

Vengan Aurinkoportti Oy
Maskuntie 224
21250 Masku

6.3.2018

NAANTALIN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Viite: Vengan Aurinkoportti Oy:n rakentamisvelvoitteen raettamisanomus

ASIA Oikaisuvaatimus Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoston päätökseen, 12.02.2018 § 13, rakentamisvelvoitetta koskevassa asiassa 598/10.01.02/2017.

HAKIJA Vengan Aurinkoportti Oy

VAATIMUKSET

Hakija vaatii, että Naantalin kaupunginhallitus kumoaa edellä tarkennetun kaupunginhallituksen konsernijaoston päätöksen, jonka johdosta päätöksellä loukataan mm. yhdenvertaisuusperiaatetta ja ratkaisee asian uudelleen Hakijan rauettamisanomus huomioiden.

ASIAN TAUSTAA

Naantalin kaupungin ja tällä hetkellä Raimo Vilhusen ja Timo Laukkasen välisen 19.4.2007 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteän omaisuuden luovuttamista 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.

Naantalın kaupunki on muuttanut Hakijan, kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti anoessa rakentamisvelvoitteen määräajaksi 31.12.2015. Sittenkin Hakija ei ole kaupungin antaman ohjeistuksen, myönnetään enintään kaksi kahdentoistakuukauden mittaista jaksoa lykkäystä rakentamisvelvoitteelle, johdosta anonut rakentamisvelvoitteen määräajan siirtämistä ennen, kuin kaupungin ja Hakijan välisessä neuvotteluissa 2.10.2017 tuli ilmi, että Hakijan olisi tullut anoa aiempien vuosien mukaisesti rakentamisvelvoitteen määräajan siirtämistä. Hakija on toimittanut 9.1.2018 päivätyn Rauettamisanomuksen 22.1.2018 kaupunginhallituksen konsernijaostolle.

VAATIMUKSEN PERUSTELUT

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioiden Naantalın kaupunki on jatkanut samaan asemakaavaan kohdistuneen Reino ja Lea Yli-Liipolan rakentamisvelvoitteen määräämää 30.6.2017 asti. Jatkamisen perusteena oli rakennuskielto. Rakennuskiellon kuomamiseen 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 muutenkaan helpotusta rakentamisvelvoitteesta pois lukien 22.1.2018 toimitettu Rauettamisanomus, koska kaupungin Hakijalle antaman ohjeistuksen mukaan myönnetään enintään kaksi kahdentoistakuukauden mittaista jaksoa jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle ja kaupungilta todettiin antamansa ohjeistuksen muuttamisen olevan mahdotonta nimenomaan yhdenvertaisen kohtelun johdosta.

Masku konsernin merkittävä panostus Naantalın kaupungin matkailun ja 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 Golf. Masku konsernin oli myöhemmin hankittava nyt kysymyksessä olevat maankäyttösopimusalueen 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 huomioida edellä mainittu kokonaisuus, alue, johon on panostettu merkittävästi osaamista ja useita miljoonia euroja, ei vain sen osa, kysymyksessä oleva maankäyttösopimusalue.

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 huomioida, että vasta kaupungin vastuulla olleen kunnallistekniikan ja teiden rakentamisen valmistumisen jälkeen tonteille rakentaminen on ollut

ylipäänsä mahdollista. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki on itse määrittänyt kunnallistekniikan ja teiden rakentamisen aikataulun. Maankäyttösopimuksessa, osapuolien sopimuksen mukaan rakentamisvelvoitteen määräaika alkaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi, mutta kaupunki ei ole sopijapuolena kunnallistekniikan ja teiden rakentamisen aikataulun viivästyttämisen johdosta mahdollistanut rakentamisen aloittamista. Tämä huomioden maanomistajan rakennusvelvoitteen määräaika on ollut 12.7.2015 ja rakennusvelvoitteen määräajan anomusten, kaksi 12 kuukauden määräajan pidennysjaksoa, jälkeen 11.7.2017.

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.

Kunnioittaen

Masku konsernin ja Vengan Aurinkoportti Oy:n puolesta



Olli-Pekka Haimilahti
kiinteistöjohtaja