

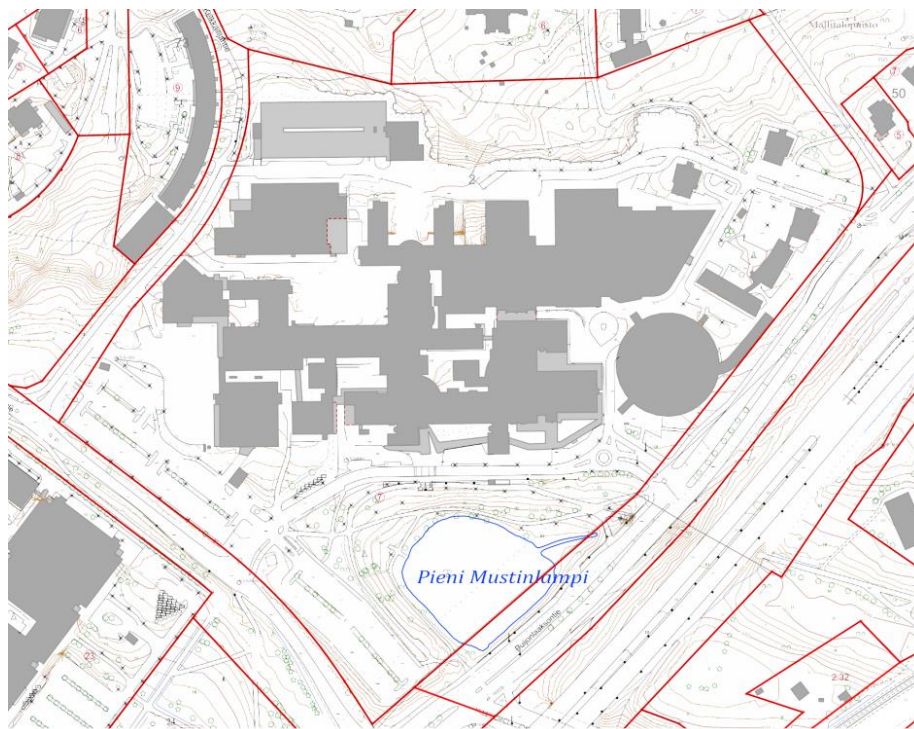
Kiinteistöä 297-12-2-7 koskeva maankäyttösopimus / Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Pohjois-Savon Sairaanhoitopiirin kuntayhtymä omistaa kiinteistön 297-12-2-7, jolla sijaitsee KYS Puijon sairaala. Kiinteistön sijainti on osoitettu oheisissa kartoissa.



Kiinteistön sijainti opaskartalla.



Kiinteistö kantakartalla.

Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Kiinteistöllä on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 177 982 k-m².

Kiinteistö on ollut Kuopion kaupungin kaavoitusohjelmassa Puijon sairaala -nimisen asemakaavatyön kohteena. Kaupunki on laatinut kiinteistöä koskevan asemakaavaluonnoksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 15.4.2021 - 15.5.2021.

Kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kiinteistön rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 177 982 k-m²:stä asemakaavaluonnoksen mukaiseen 299 333 k-m²:iin.

Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän omistaman kiinteistön rakennusoikeuden lisääminen tarkoittavaa sitä, että maanomistaja hyötyy kaavamuutoksesta merkittävästi MRL 91 a § 1 momentin tarkoittamalla tavalla. Kyseisen lainkohdan mukaan maanomistaja on siten velvollinen osallistumaan kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti tällaisissa tapauksissa neuvotellaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista.

Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän edustajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttösopimusluonnos. Sopimusluonnoksen mukaan Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä maksaa kaupungille 2 366 000 euroa korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Korvaus sisältää kaavamuutoksesta maanomistajalle aiheutuvan osuuden Savilahden yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Lisäksi korvaus sisältää sairaanhoidopiirin osuuden Kuopion Sähköverkko

Oy:n ja Fingrid Oy:n kanssa tehtyjen sopimusten mukaisista sähkölinjojen ja muuntoaseman siirtokustannuksista.

Kaupungin tavanomaiseen sopimuskäytäntöön kuuluu, että maankäyttö-sopimus tehdään silloin, kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja menossa hyväksymiskäsittelyyn. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b § 2 momentin mukaan maankäyttösopimus voidaan kuitenkin osapuolia sitovasti tehdä myös kaavaluonnoksen julkisen nähtävillä olon jälkeen. Tässä tapauksessa maankäyttösopimus on tarpeen tehdä jo kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen, koska Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän kiireellisen psykiatriatalon rakennushankkeen rakennuslupaa varten sairaanhoidopiirillä on tarkoitus hakea poikkeamislupa rakennushankkeelle jo ennen uuden asemakaavan voimaantuloa. Tämä edellyttää maankäyttösopimuksen tekemistä ennen poikkeamisluvan käsittelyä.

Asemakaavaehdotuksen sisältö saattaa asemakaavaprosessissa muuttua ja lopullinen sisältö määräytyy kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja lopullisesti voimaantulevassa asemakaavassa. Asemakaavan maanomistajalle tuoma hyöty mitataan mm. rakennusoikeuden määrällä. Mahdollisen rakennusoikeuden kaavaprosessissa muuttumisen varalta sopimus sisältää siksi korvauksen määrää tarkentavan ehdon. Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä maksaa ensimmäisen maksuerän 300 000 euroa sopimusta allekirjoitettaessa. Loput 2 066 000 euroa Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä maksaa kaupungille indeksitarkistettuna kolmen viikon kuluessa kiinteistöä koskevan asemakaavan voimaan tulosta. Mahdollinen rakennusoikeuden muuttuminen otetaan huomioon loppukorvauksen määrässä.

Kaupungin tavanomaisen maankäyttösopimuskäytännön mukaan korvaus on pääsääntöisesti maksettu kokonaan maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Kaupunginhallitukselle esitetään kuitenkin edellä tekstissä kuvattua maksujärjestelyä, koska Pohjois-Savon Sairaanhoidopiiri on kuntayhtymä, jossa Kuopion kaupunki on osakkaana. Samasta syystä myöskään vakuutta loppukorvauksen maksamiselle ei vaadittaisi.

Tarkemmat neuvotellut sopimusehdot ilmenevät sopimusluonnoksesta. Kaupunginhallitukselle ehdotetaan esityslistan liitteenä olevan maankäyttösopimuksen hyväksymistä. Maankäyttösopimus siirtyy Pohjois-Savon hyvinvointialueen vastattavaksi sitten, kun se aloittaa toimintansa.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset selvitetään asemakaavaprosessissa. Tällä päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia eikä suoria yritysvaikutuksia.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Kuopion kaupunki tekee Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän kanssa esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen.
- Sopimukseen saadaan tehdä tarpeelliset teknisluontoiset korjaukset kansliatoimenpitein.
- Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan maankäyttösopimus.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

3 9293/2021 maankäyttösopimuksen liite 1

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että jäsen Minna Reijonen poistui kokouksesta esteellisenä (yh-teisöjäävi) asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

