

Asianro 556/10.00.02.03/2014

**§ 369****Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen mukaisen rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 15.9.2014 291 §

”Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen mukaisen rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / Lemminkäinen Talo 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 rakennusajoja.”*

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-m<sup>2</sup> jokaiselta alkavalta vuodelta kuin rakentamisvelvoite on täyttämättä. Sopimussakko laskeaan 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-m<sup>2</sup>, 4126 k-m<sup>2</sup> ja 4347 k-m<sup>2</sup>. 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 määrätty 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-m<sup>2</sup> ja kaupungin tiedostojen mukaan tontille on rakennettu 1140 k-m<sup>2</sup>. 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.”

**Tekninen johtaja Antti Korte ja maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala  
25.11.2020:**

YIT Suomi OY (ent. YIT Talon Oy) on vuonna 2019 myynyt sopimusalueeseen sisältyvän tontin 680-5-553-1 omistavan Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty –nimisen yhtiön koko osakekannan Finlandia Kiinteistösijoitus Oy:lle. Kaupassa ostaja on ottanut vastattavakseen rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty on nyt toimittanut kaupungille anomuksen tonttiin 680-5-553-1 kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi kahdella vuodella eli 31.12.2022 saakka ja ettei sopimuksen mukaisia sakkoja perittäisi tältä ajalta.

Tontin pinta-ala on 20232 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 7081 k-m<sup>2</sup> ja sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite 3540 k-m<sup>2</sup>.

Tontille on tämän vuoden kesäkuussa valmistunut noin 1438 k-m<sup>2</sup> suuruinen toimitilarakennus (liikuntahalli). Lisäksi rakennusluvat on myönnetty neljälle liike- ja toimitilarakennukselle, joista kahden rakennustyöt on jo aloitettu, mutta työt on keskeytetty keväällä. Näiden kahden aloitetun rakennuksen valmistuttua tulee tontin rakentamisvelvoite täytetyksi.

Perusteluna hakemukselleen yhtiö esittää, että kahden muun rakennuksen rakentamisesta on parhaillaan vireillä riita-asia Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa ja siten yhtiön mahdollisuus täyttää kiinteistölle osoitettu rakentamisvelvoite määräajassa on estetty täysin kolmannelta osapuolelta johtuvasta syystä. Yhtiön tarkoitus täyttää rakentamisvelvoite kokonaisuudessaan, kun käräjäoikeudessa vireillä oleva riita-asia on saatu päätökseen.

**Liitteet**

- 5 Sijaintikartta 680-5-553-1.pdf
- 6 Jatkoaikahakemus Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty (salainen JulKL 24 § 1 mom 20 kohta)
- 7 Jatkoaikahakemus Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty\_kuva (salainen JulKL 24 § 1 mom 20 kohta)
- 8 Maankäyttösopimus 15032009.pdf

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus myöntää jatkoaikaa tontin 5-553-1 rakentamisvelvoitteelle 31.12.2022 asti.

Kaupunki ei peri Kiinteistö Oy Metsäkylänniityltä 13.5.2009 allekirjoitetun Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, mikäli uusia rakentamiselle asetettuja määräaikoja noudatetaan.

**Päätös**

Jonni Moislahti ehdotti Helena Sukarin, Juha Jormanaisen ja Veijo Mikolan kannattamana, että kaupunginhallitus myöntää jatkoaikaa tontin 5-553-1 rakentamisveloitteelle 31.1.2022 asti. Kaupunginhallitus hyväksyi Moislahden ehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti myöntää jatkoaikaa tontin 5-553-1 rakentamisveloitteelle 31.1.2022 asti.

Kaupunki ei peri Kiinteistö Oy Metsäkylänniityltä 13.5.2009 allekirjoitetun Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäytösopimuksen mukaista sopimussakkoa, mikäli uusia rakentamiselle asetettuja määräaikoja noudatetaan.

