

Golden Lake Villas Oy:n maankäyttösopimuksen soveltaminen

Khall 28.04.2025 § 68
76/10.00.00/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Hiltunen
puh. 040 628 0550
etunimi.sukunimi@luumaki.fi

Luumäen kunnanhallitus on kokouksessaan 31.10.2022 § 186 päättänyt myöntää vuonna 2019 langenneelle maankäyttösopimukselle määräajan toteutumatta jättämisestä syntyneen 30 000 korvauksen suorittamisen ajankohdaksi lokakuun loppuun vuonna 2024.

Luumäen kunta asemakaavoitti ns. Aurinkorannan alueen maanomistaja Golden Lake Villas Oy:n (y-tunnus 2404315-2, nykyiseltä nimeltään Luumäen Kiinteistökehitys Oy, jäljempänä Maanomistaja1) aloitteesta.

Kunnan ja Maanomistaja1:n kesken laadittiin maankäyttösopimus, jolla sovittiin kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Maankäyttösopimus koskee kiinteistöjä Metsä-Peltola 441-419-1-35 ja Vilanka 441-448-1-79. Kunnanhallitus hyväksyi sopimuksen kuntaa sitovaksi 2.12.2013 § 291.

Maankäyttösopimuksella sovittiin alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta ja ylläpidosta sekä yleisten alueiden luovutuksesta ja toteutuksesta sopimusalueella. Sopimuksen ehdon mukaan Maanomistaja1 on velvollinen saattamaan sopimuksen mukaiset velvoitteet luovutuksensaajan velvoitteiksi ennen luovutusta, jos alue tai sen osia luovutetaan kolmannelle.

Sopimuksen mukaan sopimusalueella asemakaavassa esitettyjen Lontie ja Sammalpolku –nimisten katujen ja niiden toimivaa kunnallistekniikan kokonaisuutena tulee olla valmiit viimeistään viiden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta. Jos rakentaminen ei ole valmis ja vastaanotettu viiden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistajan tulee suorittaa kunnalle korvauksena 30 000 euroa ellei kunnan kanssa toisin sovita. Tämä velvoite koskee myös luovutuksensaajaa, jolle Maanomistaja1 on ollut velvollinen siirtämään rakentamisvelvoitteen.

Golden Lake Villas Oy myi alueen uudelle, samannimiselle yhtiölle (y-tunnus 318973-3, jäljempänä Maanomistaja 2) helmikuussa 2021. Maanomistaja2 sai alueen hallintaansa loppuvuodesta 2021. Maanomistaja2 on 2022 aikana ryhtynyt suunnitelmallisesti toimenpiteisiin maankäyttösopimuksen mukaisen alueen kehittämisen toteuttamiseksi.

Vuonna 2023 nykyinen maanomistaja aloitti alueella kaavateiden Lontie ja Sammalpolun rakentamisen ja samassa yhteydessä myös uusi kunnallistekniikka rakennettiin. Alueelle rakennettiin myös katuvalaistuksen valmius sekä sähkö -ja kuituverkko.

Alueen tieverkostoa ja/tai kunnallistekniikka ei ole vielä luovutettu Luumäen kunnan hallintaan ja hallinnan vaihto tullaan toteuttamaan kahdessa osassa. Osaluovutus pyritään saamaan vuoden 2025 aikana ja loppuluovutus, kun kaikki maankäyttösopimuksen mukaiset työt on suoritettu.

Maanomistaja on omalla toiminnallaan ja rahallisella panostuksella saanut aikaan alueen, johon rakennetaan tällä hetkellä uutta omakotitaloa sekä muitakin alueella olevia tontteja on myyty.

Esittelijä Vt. kunnanjohtaja Könönen Kai

Ehdotus Kunnanhallitus päättää myöntää lisääaikaa maanomistajalle saattaa maankäyttösopimuksen mukaiset työt valmiiksi 30.6.2027 mennessä, eikä toimeenpane sopimussakkoa 30 000 euroa.

Ville Taina ilmoitti esteellisyydestään (Hallintolaki 28.1 § 5-kohta) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Päätös Ehdotuksen mukaan.

Ville Taina palasi jatkamaan kokousta.