

Maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen

YLKV 25.03.2025 § 28

544/10.00.01.04/2021

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maanomistaja hakee lisäaikaa maankäyttösopimukselle koskien kaavamutosta tontille 235-7-1052-13, Venevalkamantie 1. Maanomistaja pyytää, että sopimusta jatketaan kahdella vuodella eteenpäin sen alkuperäisestä voimassaolosta lukien. Maanomistaja esittää perusteluna erittäin huonon markkinatilanteen ja pitkään jatkuneen rakennusalan ahdingon sekä erityisesti tontin ostamisesta esisopimuksen tehneen tahon konkurssin. Maanomistaja ilmoittaa jatkuvasti etsivänsä tontille ostajaa, mutta markkinatilanne ei ole vielä parantunut riittävästi niin, että rakennusliikkeet etsisivät uusia kohteita aktiivisesti. Hakemus on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaupunki ja maanomistaja (yksityishenkilöitä) ovat 6.9.2021/27.9.2021 allekirjoittaneet tonttia 235-7-1052-13 koskevan maankäyttösopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen (Ak 215), joka käsittää 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontin 13 (Venevalkamantie 1). Maankäyttösopimus on **oheismateriaalina**.

Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on 135 588 euroa. Maankäyttösopimuksen mukaan sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan ja tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan 20.4.2023. Tämän perusteella sopimuskorvaus on suoritettava viimeistään 20.4.2025.

Maankäyttösopimukseen on sisällytetty ehto lisäajan myöntämisestä sopimuskorvauksen suorittamiselle. Tämän ehdon mukaan kaupunki voi maanomistajan perustellusta hakemuksesta myöntää lisäaikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle, missä yhteydessä sopimuskorvauksen määrä tarkistetaan elinkustannusindeksillä. Elinkustannusindeksillä tarkistettu sopimuskorvauksen määrä olisi tässä tapauksessa 155 783,37 euroa.

Maanomistajan hakemusta voidaan pitää perusteltuna erityisesti tontista esisopimuksen tehneen tahon konkurssin perusteella ja kahden vuoden lisäaikaa kohtuullisena rakennusalan ahdinko ja kiinteistömarkkinoiden alavire huomioiden. Tämän perusteella esitetään, että maanomistajalle myönnetään lisäaikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään 20.4.2027 mennessä. Tässä yhteydessä sopimuskorvauksen määrä tarkistetaan maankäyttösopimuksen ehdon mukaisesti siten, että se on 155 783,37 euroa. Muilta osin noudatetaan edelleen allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtoja.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää  
- myöntää tontin 235-7-1052-13 maanomistajalle lisää aikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään 20.4.2027 mennessä,  
- tarkistaa sopimuskorvauksen määräksi 21.4.2025 alkaen 155 783,37 euroa ja  
- että muilta osin noudatetaan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Hakemus  
Maankäyttösopimus