

Sairaalan kaavamuutosalueen akm 246 maankäyttösopimuksen peruuntuminen

Kaupunginhallitus 08.05.2023 § 150

943/10.02.03/2021

Valmistelija Tekninen johtaja Jarkko Vimpari

Kaupunginhallituksen päätöksellä 29.11.2021 § 416 käynnistynyt Raahen sairaalan alueen asemakaavan muutos. Akm 246 on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan, Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän aloitteesta. Kaavan tuottamasta, huomattavasta kiinteistön arvonnoususta seuraa maanomistajan velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin.

Maankäyttösopimus on lakiperusteinen keino jakaa kaavan toteuttamisen vastuita maanomistajan ja kaupungin välillä. Kaupunki on käynyt maankäyttösopimuksen laatimisesta neuvotteluja kuntayhtymän kanssa. Sopimus on nähty perustelluksi, mutta Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä purkautuu.

Kaavan toteuttamisesta koituvat kustannukset muodostuvat pääasiassa yhdyskuntarakentamisen ja katuinfran toteuttamisen kustannuksista. Raahen kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan maankäyttösopimus on tehtävä, kun maanomistajalle seuraa merkittävää hyötyä kaavasta. Merkittävän hyödyn rajana pidetään 500 k-m²:n suuruista lisäystä rakennusoikeuteen. Maanomistajan korvattavaksi voidaan määrätä enintään 50 % kiinteistön arvioidusta arvonnoususta.

Kun kuntayhtymä purkautuu, sen omaisuus jakautuu lähtökohtaisesti yhtymän kunnille. Velvoitteet siirtyvät peruskunnille. Sairaalan alueen maanomistus muuttuu.

Voi pitää todennäköisenä, että Raahen aluesairaalan maa-alueen omistaa kaupunki jatkossa. Silloin maankäyttösopimusta ei tarvita. Ei voi sulkea pois, että maaomaisuus siirtyy kolmannelle taholle. Kaavan toteuttamisen kustannuksiin osallistuminen voidaan ottaa siinä tapauksessa kiinteistökaupan ehtoihin.

Maankäyttösopimuksen laatimiselle ei ole edellytyksiä kaavan vahvistamisen vaiheessa, koska kaavamuutoksen käynnistänyt sopijapuoli lakkaa. Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen kaavan toteuttamisen kustannuksia on mahdollista jakaa sopimalla vapaaehtoisesti.

Liite	Maankäytön ja mittauksen lausunto
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena
Päätösesitys	Maankäyttösopimusta ei laadita akm 246 vahvistamisen vaiheessa, koska sopijapuoli, Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä purkautuu.
Päätös	Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo, Anu Mattila ja Liisa Lumijärvi poistuivat kokouksesta esteellisinä. (yhteisöjääviys, hyvinvointikuntayhtymän tarkastuslautakunnan jäsen - Ollanketo, hyvinvointikuntayhtymän hallituksen varajäsen - Mattila ja Lumijärvi)

Merkittiin pöytäkirjaan, että puheenjohtajana asian käsittelyn ajan toimi varapuheenjohtaja Sari Pekkala.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Mikko Moilanen saapui kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 17.09 ja poistui asiakohdan käsittelyn jälkeen klo 17.13.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Jarkko Vimpari esitteli asiaa kokouksessa.