

Maankäyttösopimuksessa määritetyn rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 162
461/10.00.01.05/2025

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Joonas Kärkkäinen,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunki ja [REDACTED] ovat allekirjoittaneet 18.2.2015 maankäyttösopimuksen ja kiinteistön luovutuskirjan liittyen Järviniityn asemakaavaan. Allekirjoituksen jälkeen tapahtuneiden osuuksien luovutusten johdosta kaupungin sopimusosapuolina ja sopimuksen tarkoittamina maanomistajina ovat tällä hetkellä [REDACTED]. Sopimusalue sijaitsee Järviniityn asemakaava-alueella.

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistön luovutuskirjan yhteydessä todetaan kohdassa 8 ja 10 seuraavat seikat:

”Sopimusalueelle on osoitettuna kaikkiaan 11 omakotitonttia. Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan näistä vähintään viisi (5) asemakaavan mukaisesti asuinkäyttöön kolmen vuoden kuluessa alueen kunnallistekniikan valmistumisesta. Rakentamisvelvoite on täytetty, kun edellä mainittu rakentaminen on kokonaisuudessaan sellaisessa valmiusasteessa, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennuksissa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.”

”Mikäli Maanomistaja laiminlyö edellä kohdassa Rakentamisvelvoite tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, Maanomistaja korvaa Kaupungille sopimussakkoa maankäyttömaksun määrän 60.693,00 euroa kertasuorituksena kuukauden kuluessa rakentamisvelvoiteajan päättyttyä.”

Tontin vuokralainen on hakenut 11.2.2025 lähetetyllä sähköpostiviestillä rakentamisvelvoiteajan jatkoa. Omistajilla on edelleen aikomus rakentaa tontille.

Maankäyttösopimuksessa mainitut muut ehdot, kuten maankäyttökorvauksen maksaminen, on maanomistajien toimesta maksettu kaupungille ajallaan. Alueen kunnallistekniikka on valmistunut 4.3.2020. Täten alkuperäinen rakentamisvelvoiteaika on päättynyt 4.3.2023. Rakentamisvelvoiteaikaa on jatkettu Raision kaupunginhallituksen päätöksellä 17.4.2023 § 144 kahdella vuodella. Tämä jatkoaika on umpeutunut 4.3.2025. Kaupunki on vastaanottanut 2.11.2024 anomuksen rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta 4.3.2028 saakka. Samalla maanomistajat pyytävät, että sopimuksen mukaisia sakkoja ei perittäisi, koska tontit ovat koko ajan olleet välittäjällä myynnissä ja ovat myös jatkossa.

Tontteja ei ole saatu myytyä edellisen velvoiteajan jatkamisen jälkeen yhtään lisää. Tontteja on tällä hetkellä myyty yksi kaupungille ja kaksi yksityisille, joten maankäyttösopimuksen ehtojen täyttyminen edellyttää edelleen vielä kolmen tontin myymistä ja rakentamista yllä mainittujen ehtojen mukaisesti. Mikäli tämän rakentamisvelvoiteajan jatkamisen aikana ei maankäyttösopimuksen mukaisia ehtoja täytetä, alkaa kaupunki periä sopimuksen mukaista sopimussakkoa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1) jatkaa maankäyttösopimuksen ja kiinteistön luovutuskirjan mukaista rakentamisvelvoiteaikaa 4.3.2026 asti 2) , että rakentamisvelvoiteajan jatko myönnetään kuluitta 3) , että kaupunki pidättää oikeuden periä sopimuksen mukainen sopimussakko jatkossa, mikäli uutta rakentamisvelvoiteajan jatkoa ei noudateta.
Päätös	Tanja Parkko ehdotti Kristiina Engströmin kannattamana, että kaupunginhallitus päättää 1) jatkaa maankäyttösopimuksen ja kiinteistön luovutuskirjan mukaista rakentamisvelvoiteaikaa 4.3.2026 asti 2) , että rakentamisvelvoiteajan jatko myönnetään kuluitta 3) , että kaupunki perii sopimuksen mukaisen sopimussakon, mikäli myönnettyä uutta rakentamisvelvoiteaikaa ei noudateta. Kaupunginhallitus hyväksyi Parkon ehdotuksen yksimielisesti.