

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0015-0013

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 36

1403/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Hellman's Production on 16.2.2024 toimittanut kaupungille pyynnön tontin 529-008-0015-0013 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta. Kyseisen tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.12.2016, jonka kohdassa 4.2 Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 855 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa."

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päätti 27.9.2021 § 9 hakemuksen perusteella myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.12.2022 asti.

Tontin tämänhetkinen rakennuskanta koostuu 10.11.2023 valmistuneesta kerrosalaltaan 372 k-m²:n rakennuksesta. Rakentamisvelvoitteesta on siis täyttämättä 483 k-m². Hellman's Production kirjoittaa pyynnön, että heidän tämänhetkisen suunnitelman mukaan rakentamisvelvoitteen täyttävä rakennushankkeen vaihe 2 toteutetaan kolmen vuoden sisällä pyynnön päivämäärästä.

Koska kyseessä ei ole rakentamisvelvoitteen määräajan ensikertainen jatkaminen, tulisi anojan esittää määräajan edelleen jatkamiselle erityisiä perusteita. Hellman's Productionin mukaan yleinen kansainvälinen tilanne on aiheuttanut yhtiölle investoinnin ja siihen liittyvän riskinoton pohdintaa, jonka vuoksi rakennushankkeen alkuperäistä aikataulua on hidastettu.

Sekä kotimainen että kansainvälinen tilanne edeltävinä vuosina on lisännyt vientimarkkinoilla toimivien yritysten epävarmuutta. Tällä ei kuitenkaan voida yksistään perustella rakennushankkeen venymistä, koska alkuperäinen rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut jo vuonna 2019. Asiassa on toisaalta huomioitava tontin rakentamisvelvoitteen osittainen toteutuminen viime vuonna. Vuokralaisella on hakemuksen mukaan vireillä rakentamisvelvoitteen kokonaan täyttävä rakennushanke, joskin hidastetulla aikataululla.

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan päätöspäivämäärästä lukien noin kaksi vuotta, 30.6.2026 asti, kuitenkin siten, että hyvissä ajoin ennen rakentamisvelvoitteen päättymistä tulee tontilla olla rakentamistyöt tosiasiallisesti käynnistyneet. Ehdotetaan, että tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 31.12.2025. Mikäli vuokralainen ei jompaa

kumpaa näistä ehdoista pysty täyttämään, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Oheismateriaali:

- Pyyntö rakentamisveloitteen määräajan jatkolle 16.2.2024
- Sijaintikartta, tontti 529-008-0015-0013

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Tontin 529-008-0015-0013 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisveloitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 30.6.2026 asti.
- Tontin rakentamisveloitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 31.12.2025.
- Mikäli tontin vuokralainen Hellman's Production ei pysty täyttämään jompaakumpaa edellä mainituista ehdoista, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.