

Maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen

YLKV 10.06.2026 § 49

106/10.00.01.04/2025

Lisätiedot:

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

Maanomistaja hakee maankäyttösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen maksuajan pidentämistä. Maanomistaja pyytää, että maksuajalle myönnettäisiin enintään yhden vuoden koroton jatkoaika. Maanomistaja esittää perusteluna erittäin huonon markkinatilanteen ja pitkään jatkuneen rakennusalan ahdingon. Maanomistaja toteaa, että ensimmäisellä tarjouskierroksella ei saatu yhtään tyydyttävää tarjoutta ja nyt uuden tarjouskierroksen jälkeen on edetty neuvotteluihin, mutta esisopimusta ei vielä ole ja kaupan ehdoksi on tulossa rakentamisluvan myöntäminen. Maanomistaja tuo esiin myös taloudelliset syyt ja asemakaavamuutoksen myötä kohonneen kiinteistöveron. Hakemus on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaupunki ja maanomistaja ovat 28.4.2025 allekirjoittaneet maanomistajan omistamaa tonttia 235-4-47-3 ja kaupungin omistaman yleisen alueen 235-4-9903-900 osaa koskevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta liittyen asemakaavan muutokseen (Ak 231), joka käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 (Teinikuja 2) sekä puistoalueet. Maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta on **oheismateriaalina**.

Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella 444 600 euroa, joka suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 26.6.2025, joten sopimuskorvaus on suoritettava viimeistään 26.6.2026. Maankäyttösopimukseen ei sisälly ehtoja lisäajan myöntämisestä sopimuskorvauksen suorittamiselle. Maanomistaja esittää hakemuksessaan, että maksuajan jatkoaika olisi koroton. Vastaavassa tapauksessa on kaupunki (KH 25.5.2026 § 79, [linkki](#)) myöntänyt lisäaikaa maankäyttösopimuskorvauksen suorittamiselle ja velvoittanut maanomistajan maksamaan lisäajalta sopimuskorvaukselle korkolain mukaista viitekorkoa (2,50 %, vuosikorko). Vastaavassa tapauksessa tehty päätös koskien lisäajalta maksettavaa korkoa on muodostunut myös jatkossa huomioon otettavaksi käytännöksi.

Eräässä toisessa tapauksessa on kaupunki (KH 7.4.2025 § 55, [linkki](#)) myöntänyt lisäaikaa maankäyttösopimuskorvauksen suorittamiselle ja tässä tapauksessa sopimuskorvauksen määrä tarkistettiin elinkustannusindeksillä maankäyttösopimukseen sisältyneen ehdon mukaisesti.

Todettakoon, että maankäyttösopimuksessa on maininta maksun viivästyessä korkolain mukaisen viivästyskoron suorittamisesta erääntyneelle sopimuskorvaukselle. Mikäli sopimuskorvauksen suorittamiselle myönnetään jatkoaikaa, sopimuskorvaus erääntyy vasta myönnetyn jatkoajan kuluttua loppuun.

Maanomistajan hakemusta voidaan pitää perusteltuna ja yhden vuoden jatkoaikaa kohtuullisena erityisesti kiinteistömarkkinatilanne ja rakennusalan ahdinko huomioiden. Aiemmin vastaavassa tapauksessa tehdyn päätöksen perusteella maanomistaja on tarkoituksenmukaista velvoittaa maksamaan sopimuskorvaukselle korkoa jatkoajalta (korkolain mukainen viitekorko 2,50 %, vuosikorko).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- myöntää maanomistajalle jatkoaikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 26.6.2027,
- velvoittaa maanomistajan maksamaan jatkoajalta sopimuskorvaukselle korkolain mukaista viitekorkoa (2,50 %, vuosikorko) ja,
- että muilta osin noudatetaan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta ehtoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Hakemus
Maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta