

Asianro 1262/10.00.02.03/2021

## § 26

**Oikaisuvaatimus Raision kaupunginhallituksen tekemästä päätöksestä 13.12.2021 § 446 koskien tontin 680-14-1424-13 varaamista****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 13.12.2021 446 §

Maankäyttöjohtaja Outi Pekkala 7.12.2021:

Hahdenniemen asemakaava-alueen korttelissa 1424 on jäljellä vielä yksi kokonainen kaavatontti. Siihen ovat osoittaneet kiinnostuksensa kaksi yritystä, vieressä toimiva VG Boats Oy laajentaakseen toimintaansa ja TKU-Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun.

Kaavatontti on kooltaan noin 3394 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tontilla on tehokkuuden  $e=0,40$  mukaan noin 1358 k-m<sup>2</sup>. Tontti kuuluu asemakaavan mukaiseen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (KL-33), jolle saa rakentaa vain veneilyä ja venesatama-alueen toimintaa palvelevia rakennuksia sekä näihin liittyviä tutkimus-, tuotekehittely- ja valmistustiloja sekä veneensäilytystiloja.

Anomusten mukaisesti molempien yhtiöiden tavoitteena on toteuttaa tontille toimitiloja veneiden myynti-, korjaus- ja huoltotoimintaa varten.

Kortteli 1424 on hinnoiteltu valtuuston päätöksellä 14.3.2016 § 29 hintaan 120 e/k-m<sup>2</sup> ja vuosivuokraksi 5 % hinnoittelun mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta. Asian valmistelun yhteydessä on todettu, että tämä hinnoittelu osuu ulkopuolisen arvioijan (Newsec Valuation Oy) alueelle määrittämään markkinahinnan hintahaarukkaan. Varattavaksi tulevan tonttialueen kokonaishinnaksi muodostuu tällä hinnoittelulla 162.960 euroa ja perusvuokraksi 8.148 euroa/vuosi.

Molemmat anojat ovat tietoisia siitä, että vuokrasopimus tulee laadittavaksi vasta sen jälkeen, kun kyseinen tontti on muodostettu. Vuokrasopimuksen ehtoineen hyväksyy hallintosäännön mukaisesti kaupunkikehitysjohtaja.

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus varaa kaavatontin 680-14-1424-13 TKU-Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 13.6.2022 asti. Tontin varaus laajentaa ja monipuolistaa satamaympäristön palvelurakennetta ja täten parantaa alueen käyttöä sataman käyttäjien keskuudessa. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 3.1.2022 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % em. tontin kokonaisarvosta eli 4.074 euroa, joka hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli

vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 24.1.2022

**Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila ja maankäyttöjohtaja Outi Pekkala 19.1.2022:**

VG Boats Oy on tehnyt 22.12.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 13.12.2021 § 446 tontin 680-14-1424-13 varaukseksi TKU-Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

VG Boats Oy vaatii, että päätös on kumottava ja tontti varattavan VG Boats Oy:lle.

Perusteluina vaatimukselle yhtiö esittää näkemyksensä, että VG Boats Oy:n suunnittelema toiminta (venetelakka ja veneiden myynti ym.) palvelee TKU-Rakennus Oy:n toimintaa paremmin sitä tavoitetta, joka kaupunginhallituksen pöytäkirjassa on todettu. Päätökseen kirjatun pöytäkirjaotteen mukaan tontti kuuluu asemakaavan mukaiseen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (KL-33), jolle saa rakentaa vain veneilyä ja venesatama-alueen toimintaa palvelevia rakennuksia sekä näihin liittyviä tutkimus-, tuotekehittely- ja valmistustiloja sekä veneensäilytys tiloja.

VG Boats Oy toteaa oikaisuvaatimuksessaan edelleen, että TKU-Rakennus Oy:n kaupparekisteriin kirjattu pääasiallinen toimiala on kiinteistöhallinto, kun taas VG Boats Oy:n pääasiallinen toimiala on venetelakka. VG Boats Oy:n käsitys on, että TKU-Rakennus Oy:n tarkoitus on harjoittaa vuokraustoimintaa tontilla eikä se ole venealan toimija.

VG Boats Oy korostaa lisäksi, että heillä on olemassa olevaa liiketoimintaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevan kaavatontin viereisellä tontilla ja vuokrasopimuksen solmiminen tästä laajennusalueesta olisi yhtiön toiminnan jatkamiselle ja kehittämiselle erittäin tärkeää.

Oikaisuvaatimuksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

TKU-Rakennus Oy:n anomuksen mukaan tontille rakennettavaan rakennukseen on suunniteltu venevälitysliikkeen showroom, veneiden talvi- ym. säilytystä, huoltoa ja korjaamotoimintaa. Nämä toiminnot ovat pääosin samansisältöisiä, kuin mitä VG Boats Oy on ilmoittanut tontille rakennettavan. Tontin varaamisen TKU-Rakennus Oy:lle (perustettavan yhtiön lukuun) uutena toimijana on katsottu kuitenkin laajentavan ja monipuolistavan satamaympäristön palvelurakennetta ja täten parantavan alueen käyttöä sataman käyttäjien kes-

Kaupunginhallitus

24.01.2022

---

kuudessa. Tätä taustaa vasten voidaan katsoa kaupunginhallituksen päätöksen olleen tarkoituksenmukainen ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Liitteet 12 Oikaisuvaatimus 22.12.2021 VG Boats Oy

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus päättää hylätä VG Boats Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen esityslistatekstistä ilmenevin perusteluin.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

VG Boats Oy

