

Naantalin kaupunginhallitukselle

9.1.2018

Naantalin kaupungin ja alun perin Kiinteistö Oy Mantankallion ja sittemmin Vengan Aurinkoportti Oy:n kautta Raimo Vilhuselle ja Timo Laukkaselle siirtyneeseen maankäyttösopimukseen 19.4.2007 kohtaan 5 perustuvan rakentamisvelvoitteen rauettamisanomus

Taustaa

Naantalin kaupungin ja tällä hetkellä Raimo Vilhusen ja Timo Laukkasen välisen 19.4.2007 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteän omaisuuden luovuttamisesta koskevan sopimuksen 5-kohdan mukaisesti maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asuntorakentamiseen (AP-AR-1) osoitetusta rakennusoikeusmäärästä puolet (50 %), joka on 3087,5 kerrosneliömetriä, viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Sopimusehdon mukaisesti kaupunki voi myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta tai kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

Naantalin kaupunginvaltuusto on 23.4.2007 hyväksynyt Vengan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Asemakaavasta tehtyjen valitusten ja valitusten peruuttamisen jälkeen Turun hallinto-oikeus on 7.12.2007 tekemällään päätöksellä nro 07/0386/1, dnro 01064/07/4103 määrännyt asian käsittelyn hallinto-oikeudessa raukeamaan, koska valitus ja muut vaatimukset on peruutettu, joten asemakaava on tullut sanottuna päivänä lopullisesti lainvoimaiseksi.

Rauettamisanomus

Anomme kohteliaimmin, että edellä mainitun maankäyttösopimuksen maanomistajaa velvoittava rakennusvelvoite ensisijaisesti rautetaan, toissijaisesti sopimussakko kohdustellutetaan.

Rauettamisen perustelut

Masku konsernin merkittävä panostus Naantalin kaupungin vetovoiman kehittämiseen

Masku konserni, johon Vengan Aurinkoportti Oy kuuluu, on panostanut pääomistajana vuodesta 2006 lähtien merkittäväällä ja pitkäjänteisellä työllä Naantalın kaupungin vetovoimaisuuden kehittämiseen ja erityisesti Naantalın kaupungin matkailuun luoden yhden Suomen kannattavimman golf-keskuksen, Aurinko Golfin. Masku konsernin oli myöhemmin hankittava nyt kysymyksessä olevat maankäyttö-sopimusalueen maa-alueet turvatakseen useiden miljoonien eurojen investointi, golf-keskuksen kehittyminen. Maa-alueita omistamaan ja hallinnoimaan perustettiin Vengan Aurinkoportti Oy. Esitämme, että olisi kohtuullista ja oikeudenmukaista huomioda edellä mainittu kokonaisuus, alue, johon on panostettu merkittävästi osaamista ja useita miljoonia euroja, ei vain sen osa, kysymyksessä oleva maankäyttösopimus-alue.

Muut, toissijaiset perustelut

1. Rakentamisvalmiuden mahdollisuus, viivästyminen

Naantalın kaupungin velvoitteena ja vastuulla olleen kunnallistekniikan ja teiden valmistuminen kaupungin ulkopuolisten urakoitsijoiden osalta oli 12.7.2010, jolloin on suoritettu kaupungilta saamamme tiedon mukaan töiden vastaanottotarkastus ja urakan vastaanotto. Erityisesti tämän osalta olisi kohtuullista huomioda, että vasta kaupungin vastuulla olleen kunnallistekniikan ja teiden rakentamisen valmistumisen jälkeen tonteille rakentaminen on ollut ylipäänsä mahdollista. Tämä huomioden maanomistajan rakennusvelvoitteen määräaika on ollut 12.7.2015.

Kunnallistekniikan ja teiden valmistumisen viivästyminen ja näin rakentamisvalmius on ajoittunut aikaan, jolloin on tapahtunut olennainen talouden notkahtaminen. Silloisesta talouden tilanteesta johtuen tonttien myynti oli erittäin haasteellista useita vuosia, vaikkakin tontin myyntiehdot olivat alkaen hinnan osalta olennaisesti markkinoilla vallitsevia, vastaavien alueiden hintapyyntöjä alhaisemmat.

2. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioden Naantalın kaupunki on jatkanut samaan asemakaavaan kohdistuneen Reino ja Lea Yli-Liipolan rakentamisvelvoitteen määräaikaan 30.6.2017 asti. Jatkamisen perusteena oli rakennuskielto. Rakennuskiellon kumoamiseen johtanut lunastus- ja lohkomistoimitus on käynnistynyt 2016 ja kestänyt noin 6 – 7 kuukautta. Lunastus- ja lohkomistoimitus olisi voitu ko. maanomistajan toimesta käynnistää useita vuosia aikaisemmin, näin tämän siirtyminen ja rakennuskiellon poistuminen on johtunut maanomistajasta ja ei siksi ole sellainen peruste, että se oikeuttaisi ko. maanomistajan saamaan poikkeavaa kohtelua. Vengan Aurinkoportti Oy ei ole anonut 31.12.2015 jälkeen rakentamisvelvoitteen lykkäystä tai muutakaan helpotusta rakentamisvelvoitteesta, koska Naantalın kaupungilta sen todettiin olevan mahdotonta nimenomaan yhdenvertaisen kohtelun johdosta, koska aiemman käytännön mukaan olisi myönnetty kaksi 12 kuukauden jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle.

3. Toteutuneet ja käynnissä olevat rakennushankkeet

Alueelle on rakennettu saamamme tiedon mukaan seuraaville kiinteistöille:

1. 529-25-4-3 209 m²,

2. 529-25-2-3	224 m2,	
3. 529-25-3-1	291 m2,	
4. 529-25-3-3	284 m2,	
5. 529-25-5-5	149 m2,	
6. 529-25-3-5	1 505 m2,	(Rakennusliike S.Tikakoski)

Yhteensä 2 662 m2

Rakentamisvelvoite on 3 087,5 m2. Rakentamisvelvoitteen määrästä puuttuu 425,5 m2.

Toissijaisesti esitämme kohteliaimmin, että sopimussakkona maksettaisi 1.7.2017 alkaen edellä oleva rakentamattoman rakennusoikeuden määrä kerrottuna maankäyttö-sopimuksen sopimussakonmäärällä kaksikymmentä (20) euroa kerroneliömetriä kohti ellei muille ko. asemakaava-alueen maanomistajille ole annettu myöhemmin poikkeavaa, sopimussakkoa alentavaa kohtelua.

Kunnioittaen

Vengan Aurinkoportti Oy:n puolesta



Olli-Pekka Haimilahti
kiinteistöjohtaja

Kirjaamo

Lähetäjä: Järvinen Turo
Lähetetty: 22. tammikuuta 2018 9:55
Vastaanottaja: Kirjaamo; Mutanen Jouni
Aihe: VL: Naantalin kaupungin hallitukselle - rauettamisanomus
Liitteet: Naantalin kaupungin hallitukselle - Rauettamisanomus 9.1.2018.pdf

Lähetäjä: Olli-Pekka Haimilahti [mailto:Olli-Pekka.Haimilahti@masku.com]

Lähetetty: 22. tammikuuta 2018 9:47

Vastaanottaja: Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>

Aihe: Naantalin kaupungin hallitukselle - rauettamisanomus

Moi Turo,

Pahoittelut, tämä anomus jäi syystä tahi toisesta lähtemättä aiemmin..

Selvyyden vuoksi, vastaamme rakennusvelvoitteesta 31.12.2019 asti, ja tämän jälkeen siitä vastaa nykyiset maanomistajat.

Yt. O-P

Ystävällisin terveisin

Olli-Pekka Haimilahti
Kiinteistöjohtaja
Real Estate Director

Masku konserni
Sukari konserni

Maskun Kalustetalo Oy
Maskuntie 224
21250 Masku

Mob. +358 400 588277
Tel. +358 20 1211 200
E-mail olli-pekka.haimilahti@masku.com