

Raahen kaupunginhallitus  
Akm 246 Sairaalan alue / maankäyttösopimus

## Selvityspyyntö 17.4.2023 / Tekninenjohtaja

### Lausunto maankäyttösopimuksen laatimisesta Akm 246 alueella

Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän (4.11.2021) ja Raahen kaupungin aloitteesta sairaalan alueen asemakaavan muuttaminen on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 29.11.2021§416. Kaavamuutoksen käynnistämisen yhteydessä on sovittu kaavoitettavasta alueesta ja kaavan laatimisen kustannusten jakamisesta.

#### JOHDANTO

##### Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on lakiperusteinen keino jakaa kaavan toteuttamisen vastuita maanomistajan ja kaupungin välillä. Maanomistaja on velvollinen osallistumaan kaavan toteuttamisen kustannuksiin. Jaettavat kustannukset muodostuvat muiden muassa yhdyskuntarakentamisen ja katuinfraan toteuttamisen kustannuksista. Hyvinvointikuntayhtymän kyseessä ollen vastine voi olla rahakorvaus. Muut maankäytön toteuttamiseen liittyvät mahdollisuudet kuten aluevaihdot eivät ole täysin poissuljettuja.

Raahen kaupungin Maapoliittisen ohjelman mukaan maankäyttösopimus on tehtävä, kun maanomistajalle seuraa merkittävää hyötyä kaavasta. Merkittävän hyödyn rajana pidetään 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruista lisäystä rakennusoikeuteen. Maanomistajan korvattavaksi voidaan määrätä enintään 50 % kiinteistön arvioidusta arvonnoususta.

Maankäyttösopimusmenettelyn lähtökohdista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 12 a-luvussa. Tavoitteena on maanomistajien yhdenvertaisuus, omistajan kustannusvastuisiin osallistumisen arviointi ja korvaamisesta sopiminen. Toissijaisesti kaupungilla on mahdollisuus periä kustannukset kunnallisena julkisoikeudellisena maksuna pakolla eli kehittämiskorvauksena.

#### LAUSUNTO

Kaavamuutos on käynnistynyt tontin maanomistajan aloitteesta. Maankäyttösopimukseen sovelletaan maapoliittista ohjelmaa ja sääntelyä. Maankäyttösopimuskorvaus määräytyy arvon noususta seuraavan euromääräisen hyödyn mukaan. Maksun tulisi kattaa kaavan toteuttamisen välittömät kustannukset.

### **Sairaalan ja sitä palvelevan alueen toteuttamisen kustannukset**

Ensimmäisenä akm 246 toteuttamisen menot muodostuvat kadun rakentamisen kustannuksista. Tauno Kiesvaarankadun suunnittelu ja rakentamisen kustannusarvio on alkaen noin 420 000 euroa. Lisäksi tulevat muut yhdyskuntatekniikan toteuttamisen ja kiinteistönmuodostuksen kulut.

### **Hyvinvointikuntayhtymän purkautumisen vaikutus**

Kaupunki on käynyt maankäyttösopimuksen laatimisesta keskusteluja kuntayhtymän virkailijoiden ja yhtymähallituksen puheenjohtajan kesken. Sopimus on nähty tarpeelliseksi, mutta Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymää lakkautetaan. Kaavoituksen käynnistänyt, alkuperäinen sopijapuoli poistuu.

Kun kuntayhtymä purkautuu, maankäyttösopimuksen veloitteet siirtyvät peruskuntien maksettaviksi. Kunnat eivät ole aloitteellisia maksamaan jättämänsä yhtymän vastuita. Käytännössä on ilmeistä, että vain Raahen kaupunki on jäämässä sijaintipaikkakuntana jäljelle.

Maankäyttösopimuksen maksuvelvollisuudesta vapauttaminen on mahdollista maankäytöllisistä tai muista erityisistä syistä. Korvauksen perimättä jättäminen edellyttäneen yleistoimivaltaisen kaupunginhallituksen päätöksen.

### **Maapohja**

Hyvinvointikuntayhtymän rakennukset ovat siirtyneet hyvinvointialueelle vuoden vaihteessa. Maapohja toisin sanoen kaavan ja kaavamutoksen akm 246 mukainen tontti tulee ilmeisimmin Raahen kaupungin omistukseen. Tällöin maankäyttösopimusta ei tarvita.

Jos kaupunki hallinnoi tonttia omistusoikeuksin, muodostuu erityisen peruste maankäyttösopimuskorvauksen perimättä jättämiselle. Tähän ei seuraa muutosta, vaikka maapohja vuokrattaisiin esimerkiksi Raahepolikselle tai kiinteistöosakeyhtiölle. Sopimusveloitteet koskevat maanomistajaa.

Raahen kaupungin tekninen keskus

Maankäyttö ja mittaus

Mikko Moilanen

kaupungingeodeetti

sp: mikko.moilanen@raahe.fi, p: 040 135 6952