lopullisessa voimaan tullessa asemakaavassa Sopimusalueelle osoitettua rakennusoikeutta verrataan tässä sopimuksessa korvauksen perusteena olevaan rakennusoikeuteen 299 333 k-m². Mikäli lopullisessa voimaan tulevassa asemakaavassa rakennusoikeus poikkeaa 299 333 k-m²:stä, tarkistetaan korvausta kyseiseen määrään verraten vähenevien tai lisääntyvien rakennusoikeusneliöiden määrän mukaisesti yksikkökorvauksella 19,5 euroa/k-m².

Jos lopullisessa asemakaavassa rakennusoikeus on pienempi kuin 299 333 k-m², vähennetään loppukorvausta väheneviä neliöitä vastaavasti 19,5 e/k-m². Jos lopullisessa asemakaavassa rakennusoikeus on suurempi kuin 299 333 k-m², lisätään loppukorvausta lisääntyviä neliöitä vastaavasti 19,5 e/k-m².

Tämä tarkistus tehdään ennen yllä sovittua indeksitarkistusta.

Lopullinen rakennusoikeus määräytyy asemakaavaprosessissa laadittavan asemakaavaehdotuksen ja voimaan tulevan asemakaavan mukaan.

6 Voimajohto- ja sähköasemajärjestelyt

Kaupunki ja Maanomistaja ovat yhdessä Fingrid Oyj:n ja Kuopion Sähköverkko Oy:n kanssa tehneet voimajohtojärjestelyitä koskevan rakentamissopimuksen. Kaupungin edustaja on allekirjoittanut sopimuksen 10.2.2021 Maanomistajan edustajat ovat allekirjoittaneet sopimuksen 3.2.2021 ja 4.2.2021. Rakentamissopimus koskee mm. Sopimusalueen alueen läpi kulkevaa voimajohtoa koskevia muutoksia Sopimusalueen kehittämismahdollisuuksien parantamiseksi.

Voimajohtojärjestelyitä koskevan rakentamissopimuksen kohdassa 4.4 Maanomistaja on sitoutunut osallistumaan voimajohtojärjestelyn kustannuksiin maankäyttö- ja rakennuslain 12a-luvussa tarkoitetun maankäyttösopimuksen kautta tai muulla erillisellä sopimuksella.

Kaupunki ja Maanomistaja ovat yhdessä Kuopion Sähköverkko Oy:n kanssa tehneet Savilahden sähköaseman siirtoa koskevan rakentamissopimuksen. Kaupungin edustaja on allekirjoittanut sopimuksen 18.3.2021. Maanomistajan edustajat ovat allekirjoittaneet sopimuksen 17.3.2021.

Savilahden sähköaseman siirtoa koskevan rakentamissopimuksen kohdassa 4.4 Maanomistaja on sitoutunut osallistumaan Savilahden sähköaseman siirron kustannuksiin maankäyttö- ja rakennuslain 12a-luvussa tarkoitetun maankäyttösopimuksen kautta tai muulla erillisellä sopimuksella.

Kaupunki ja Maanomistaja toteavat, että tämän maankäyttösopimuksen mukainen korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista sisältää Maanomistajan kustannusvastuut yllä mainittujen rakentamissopimusten tarkoittamista voimajohtojärjestelyistä ja Savilahden sähköaseman siirrosta. Osapuolet toteavat, että tämän maankäyttösopimuksen tekemisen myötä Maanomistaja on täyttänyt edellä todettujen rakentamissopimusten kohdissa 4.4 sovitut kustannuksiin osallistumisvelvollisuutensa.

7 Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen

Tämä sopimus tulee voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4 tarkoitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun johdosta.

Mikäli tämä sopimus purkautuu edellä todetusta syystä, Kaupunki maksaa kohdan 5 mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen ensimmäisen maksuerän (300 000 euroa) korotta takaisin Maanomistajalle kuukauden kuluessa sopimuksen purkautumisesta.

Osapuolet sopivat, että maankäyttösopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin lukuun ottamatta edellisessä kohdassa mainittua 300 000 euron korvauksen takaisin maksamista.

8 Sopimuksen liitteet

1. Liite: Asemakaavaluonnoksen kaavakartta ja merkinnät

9 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa _____kuun __. päivänä 202__.

KUOPION KAUPUNKI

POHJOIS-SAVON SAIRAANHOITOPIIRIN KUNTAYHTYMÄ
