

Kaupunginhallitus

24.01.2022

Kaupunginhallitus

§ 371 26.10.2021

Asianro 228/10.00.01.05/2020

§ 17**Jatkoaika-anomus määräjälle sopimusalueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi / Kiinteistön luovutuskirja ja maankäyttösopimus, West-Albinus Oy****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 26.10.2021 371 §

”Jatkoaika-anomus määräjälle sopimusalueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi / Kiinteistön luovutuskirja ja maankäyttösopimus, West-Albinus Oy

Maankäyttöjohtaja Outi Pekkala 18.10.2021:

Raision Kaupunki ja West-Albinus Oy ovat 12.2.2020 allekirjoittaneet Halla-ahon asemakaavan laatimiseen liittyen Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen koskien West-Albinus Oy:n omistamaa noin 9,062 ha:n laajuista määräalaa kiinteistöstä 680-410-6-81 Vinssimetsä.

Sopimuksessa on mm. sovittu siitä, että West-Albinus Oy maanomistajana saattaa sopimusalueen rakentamiskelpoiseksi 18 kk:n kuluessa siitä päivästä, kun Halla-ahon asemakaava on tullut voimaan. Halla-ahon asemakaava on saanut lainvoiman 16.4.2020, joten alueen tulisi olla rakentamiskelpoisessa kunnossa 16.10.2021 mennessä.

Sopimusalueen saattamisella rakentamiskelpoiseksi on sopimuksessa tarkoitettu sopimusalueen tasaamista tonttimaaksi siten kuin aikanaan maa-ainestiluvassa ja ympäristöluvassa on tarkoitettu ja siten, että tasaaminen tonttimaan tasoon koskee myös kaava-alueen ja Vt 8 tiealueen väliin jäävää ja Maanomistajan omistukseen jäävää maakaistaletta.

Sopimuksessa on myös sovittu, että maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksena 30 % asemakaavassa maanomistajalle osoitetusta tonttimaasta. Alueen omistusoikeus on siirtynyt kaupungille asemakaavan saatua lainvoiman, mutta hallintaoikeus on sovittu siirtyväksi 18 kk:n kuluessa siitä päivästä, kun Halla-ahon asemakaava on tullut voimaan eli 16.10.2021.

Tavoitteena on tuolloin ollut, että alueen saattaminen rakentamiskelpoiseksi olisi hoitunut asetetussa aikataulussa ja kaupungille luovutettavan maa-alueen hallinta siirtyisi kaupungille samalla aikataululla. Maa-ainestento- ja louhintatyöt ovat kuitenkin venyneet ja alueella on edelleen louhittavaa maa-ainesta.

Sopimuksessa on sovittu myös sopimussakosta seuraavaa:
Mikäli Maanomistaja

- ei ole saattanut louhintatöitä sellaiseen vaiheeseen, että rakentaminen korttelialueilla voidaan aloittaa edellä kohdassa 'sopimusalueen saattaminen rakentamiskelpoiseksi' tarkoitetussa aikataulussa, maksaa Maanomistaja Kaupungille sopimussakkona 40.000 euroa jokaiselta alkavalta vuodelta siihen asti, kunnes sopimusveloitteet on täytetty.
- ei noudata kiviaineksen louhinnassa asemakaavan määräyksiä mm. louhinta-korkojen suhteen maksaa Maanomistaja Kaupungille sopimussakkona 100.000,00 euroa.

West-Albinus Oy on nyt toimittanut kaupungille anomuksen sopimusalueen rakentamiskelpoiseksi saattamiselle asetetun määräajan jatkamiseksi 31.12.2021 saakka. Perusteluja lisäajan myöntämiselle on yhtiö esittänyt liitteen olevassa anomuksessa.

Asian valmistelun yhteydessä on yhtiön esittämät perustelut nähty todellisiksi. Halla-ahon asemakaavan saatua lainvoiman 16.4.2020, on yhtiö aktiivisesti yhteistyössä eri osapuolien kanssa pyrkinyt jouduttamaan alueen lupaprosesseja sekä alueen saattamista rakentamiskelpoiseksi. Alkujaan 18 kk:n määräaikaa asetettaessa ei ole osattu nähdä sitä, että hankkeen eri vaiheissa yksinkertaisesti vaan menee enemmän aikaa. Mikäli tämä olisi silloin nähty, olisi määräaika luonnollisesti asetettu sen mukaisesti hieman pidemmäksi. Muutoin alueen kiviaineksen louhinnassa on noudatettu asemakaavan määräyksiä mm. louhintakorkojen suhteen.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus

- myöntää West-Albinus Oy:lle lisäaikaa 31.12.2021 saakka 12.2.2020 allekirjoitetun Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäytösopimuksen mukaiselle määräajalle sopimusalueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi,
- päättää, ettei sopimuksen mahdollistamaa sopimussakkoa peritä, mutta varaa oikeuden periä sakon, mikäli nyt asetettua määräaikaa ei noudateta,
- myöntää West-Albinus Oy:lle oikeuden ja valtuudet toimia kaupungin omistamalla ja 16.10.2021 kaupungin hallintaan siirtyneellä määrälalla alueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi sopimuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Maankäyttöjohtaja Outi Pekkala 18.1.2022:

West-Albinus Oy/Rudus Oy on toimittanut kaupungille uuden anomuksen sopimusalueen rakentamiskelpoiseksi saattamiselle asetetun määräajan jatkamiseksi 28.2.2022 saakka. Perusteluina anomukselle on esitetty massojen

sijoituspaikean lupaprosessin kestäminen odotettua kauemmin sekä vuoden lopulla olleet kovat pakkaset, jotka ovat hankaloittaneet maakasojen kuor-
maamista.

Asian valmistelun yhteydessä on yhtiön esittämät perustelut nähty todellisiksi ja perustelluiksi. Alueella olleet maamassat on suunniteltu sijoitettavaksi moottorirata-alueelle. Sijoitusta koskeva lupaprosessi kesti kuitenkin huomattavasti aikataulutettua kauemmin eikä maamassojen siirtotyöhön päästy oletetusti. Kaupungin puolelta on tehty paikan päällä maastokäyntejä ja todettu töiden etenevän hyvin. Tammikuun alkuun mennessä oli urakasta urakoitsijan näkemyksen mukaan tehty noin 40 %. Töitä on haitannut kovat pakkaset, maakasat ovat lähes umpijäässä ja niiden avaaminen routapiikillä on hidastuttanut ja jatkossakin hidastuttaa lastaamista.

Edelleen on hyvä todeta, että aikanaan sopimusta laadittaessa ja aikatauluja määrittäessä olisi määräaika luonnollisesti asetettu pidemmäksi, mikäli olisi ollut tiedossa eteen tulevat hidasteet.

Liitteet

4 Sopimuksen liitekartta_West_Albinus Oy.pdf

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus myöntää West-Albinus Oy:lle lisääaikaa 28.2.2022 saakka 12.2.2020 allekirjoitetun Kiinteistön luovutuskirjan ja maankäyttösopimuksen mukaiselle määräajalle sopimusalueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi. Lisäksi kaupunginhallitus päättää, ettei sopimuksen mahdollistamaa sopimussakkoa peritä, mutta varaa oikeuden periä sakon, mikäli nyt asetettua määräaikaa ei noudateta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

Markku Mäkinen, Maankäyttö- ja asumispalvelut
West-Albinus Oy

