

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, tontti 680-3-385-5

Kaupunginhallitus 02.03.2026
447/10.00.02.01/2025

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunginhallitus käytti kokouksessaan 9.2.2026 otto-oikeutta kaupunkikehitysjohtajan päätöksestä 9.2.2026 § 7. Asia käsitellään tästä johtuen kaupunginhallituksessa päätösasiana.

Jee Kodit Oy on vuokrannut Raision kaupungilta tontin 680-3-385-5 osoitteessa Paimenkatu 23 ajalle 1.8.2022 – 31.7.2072. Tontin pinta-ala on 919 m² ja rakennusoikeus 250 k-m². Vuokrasopimuksen ehtojen mukainen rakentamisaika päättyi 1.8.2025. Tontti on vielä rakentamaton. Vuokrasopimuksessa on rakentamisvelvoitteesta sovittu seuraavasti:

Kohta 4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta erityisistä syistä pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Vuokranantaja voi myöntäessään jatkoaikaa rakentamiselle myös määrätä vuokran kolminkertaisena kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli vuokranantaja ei myönnä jatkoaikaa rakentamiselle, vuokranantaja voi määrätä vuokran kolminkertaisena kunnes rakentamisvelvoite on täytetty tai purkaa vuokrasopimuksen, siinä mainittujen ehtojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Rakentamisessa on noudatettava kaupungin alueelle määrittämiä rakentamisohjeita.

Kaupungin normaali käytäntö omakotitonttien rakentamisvelvoiteajan jatkohakemuksiin on ollut se, että perustellusta syystä ensimmäinen jatkoaika on voitu myöntää harkitusti kolmivuotisena ja kuluitta. Raision kaupungin hallintosäännön 20 §:n kohdassa 10 ja sen pohjalta kaupunginjohtajan delegointipäätöksellä 6 §/2021 päätösvalta on siirretty näissä asioissa kaupunkikehitysjohtajalle.

Tontin vuokraaja on lähettänyt kaupungille 2.4.2025 hakemuksen, jolla pyydetään pidennystä rakentamisvelvoiteaikaan. Hakemuksen käsittelyä ei ole kuitenkaan tehty vuoden 2025 aikana. Vuokraoikeuden haltija on nyt vaihtumassa ja asian käsittely on syytä tehdä kiinteistön edelleenluovuttamiseksi.

Kiinteistöstä on jo toteutettu pyynnöstä vuokraoikeuden siirtopäätös (suostumus vuokraoikeuden siirtoon) maankäyttöjohtajan viranhaltijapäätöksellä 18.2.2026 § 5.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää jatkaa tontin 680-3-385-5 rakentamisvelvoiteaikaa kolme vuotta ajalle 1.8.2025-1.8.2028. Tältä ajalta ei peritä kolminkertaista vuokraa.

Päätös