

Kaupunginhallitus

15.11.2021

Kaupunginhallitus

§ 432 26.11.2018

Asianro 829/10.00.02.02/2017

§ 393**Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / Maankäyttösopimus ja kiinteistön luovutus-
kirja 22.3.2012****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 26.11.2018 432 §

"Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / Maankäyttösopimus ja kiinteistön luovutus-
tuskirja 22.3.2012

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 19.11.2018:

22.3.2012 allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa ja kiinteistönluovutus-
kirjassa, jossa sopimusosapuolina ovat Raision kaupunki ja *** ja *** jakamatto-
mien kuolinpesien oikeudenomistajat, on kohdassa 8. Rakentamisvelvoite to-
dettu:

"Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan vähintään puolet asemakaavan mukai-
sista asuinkäyttöön osoitetusta uudisrakentamisen rakennusoikeudesta kol-
men vuoden kuluessa alueen kunnallistekniikan valmistumisesta. Rakenta-
misvelvoite on täytetty, kun edellä mainittu rakentaminen on kokonaisuudes-
saan sellaisessa valmiusasteessa, että rakennustarkastusviranomaisen voi
suorittaa rakennuksissa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän
käyttöönottokatselmuksen. Kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää
tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja."

Edelleen sopimuksen kohdassa 9. Rakentamattoman maan edelleenluovutus
on todettu:

"Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös
niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se
luovuttaa rakentamattomana kolmannelle, ellei Kaupungin kanssa erikseen
toisin sovita."

Ja sopimuksen kohdassa 10. Sopimussakko on todettu:

"Mikäli Maanomistaja laiminlyö edellä kohdassa '8 Rakentamisvelvoite' tarkoi-
tetun rakentamisvelvoitteen, Maanomistaja korvaa Kaupungille sopimussak-
koa maankäyttömaksun määrän 168.185 euroa kertasuorituksena kuukauden
kuluessa rakentamisvelvoiteajan päätyttyä. Viivästyneelle maksulle Maan-
omistaja on velvollinen maksa-maan korkolain (L 633/82) 4 §:n mukaista vii-
västyskorkoa."

*** ja *** kuolinpesät on jaettu ositus- ja perinnönjakokirjalla 9.5.2014. Tähän
luovutukseen ei kuitenkaan tuolloin ole haettu kaupungin suostumusta, joten

osakkaat vastaavat edelleen yhteisvastuullisesti maankäyttösopimuksen mukaisista velvoitteista kaupunkiin nähden. Sopimusalueelle on Katteluksenmet-
sän asemakaavassa osoitettu kaikkiaan 7 omakotitonttia, yksi asuinpien-
talojen tontti sekä muutama tontinosa. Näistä kaksi omakotitonttia on rakennettu.

Sopimuksen mukainen rakentamisvelvoiteaika täyttyy 7.12.2018. Sopimusalu-
een omistajat ovat nyt kaikki anoneet rakentamisvelvoitteelle kolmen vuoden
jatkoaikaa, koska myyntiyrityksistä huolimatta tontteja ei ole saatu myytyä ja
rakennettua siten, kuin rakentamisvelvoite edellyttäisi. Vaikka sopimusalueen
rakentamisvelvoite on täyttämättä, maksetaan sopimusalueen tonteista joka
tapauksessa Raisiossa käytössä olevaa korotettua kiinteistöveroä, koska alu-
eella on jo valmis kunnallistekniikka.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus myöntää 22.3.2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen
ja kiinteistönluovutuskirjan mukaiselle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa ano-
muksen mukaisesti kolme vuotta eli 7.12.2021 asti. Kaupunki ei peri maan-
käyttösopimuksen ehtojen mukaista sopimussakkoa, mikäli uusia rakentami-
selle asetettuja määräaikoja noudatetaan. Jos määräaikoja ei noudateta, so-
pimussakko määräytyy em. sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Janne Laulumaa poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo
20.20.”

Maankäyttöjohtaja Outi Pekkala 5.11.2021:

Asian viime käsittelyn jälkeen on sopimusalueen tontit rakentuneet siten, että
ainoastaan ***, ** ja ** yhteisomistukseen jaossa tulleiden tonttien/tontin-
osien osalta rakentamisvelvoite on täyttymättä. Tämä alue pitää sisällään yh-
den noin 6000 m2:n suuruisen asuinpienalojen (rivitalojen ja kytkettyjen pien-
talojen) korttelialueen sekä kahdeksaan kaavatonttiin kuuluvia pienempiä ton-
tinosia, joista tonteista viiden voi katsoa jo rakentuneen. Sopimuksen rakenta-
misvelvoite on kuitenkin määritelty kokonaisrakennusoikeudesta, jolloin jokai-
nen pieni tontinosakin luetaan mukaan. Merkittävin on kuitenkin tuo suuri
asuinpienalojen tontti. Maanomistajat ovat koko ajan yrittäneet välittäjän
avustuksella myydä tonttia, mutta se ei ole mennyt kaupaksi. Vastaavasti voi
todeta, että kaupungilla on ** vastapuolella vastaavanlainen tontti, jonka
markkinointi on ollut aivan yhtä hankalaa. Moni rakentaja on käynyt tonttiin
tutustumassa, mutta lopullista sopimusta ei ole syntynyt. Lisäksi on huomioi-
tavaa, että nykyään yksityisten maita kaavoitettaessa ei sopimukseen enää si-
sällytetä rakentamisvelvoitetta, koska on katsottu alueen rakentamisen olevan
maanomistajan oma asia. Ainoastaan, jos on kyse kaupungin maista, on ra-
kentamisvelvoite laitettu. Sopimuksen mukainen sakkomaksu ko. maanomis-
tajien osalta olisi noin 100.000 €.

Edellä olevan perusteella on asian valmistelun yhteydessä katsottu, että on kohtuullista edelleen jatkaa rakentamisvelvoiteaikaa.

- Liitteet
- 1 Sijaintikartta anomuksen alueista.pdf
 - 2 Maankäyttösopimus 22032012.pdf

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus myöntää 22.3.2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteistönluovutuskirjan mukaiselle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa kolme vuotta eli 7.12.2024 asti. Kaupunki ei peri 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.

Tiedoksi

Maanomistajat sopimusosapuolena
Markku Mäkinen, Maankäyttöpalvelut

