

Kaupunginhallitus

30.11.2020

Kaupunginhallitus

§ 313 26.10.2020

Asianro 556/10.00.02.03/2014

§ 368**Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen mukaisen rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / YIT Suomi Oy****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 15.9.2014 291 §

”Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen mukaisen rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / Lemminkäinen Talon Oy

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 2.9.2014:

Raision kaupunki, As Oy Raision Kerttulanlehto, Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty ja Palmberg TKU Oy ovat 13.5.2009 allekirjoittaneet kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen, jonka kohdassa 2. Rakentamisvelvoite on todettu:

”Yhtiö ja Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty sitoutuvat rakentamaan Makslanniityn asemakaavan kolmelle yritystontille uudisrakennukset viiden vuoden kuluessa asemakaavan Ak 5:15 Makslanniitty voimaantulosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakennusoikeudesta Yhtiön tulee toteuttaa vähintään puolet jokaisella tontilla.

Yhtiö Vastaa rakentamisvelvoitteesta Kaupungille myös Kiinteistö Oy Metsäkylänniitylle tulevan tontin osalta.

Rakentaminen on aloitettava 6 kuukauden kuluessa tontin tarvitseman kunnallistekniikan valmistumisesta lukien.

Kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusajkoja.”

Sopimussakon osalta on sopimuksessa sovittu:

”Mikäli Yhtiö laiminlyö kohdassa 'Rakentamisvelvoite' asetetun rakentamisvelvoitteen rakentamisen aloittamisen tai lopettamisen osalta, on Yhtiö velvollinen maksamaan Kaupungilla sopimussakkoa.

Sopimussakkona Yhtiö maksaa Kaupungilla 20,00 euroa/k-m2 jokaiselta alkanut vuodelta kuin rakentamisvelvoite on täyttämättä. Sopimussakko lasketaan tonteittain, ja siihen lasketaan mukaan rakentamisvelvoitteen alittava osuus. Mikäli rakentaminen ei ole alkanut lainkaan, lasketaan sopimussakko tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Yhtiö on vastuussa Kaupungilla myös Kiinteistö Oy Metsäkylänniityn sopimussakosta.”

Asemakaava Ak 5:15 Makslanniitty on saanut lainvoiman 18.5.2009. Siten rakentamisvelvoite tulisi olla täytetty 18.5.2014 mennessä. Rakentamisvelvoite koskee asemakaavan mukaisia tontteja 5-553-1, 5-554-1 ja 5-554-2. Tonttien kokonaisrakennusoikeudet ovat 7081 k-m², 4126 k-m² ja 4347 k-m². Tontti 5-553-1 sijoittuu kaavan mukaiselle liikerakennusten korttelialueelle ja kaksi muuta tonttia toimitilarakennusten korttelialueelle. Ainoastaan tontille 5-554-1 on toteutettu toimitilarakennus, joka kattaa noin 30 % rakentamisvelvoitteesta. Kaksi muuta tonttia ovat rakentamatta eikä niille ole haettu rakennuslupaa.

Sopimuksen mukaiset vastuut ovat Yhtiön, eli Palmberg TKU Oy:n osalta siirtyneet Lemminkäinen Talo Oy:lle.

Lemminkäinen Talo Oy on lähestynyt kaupunkia 16.5.2014 päivätyllä kirjeellä, jossa yhtiö anoo rakentamisvelvoitteelle jatkoa vuoden 2017 loppuun. Jatkoaikaa haetaan, koska yhtiön mukaan kohteen markkinointineuvottelut potentiaalisten asiakkaiden kanssa eivät ole johtaneet toivottuun lopputulokseen, eikä tämän päivän ja hetken markkinatilanteessa näytä olevan mahdollista uuden rakennushankkeen liikkeelle saanti.

Yhtiön kanssa on neuvoteltu tonttien rakentamistilanteesta. Tämän lisäksi on todettu nykyisten kaupan suuryksiköitä koskevien säännösten entisestään hankaloittavan tonttien markkinointia. Tämä ja yleinen taloudellinen tilanne huomioiden, ei ole nähty mitään estettä esittää anotun jatkoajan myöntämistä.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus myöntää jatkoaikaa tonttien 5-553-1, 5-554-1 ja 5-554-2 rakentamisvelvoitteelle 31.12.2017 asti.

Kaupunki ei peri Lemminkäinen Talo Oy:ltä 13.5.2009 allekirjoitetun Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen ehtojen mukaista sopimussakkoa, mikäli uusia rakentamiselle asetettuja määräaikoja noudatetaan. Jos määräaikoja ei noudateta, sopimussakko määräytyy em. sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 25.6.2018 258 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 19.6.2018:

Lemminkäinen Talo Oy on jo keväällä 2017 lähestynyt kaupunkia vuoden 2017 lopussa päättyvän rakentamisvelvoiteajan jatkamisasiassa. Syksyn 2017 kuluessa on Lemminkäinen Talo Oy:n edustajien kanssa useampaan otteeseen neuvoteltu ja pyritty löytämään ratkaisua alueen rakentamisen vauhdittamiseksi. Vuoden vaihteessa Lemminkäinen Talo Oy:n sopimuksen

mukaiset veloitteet ovat yhtiöiden yhdistymisen kautta siirtyneet YIT Talo Oy:n nimiin.

YIT Talo Oy on nyt toimittanut kaupungille anomuksen, jossa anotaan tonttien 5-553-1, 5-554-1 ja 5-554-2 rakentamisveloitteen jatkamista kolmella vuodella vuoden 2020 loppuun.

Tontille 5-554-1 on jo toteutettu toimitilarakennus, joka ei kuitenkaan täysin täytä aikanaan laaditun maankäyttösopimuksen mukaista, jokaista kolmea tonttia koskevaa rakentamisveloitetta. Tontin rakentamisvelvoite on 2063 k-m² ja kaupungin tiedostojen mukaan tontille on rakennettu 1140 k-m². YIT Talo Oy vastaa edelleen tämän tontin osalta rakentamisveloitteen täyttämisestä.

YIT Talo Oy on nyt saanut alueen suurimmasta tontista 5-553-1 ostotarjouksen ja ostajaehdokas olisi valmis käynnistämään tontille rakentamisen viimeistään vuoden 2019 aikana edellyttäen, että kaupunki myöntää rakentamisveloitteelle jatkoaikaa. Kaupan toteutuessa ostaja ottaisi jatkossa vastatakseen maankäyttösopimuksen mukaisesta rakentamisveloitteesta tämän tontin osalta. Kaupungin, YIT Talo Oy:n ja rakennettavalle tontille sijoittuvan toimijan kesken on käyty neuvottelu 19.6.2018.

Tontin 5-554-2 osalta rakentamisveloitteesta vastaa edelleen YIT Talo Oy ja heidän tavoitteenaan on aktiivisesti löytää tällekin tontille rakentaja.

Käytyjen neuvottelujen pohjalta ei ole nähty mitään estettä esittää anotun jatkoajan myöntämistä.

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen:

Markkinatilanteen muuttuminen on vauhdittanut tonttikauppojen ja yrityshankkeiden toteutumista. Kaupungin tulee omalta osaltaan tukea myönteistä kehitystä. Tilanteessa, jossa hanke on käynnistymässä ja toteuttajalla selkeät suunnitelmat, on erityisen perusteltua myöntää rakennusveloitteille jatkoaikaa.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää myöntää jatkoaikaa tonttien 5-553-1, 5-554-1 ja 5-554-2 rakentamisveloitteelle 31.12.2020 asti.

Kaupunki ei peri YIT Talo Oy:ltä 13.5.2009 allekirjoitetun Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, mikäli uusia rakentamiselle asetettuja määräaikoja noudatetaan. Jos määräaikoja ei noudateta, sopimussakko määräytyy em. sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 26.10.2020 313 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 20.10.2020:

YIT Suomi Oy (ent. YIT Talo Oy) on nyt syksyllä lähestynyt kaupunkia tämän vuoden lopussa päättyvän rakentamisvelvoiteajan jatkamisasiassa.

Yhtiö on nyt toimittanut kaupungille anomuksen, jossa anotaan tonttien 5-554-1 ja 5-554-2 rakentamisvelvoitteen jatkamista kolmella vuodella vuoden 2023 loppuun.

Tontille 5-554-1 on jo toteutettu toimitilarakennus, joka ei kuitenkaan täysin täytä aikanaan laaditun maankäyttösopimuksen mukaista, jokaiselle yksittäiselle tontille asetettua rakentamisvelvoitetta. YIT Suomi Oy vastaa edelleen tämän tontin osalta rakentamisvelvoitteen täyttämistä. Tontille on toteutettu 1140 k-m² suuruinen toimitila ja sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite olisi 2063 k-m². Yhtiö on käynyt nykyisen omistajan kanssa alustavia keskusteluja laajennuksesta, mutta tässä taloudellisessa tilanteessa se ei yhtiön mukaan ole ajankohtaista.

Tontin 5-554-2 osalta yhtiö on jatkanut aktiivisesti markkinointia ja on nyt elokuussa 2020 saanut tontista ostotarjouksen, jonka perusteella olisi mahdollisuus toteuttaa tontille toimitilahanke. Rakentamisvelvoiteaika tämän vuoden loppuun kuitenkin on yhtenä esteenä mahdollisen tonttikaupan toteutumiselle.

Maankäyttösopimuksen alaisen kolmannen tontin 5-553-1 yhtiö on myynyt kesällä 2018 ja sen rakentamisvelvoitteen täyttämistä vastaa uusi omistaja.

Käynnissä oleva maailmanlaajuinen koronapandemia on luonnollisesti aiheuttanut suurta epävarmuutta investointien käynnistämiseksi. Käytyjen neuvottelujen pohjalta ei ole nähty mitään estettä esittää anottun jatkoajan myöntämistä.

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Antti Korte

Kaupunginhallitus myöntää jatkoaikaa tonttien 5-554-1 ja 5-554-2 rakentamisvelvoitteelle 31.12.2023 asti.

Kaupunki ei peri YIT Suomi Oy:ltä 13.5.2009 allekirjoitetun Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, mikäli uusia rakentamiselle asetettuja määräaikoja noudatetaan. Jos määräaikoja ei noudateta, sopimussakko määräytyy em. sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Päätös

Kristiina Engström ehdotti, että kaupunki perii YIT Suomi Oy:ltä 13.5.2009 al-lekirjoitetun Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen ehtojen mu-kaista sopimussakkoa 1.1.2021 alkaen, mikäli rakentamiselle asetettuja mää-räaikoja ei noudateta. Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Veijo Mikola ehdotti Mika Koiviston, Jonni Moislahden ja Hannele Lehto-Lauri-lan kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Kaupun-ghallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.”

Tekninen johtaja Antti Korte ja maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala
25.11.2020

YIT Suomi Oy:n ja kaupungin kesken on käyty neuvottelu tilanteesta. Neuvot-telussa on todettu seuraavaa:

Tontille 5-554-1 on jo toteutettu toimitilarakennus, joka ei kuitenkaan täysin täytä aikanaan laaditun maankäyttösopimuksen mukaista, jokaiselle yksittäi-selle tontille asetettua rakentamisvelvoitetta. Kaupungin kannalta kuitenkin olennaista on, että tontille on yleensä rakennettu toimitila ja siinä toimii yritys. Vaatimuksella täyttää rakentamisvelvoite tämänkin tontin osalta ei varsina-i-sesti saavuteta mitään olennaista hyötyä suhteessa maankäyttösopimuksen perusajatukseen. Oman hankaluutensa asiaan tuo myös se, että tontin omis-tava taho on eri kuin rakentamisvelvoitteesta vastaava taho. Tämän johdosta nähdään, että kaupunki tämän tontin osalta toteaisi rakentamisvelvoiteasian loppuun käsitellyksi eikä mitään sakkoja langettaisi sen johdosta.

Tontin 5-554-2 osalta on nyt selvää, ettei rakentamisvelvoiteaika tulla jatka-maan ilman, että maanomistajalta peritään sopimuksen mukaista sakkoa. Kaupungin kannalta ei ole kuitenkaan perusteltua asettaa sakon määrää sel-laiseksi, että tontille nyt toteutumassa oleva hanke sen vuoksi kariutuu. Neu-vottelun pohjalta on viranhaltijavalmisteluna päädytty esittämään, että raken-tamisvelvoitteelle myönnettäisiin jatkoa kaksi vuotta ja samalla perittäisiin sak-kona yhden vuoden sakko eli 43 460 euroa. Lisäksi todettaisiin, ettei jatkoa enää tämän jälkeen myönnetä.

Liitteet

- 3 Anomus YIT Suomi Oy 08092020.pdf
- 4 Liitekartta YIT Suomi Oy.pdf

Oheismateriaali

- 32 Maankäyttösopimus 15032009

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus päättää, että

- rakentamisvelvoite tontin 5-554-1 osalta on täytetty eikä mitään sak-koja tämän johdosta peritä,

Kaupunginhallitus

30.11.2020

- tontin 5-554-2 rakentamisveloitteelle myönnetään jatkoaikaa 31.12.2022 asti ja samalla YIT Suomi Oy:ltä peritään sopimuksen mukaisena sakkona 43 460 euroa
- lisäaikaa tämän jatkoajan jälkeen tontille 5-554-2 ei enää myönnetä, vaan vuosittainen sopimussakko peritään.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

YIT Suomi Oy
Outi Pekkala, Maankäyttöpalvelut
Markku Mäkinen, Maankäyttöpalvelut

