

Vuokraoikeuden siirtäminen ja rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / tontti 680-5-517-13

Kaupunginhallitus 16.03.2026
1533/10.00.02.02/2023

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

Kiinteistö Oy Pariset hallitsee vuokrasopimuksella Raision kaupungin omistamaa tonttia 680-5-517-13, osoitteessa Kuninkaanväylä 38. Vuokrasopimus on tehty aikavälille 1.6.2024-31.5.2054. Tontti on rakentamaton ja rakentamisvelvoiteaika päättyy 31.5.2027.

Tontin vuokralainen on neuvotellut TKU-Rakennus Oy:n kanssa vuokraoikeuden siirtämisestä TKU-Rakennus Oy:n tai perustettavan yhtiön nimiin. TKU-Rakennus Oy hakee 3.2.2026 päivätyllä hakemuksella vuokraoikeuden siirtämistä yhtiön tai perustettavan yhtiön nimiin ja samalla haetaan rakentamisvelvoiteajan jatkamista 31.5.2029 asti. TKU-Rakennus Oy kertoo hakemuksessaan, että tavoitteena on käyttää koko tontin rakennusoikeus kerralla. Hanke tontilla on tarkoitus käynnistää heti, kun se maailmantilanne ja alueellinen kysyntä huomioiden on mahdollista.

Hallintosäännön 37 § 6 kohdan mukaan maankäyttöjohtaja päättää vuokraoikeuksien siirtämisestä ja hyväksyy kaupungin vuokraamien ja myymien rakentamattomana edelleen olevien tonttien luovutuksen kolmannelle. Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen on kaupunginhallituksen tehtävä. Tällä päätöksellä käsitellään molemmat yllä mainitut pyynnöt.

Vuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite ja sanktio seuraavasti:

”Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 30 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisvelvoiteaikaa. Vuokranantaja voi myöntäessään jatkoaikaa rakentamiselle myös määrätä vuokran kolminkertaisena kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Kaupungilla on oikeus purkaa yksipuolisesti vuokrasopimus tämän vuokrasopimuksen kohdassa 5.6 tarkoitetulla tavalla, jos hanke ei ole valmistunut sovitussa aikataulussa. Viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen hyväksymisestä ja kohteen ollessa rakentumatta, kaupunki purkaa vuokrasopimuksen.”

Vuokrasopimuksessa säädetään vuokraoikeuden siirrosta seuraavasti:

”Mikäli vuokralainen ilman vuokranantajan hyväksymistä siirtää vuokraoikeuden toiselle ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 3.2 kohdan 1 momentissa mainittuun kuntoon (rakentamisvelvoite), on hän velvollinen maksamaan sopimussakkona vuokranantajalle vuosivuokran kaksikymmenkertaisen määrän.”

Rakentamisvelvoiteajan jatkamiselle tai vuokraoikeuden siirtämiselle ei ole Raision kaupungin puolelta esteitä. Rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan

31.5.2029 asti, eikä tältä jatkoajalta peritä vuokrasopimuksen mukaista sakkoa tai vuokrasopimusta pureta. Vuokraoikeuden siirron osalta ei myöskään peritä sopimussakkoa. Vuokrasopimus allekirjoitetaan uudelleen hakijan kanssa, vanhan vuokrasopimuksen ehdot ja vuokra-aika säilyvät samoina. Hakijan tulee kirjauttaa vuokraoikeutensa kuten maakaassa on säädetty.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1) päättää, että tontin 680-5-517-13 vuokraoikeus siirretään Kiinteistö Oy Pariset Oy:ltä TKU-Rakennus Oy:lle. Vuokraoikeuden siirrosta ei peritä sopimussakkoa.

2) päättää, että tontin 680-5-517-13 rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan 31.5.2029 saakka. Ajalta 1.6.2027-31.5.2029 ei peritä vuokrasopimuksen mukaista sopimussakkoa.

3) hyväksyy tontin 680-5-517-13 vuokrasopimuksen ja jättää kaupunkikehitysjohdajalle oikeuden tehdä siihen teknisluontoisia korjauksia.

Päätös