

Rakentamisvelvoitteen jatkoaikahakemus Sorvari ym.

469/10.01.02/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 04.02.2013 § 13

Yhteyspäällikkö Martti Sipponen 29.1.2013:

Asianomaisten ja Naantalin kaupungin välillä on vuonna 2007 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva sopimus. Sopimus on esityslistan liitteenä (KSJ 4.2.2013).

Sopimuksessa on todettu mm. seuraavaa:

5 Rakentamisvelvoite

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asumiseen osoitetusta rakennusmäärästä puolet (50 %), joka on 975 k-m² sekä 175 k-m² autonsäilytyspaikan ja talousrakennusten rakentamiseen viiden(5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tämän velvoitteen maanomistaja voi kaupunkia sitovasti siirtää sopimusalueen uusille omistajille.

Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu edellä mainitun määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määränosalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päätä myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

Asemakaava on saanut lainvoiman 4.10.2007 ja täten rakentamisvelvoite olisi tullut täyttyä 4.10.2012 mennessä.

Sopimusalueelle on haettu kolme rakennuslupaa, joiden yhteinen asumiseen oikeutettujen tilojen kerrosala on 764 k-m² ja auton säilytyspaikan ja talousrakennusten rakentamiseen 99 k-m² eli yhteensä 863 k-m².

4.10.2012 mennessä olisi tullut rakentaa valmiiksi 1 150 k-m².

Asianomaisille on sopimuksen perusteella lähetetty sopimussakko, joka on yhteensä 23 000 euroa.

Tämän johdosta asianomaiset ovat lähettäneet esityslistassa olevan kirjeen.

LIITE A3, KSJ 4.2.2013 Kirje

Tällä asemakaava-alueella ja laajemmin Isokylän alueella tehdyissä maankäyttösopimuksissa on sopimusosapuoli toteuttanut rakentamisvelvoitteen. Myös tätä asemakaava-aluetta koskeva toinen maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoite on toteutettu sopimuksen mukaisessa ajassa.

Kirjeen mukaisesti nykyinen suhdannetilanne on tällä hetkellä heikko, mutta tonttien luovuttamiseen vaikuttaa kuitenkin luonnollisesti myös tontista pyydettävä hinta. Lehtitietojen perusteella rakentamattomista luovuttamattomista tonteista sopimusosapuoli esittää hintaa 120 000 euroa / tontti.

Sopimussakkoa peritään sopimuksen mukaisesti kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määrän osalta.

Todennäköisesti rakenteilla oleva 863 k-m² toteutuu kuluvan vuoden aikana ja jos uutta hanketta ei toteuteta vuoden loppuun mennessä, sopimussakko olisi 287 k-m² x 20 euroa = 5 740 euroa.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen Naantalin kaupunki ja Kari Sorvari, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää ja Tuula Peltosen välillä sopimuksen rakentamisvelvoitetta 31.12.2013 asti.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 09.12.2013 § 99

Kari Sorvari ym. ovat lähettäneet kaupunginhallitukselle seuraavan kirjeen:

"Virvenrinteen asemakaava/ Särkänähteen tontit

Rakentamisvelvoitteen lisäaikapyyntö

Kyseessä olevan alueen rakennusoikeus on 1950 m² + 350 m², joista rakentamisvelvoite on 50 %.

Velvoitteen määräaika on 4.10.2012, lisäaika 2013 loppuun.

Alueella on rakenteilla kolme omakotitaloa, joista kaksi on valmiina. Valmistuminen kesällä 2013.

Taantumasta johtuen tonttikauppa ei tällä hetkellä käy, eikä lo-puille tonteille löydy heti ostajia, pyydämmekin kaupunginhallitusta jatkamaan meille määrättyä rakennusvelvoitetta kahdelta vuodelta."

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen Naantalin kaupunki ja Kari Sorvari, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää ja Tuula Peltosen välillä sopimuksen rakentamisvelvoitetta 31.12.2014 asti.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräaikaan mennessä-

sä peritään allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen mukainen sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnistä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 15.12.2014 § 100

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 5.12.2014:

Kari Sorvari ym. ovat lähettäneet 5.11.2014 kaupunginhallitukselle seuraavan kirjeen:

"Rakentamisveloitteen lisäaikapyyntö
Virvenrinteen asemakaava / Särkänähteen tontit
Kyseessä olevan alueen rakennusoikeus on 1950 m² + 350 m², joista rakentamisveloite on 50 %.
Veloitteen määräaika on 4.10.2012, lisäaika 2014 loppuun.
Alueella on valmiina kolme omakotitaloa.
Taantumasta johtuen tonttikauppa ei tällä hetkellä käy lainkaan, eikä lopuille tonteille löydy tässä tilanteessa ostajia.
Pyydämmekin kaupunginhallitusta jatkamaan meille määrättyä rakennusveloitetta kahdella vuodella."

Kirjeen johdosta on 19.11.2014 pyydetty selvitystä jäljellä olevien tonttien myyntihinnoista, myyntitoimenpiteistä sekä maanomistajien jatkosuunnitelmista. 1.12.2014 saapunut lisäselvitys oheistetaan.

Oheismateriaali

– lisäselvitys 1.12.2014

Rakentamisveloitteesta on toteutunut 863 k-m², jolloin sopimussakko olisi 1.1.2015 - 31.12.2015 väliseltä ajalta 287 k-m² x 20 euroa = 5 740 euroa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen Naantalın kaupunki ja Kari Sorvari, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää ja Tuula Peltosen välillä sopimuksen rakentamisveloitetta 30.6.2015 asti, jonka jälkeen peritään sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnistä, mikäli rakentamisveloitetta ei määräpäivään mennessä ole täytetty.

Sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnistä ajalta 1.7. - 31.12.2015 on 2 870 euroa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 9.6.2016:

Asianomaiset ovat toimittaneet 15.2.2016 kaupungille anomuksen rakentamisvelvoitteen määrän kohtuullistamiseksi. Anomus on liitteenä.

LIITE A1, KSJ 20.6.2016

Oheismateriaali:

- Kooste rakentamisvelvoitteesta, Sorvari

Anomuksen perusteella on pidetty neuvottelu Hannu ja Kari Sorvarin kanssa maankäyttösopimuksen ehdoista sekä maanomistajien tilanteesta.

Neuvottelussa maanomistajat ilmaisivat halukkuutensa vaihtoehtoisesti selvittää tonttijaon muutosta myymättä olevien 3 tontin osalta, koska alueella on toisen maanomistajan toimesta tehty tonttijaon muutos.

Kaupungin toimitusinsinööri ja arkkitehti ovat alustavasti katsoneet tonttijaon muutoksen mahdolliseksi kyseisten tonttien osalta siten, että kolmesta tontista muodostettaisiin neljä ja olemassa oleva rakennusoikeus jaetaan tonttien kesken. Tonttijaon muutos tulee kuitenkin vireille vasta maankäyttöasastolle toimitetulla erillisellä kirjallisella hakemuksella.

Asianosaisille on myönnetty pidennystä rakennusvelvoiteaikaan kolmen eri anomuksen perusteella yhteensä 2 vuotta 8 kuukautta. Oheismateriaalina tiedot vuosina 2010-2015 myönnettyistä rakentamisvelvoiteaikojen pidennyksistä.

Oheismateriaali:

- Yhteenvetoa rakentamisvelvoitteiden pidentämisistä
- Taulukko myönnettyistä rakentamisvelvoiteaikojen pidennyksistä 2010 - 2015

Mikäli asianomaiset viipymättä hakevat tonttijaon muutosta, voitaneen pitää perusteltuna myöntää rakentamisvelvoiteaikaan vielä pidennystä tonttijaon muutoksen toteuttamiseksi.

Tarkoituksenmukainen pidennysaika on 1.1.2016 – 30.6.2017. Tilannetta voidaan arvioida tämän jälkeen uudelleen, mikäli tontteja on myyty ja ne lähtevät rakentumaan.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää myöntää pidennystä maankäyttösopimukseen perustuvaan rakentamisvelvoiteaikaan ajalle 1.1.2016 – 30.6.2017, mikäli asianomaiset viivytyksettä hakevat kaupungilta tonttijaon muutosta ja sen perusteella tonttijakoa muutetaan.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 19.12.2016 § 59

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 25.11.2016:

Kari Sorvari, Kaarina Peltonen, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari ja Sari Mäenpää ovat 29.7.2016 toimittaneet uuden anomuksen koskien KSJ:n 20.6.2016 § 35 myöntämän rakentamisvelvoiteajan pidennykselle asetettua ehtoa tonttijaon muuttamisen käynnistämisestä.

Myymättä olleista kolmesta tontista yksi on myyty 28.7.2016 eikä tonttijaon muuttaminen näin ollen enää ole mahdollista aiemmin suunnitellulla tavalla. Anomus on liitteenä.

LIITE B1, KSJ 19.12.2016

Täydennetty yhteenveto asiassa oheistetaan.

Oheismateriaali:

– yhteenveto.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen Naantalın kaupunki ja Kari Sorvari, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää ja Tuula Peltosen välillä sopimuksen rakentamisvelvoitetta ilman edellytettyä tonttijaon muutoksen vireillepanoa 30.6.2017 asti, jonka jälkeen peritään sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä, mikäli rakentamisvelvoitetta ei määräpäivään mennessä ole täytetty.

Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ajalta 1.7. - 31.12.2017 määritetään 30.6.2017 hyväksytysti käytönotetun toteutuneen rakentamismäärän perusteella.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 19.06.2017 § 6

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kari Sorvari, Tuula Peltonen, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari ja Sari Mäenpää ovat 7.6.2017 toimittaneet koskien KSJ:n 19.12.2016 § 59 myöntämää rakentamisvelvoiteajan pidennystä uuden anomuksen, joka kuuluu seuraavasti:

”Meillä on Naantalın kaupungin kanssa maankäyttösopimus särkänähteen tonteista. Sopimukseen liittyy rakentamisvelvoite, joka on 975k-m² +175k-m². Alueella on tällä hetkellä

3 tonttia rakennettu yhteensä 764k-m² +99k-m². Rakennusvelvoitteen määrästä puuttuu siis 287k-m². Sopimusta kaupungin kanssa tehtäessä meille luvattiin, että rakennusveloitteeseen saa tarvittaessa lisäaikaa anomalla sitä kaupungilta. Olemme saaneetkin lisäaikaa hakemuksesta 30.6.2016 asti. Tällä hetkellä me olemme saaneet myytyä 5 tonttia ja 2 tonttia siis myymättä. Vajaa vuosi sitten myymämme tontin ostajan piti alkaa rakentamaan syksyllä 2016, mutta tietojemme mukaan hän alkaa rakentamaan tämä kesänä. Ensimmäinen myymämme tontti on edelleen rakentamatta (myyty v. 2009), syytä emme tiedä. Toivomme, että kaupunki olisi myötämielinen meitä kohtaan ja myöntäisi rakentamisveloitteeseen jatkoaikaa 31.12.2018 asti. Tämä ei ole mielestämme täysin kohtuutonta, ottaen huomioon esimerkiksi sen että kaupunki puoltaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien Kultaranta resort/golf yhtiöiden velkasaneerausta. Tietojemme mukaan kaupungilla on runsaasti rahasaamisia Kultaranta yhtiöiltä. Me olemme kuitenkin hoitaneet kaikki maksut kaupungille (kaavoitus ym. maksut) ajallaan. Mainitsimme tämän asian vain siksi, koska mielestämme eri tontin omistajien tasapuolinen kohtelu on tärkeää. Naantalissa 7.6.2017. Kari Sorvari, Tuula Peltonen, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää.”

Asianomaisten ja Naantalin kaupungin välillä on vuonna 2007 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva sopimus. Sopimuksessa on todettu mm. seuraavaa:

”5 Rakentamisvelvoite

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asumiin osoitetusta rakennusmäärästä puolet (50 %), joka on 975 k-m² sekä 175 k-m² autonsäilytyspaikan ja talousrakennusten rakentamiseen viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tämän velvoitteen maanomistaja voi kaupunkia sitovasti siirtää sopimusalueen uusille omistajille.

Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu edellä mainitun määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määränosalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päättää myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.”

Asemakaava on saanut lainvoiman 4.10.2007 ja täten rakentamisvelvoite olisi tullut täyttyä 4.10.2012 mennessä.

Maanomistajille on hakemuksista myönnetty pidennystä rakentamisveloitteeseen viisi kertaa ja ajallisesti yhteensä yli 4 vuotta 8 kuukautta. Maanomistajat ovat myyneet seitsemästä tontista viisi, mutta vain kolmelle on toistaiseksi rakennettu, joka viitannee siihen, että myyjä ei ole sisällyttänyt kauppakirjaan maankäyttösopimuksen ehtoa vastaavaa rakentamisvelvoi-

tetta ostajalle. Yhteenvedo maanomistajan tonttikaupoista on oheistettu.

Oheismateriaali

- yhteenvedo maanomistajan tonttikaupoista

Rakennusvelvoiteajan pidentämistä ei voitane pitää tarkoituksenmukaisena ottaen huomioon maanomistajien vuosien varrella tekemät tonttikaupat sekä jo myönnettyt yli 4 vuoden 8 kk:n pidennykset ja asiassa viimeksi tehty päätös huomioon ottaen. Toisaalta maankäytösopimuksen mukaista sopimussakkoa rakentamisvelvollisuuden laiminlyömisestä ei voida kohtuuttomana, kun kaupungin rakentama kunnallistekniikka on alueelle ollut valmiina useita vuosia ja sopimussakon määrä maanomistajan ilmoittaman rakentamistilanteen perusteella on $287 \text{ k-m}^2 \times 20 \text{ €/k-m}^2 = 5\,740 \text{ euroa vuodessa}$.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää hylätä Kari Sorvarin, Tuula Peltosen, Hannele Sorvarin, Hannu Sorvarin ja Sari Mäenpään anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidennyksestä yllä esitetyn perustein.

Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ajalta 1.7. - 31.12.2017 määritetään 30.6.2017 hyväksytysti käytöön otetun toteutuneen rakentamismäärän perusteella.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginlakimies Turo Järvinen esitteli asiaa kokouksessa.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.