

## Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / Maankäyttösopimus ja kiinteistön luovutuskirja 7.6.2010 / Kiinteistö Oy Kuloisten Kauppakeskus

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 129  
328/10.00.01.05/2022

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Outi Pekkala, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunki ja Kiinteistö Oy Kuloisten Kauppakeskus ovat 7.6.2010 allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ns. Myllyn alueen asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja toteuttamisesta. Sopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite seuraavasti:

”Yhtiö sitoutuu toteuttamaan asemakaavassa kauppakeskuksen tontille osoitetusta lisärakennusoikeudesta 25.000 k-m<sup>2</sup> kuuden vuoden kuluessa ja yhteensä 50.000 k-m<sup>2</sup> kymmenen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta lukien. Tässä tarkoitettu kerrosala sisältää asemakaavassa tarkoitettut promenadialueet.”

Sopimuksessa on myös sovittu alueen katuverkon toteuttamisesta ja sen vaiheistamisesta sekä yhtiön osallistumisesta tästä aiheutuviin kustannuksiin.

Alueen asemakaava on saanut lainvoiman 5.3.2011, jonka mukaan ensimmäisen vaiheen rakentamisvelvoite tuli olla täytettynä 5.3.2017 mennessä ja toisen vaiheen 5.3.2021 mennessä.

Lisäksi sopimuksessa on sovittu rakentamiseen liittyvien neuvottelujen käymisestä seuraavaa:

- Neuvottelut 2 vuotta ennen vaiheen 1 määräaika eli viimeistään 5.3.2015. Tämä neuvottelu on pidetty 22.10.2013. Neuvottelussa on todettu, että sillä hetkellä ollaan rakentamisen osalta aivan sopimuksen mukaisessa tilanteessa huomioiden rakentamisen volyyymi. Kokonaisuuden osalta kuitenkin nähtiin jo silloin epätodennäköisenä, että koko hanke olisi mahdollista toteuttaa vuoteen 2021 mennessä. Neuvotteluja oli käyty myös alueen katuverkon toteuttamisesta ja todettu, että maankäyttösopimuksesta poiketen tultaisiin jo laajennuksen ensimmäisessä vaiheessa toteuttamaan Hankeosa 9: Sarkamaantie 2 ja että sen kustannukset jaetaan muiden hankeosien tavoin suhteessa 20/80.
- Neuvottelut 1 vuosi ennen vaiheen 2 määräaika eli viimeistään 5.3.2020. Yhteydenpito osapuolten kesken on ollut vilkasta, mutta varsinaista rakentamisen aikataulua koskeva neuvottelu pidettiin 18.11.2020.

Kauppakeskusta on vuonna 2015 laajennettu noin 23000 k-m<sup>2</sup> ja nyt tänä keväänä valmistuva laajennus on kooltaan noin 2000 k-m<sup>2</sup>.

Sopimuksessa on sovittu rakentamisvelvoitetta koskeva sopimussakko, joka määräytyy sopimuksen mukaisella laskukaavalla. Sen mukaan toisen vaiheen sakko olisi nyt 250.000 e, koska rakentamisvelvoitteesta 50.000 k-m<sup>2</sup> on toteutettu 25.000 k-m<sup>2</sup>. Sopimuksen mukaan sopimussakko suoritetaan kaupungille jokaiselta alkavalta vuodelta kuukauden kuluessa rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen saakka.

Kiinteistö Oy Kuloisten Kauppakeskus yhdessä Kauppakeskus Mylly Oy:n kanssa on nyt lähestynyt kaupunkia anomuksella rakentamisvelvoiteajan jatkamiseksi aina vuoteen 2032 saakka. Yhtiöt ovat myös anoneet, ettei sopimuksen mukaista sopimussakkoa peritä.

Perusteluna anomukselle yhtiö esittää vielä meneillään olevan maailmanlaajuisen pandemia-ajan ja sen mukanaan tuoman tarpeen turvata nykyisten liikkeiden elinvoimaisuus. Lisäksi yhtiö on juuri investoinut laajennukseen, brändiuudistukseen sekä julkisivusaneeraukseen ja lähitulevaisuuden investointeihin kuuluvat tilailmeen päivittäminen, vessojen saneeraus ja kattoremontti. Mahdollinen seuraava laajennus jää näin ollen tuleville vuosille ja rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi tarvitaan lisääaikaa.

Asian valmistelun yhteydessä on todettu, että rakentamisvelvoite on kaiken kaikkiaan poikkeuksellisen suuri ja yhtiö on nyt ensimmäistä kertaa hakemassa lisääaikaa. Sopimuksen laatimisajankohtana on ollut mahdotonta nähdä tulevaisuuden haasteisiin, kuten esim. korona-aikaa. Lisäksi keskusteluyhteys yhtiön ja kaupungin kesken on ollut koko ajan erittäin hyvä. Kymmenen vuoden lisääaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on kuitenkin kovin pitkä. Yhtiö on esittänyt, että seuraavan laajennuksen konsepti- ja hankesuunnittelu voisi ajoittua vuosille 2026-2027. Tällöin olisi ehkä syytä jatkaa rakentamisvelvoiteaikaa viidellä vuodella eli 5.3.2026 saakka ja päivittää tilanne.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää jatkaa Rasion kaupungin ja Kiinteistö Oy Kuloisten Kauppakeskuksen kesken 7.6.2010 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaista rakentamisvelvoitteen toisen vaiheen velvoiteaikaa 5.3.2026 saakka.
Päätös	<p>Kaupunginjohtaja täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:</p> <p>Kaupunginhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) jatkaa Rasion kaupungin ja Kiinteistö Oy Kuloisten Kauppakeskuksen kesken 7.6.2010 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaista rakentamisvelvoitteen toisen vaiheen velvoiteaikaa 5.3.2026 saakka.</li><li>2) , että rakentamisvelvoiteajan jatko myönnetään kuluitta</li><li>3) , että kaupunki pidättää oikeuden periä sopimuksen mukainen sopimussakko jatkossa, mikäli uutta rakentamisvelvoiteajan jatkoa ei noudateta.</li></ol> <p>Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p>