

Anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi

612/10.01.02/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 25.02.2013 § 21

Yhteyspäällikkö Martti Sipponen 19.2.2013:

██████████ ovat lähettäneet kaupunginhallitukselle anomuksen rakennusajan pidentämisestä.

"Anomme, että Naantalin kaupunki pidentää Naantalin kaupungin ██████████ nimisen tilan RN:o ████████ alueen asuinrakennustontin (kortteli ████████) rakennusaikaa. Tonttia ei ole saatu myytyä taloudellisesta tilanteesta johtuen. Samalla anomme, että sopimussakkoa (4 000 euroa) ei tarvitse maksaa."

Liitteenä maankäyttösopimus ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva sopimus ██████████ ja Naantalin kaupungin välillä.

LIITE B6, KSJ 25.2.2013 maankäyttösopimus

Sopimuksen kohta 4 Rakentamisvelvoite

Kortteleissa ██████████ uudelle muodostuvalle asuinrakennustontille, on rakennettava uudisrakennus viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Mikäli em. kohdassa tarkoitettu rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa muodostuvan AO- tontin osalta kaksituhatta (2 000) euroa ja AP-tontin osalta neljätuhatta (4 000) euroa jokaiselta alkavalta vuodelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päätä myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta.

Voimassaolevassa hallintosäännössä kaupunkisuunnittelujaostolle on delegoitu rakentamisvelvoitteen jatkamisesta päättäminen.

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

Rakentamisvelvoitteen AO-tontti on rakennettu rakentamisvelvoitteen aikana ja rakentamatta on AP-tontti, johon kohdistuu neljäntuhannen (4 000) euron sanktio jokaiselta alkavalta vuodelta.

Kaupunkisuunnittelujaosto on kokouksessaan 18.6.2012 käsitellyt Vengan Aurinkoportti Oy:n hakemusta rakentamisvelvollisuuden määräajan jatkamisesta ja hakemus on kohdistunut samaan asemakaavaan. Kaupungin hallitus on päättänyt myöntää Vengan Aurinkoportti Oy:lle rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa 31.12.2014 asti.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään myöntää [REDACTED] rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa 31.12.2014 asti.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 24.11.2014 § 90

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 13.11.2014:

[REDACTED] ovat 7.11.2014 toimittaneet kaupunginhallitukselle anomuksen rakennusajan pidentämisestä.

"Anomme, että Naantalin kaupunki pidentää Naantalin kaupungin [REDACTED] ([REDACTED] nimisen tilan RN:o [REDACTED] alueen asuinrakennustontin (kortteli [REDACTED]) rakennusaikaa viidellä vuodella. Tonttia ei ole saatu myytyä taloudellisesta tilanteesta johtuen. Samalla anomme, että sopimussakkoa ei tarvitse maksaa.

Naantalin kaupungin sekä [REDACTED] välillä on tehty maankäyttösopimus 17.4.2007. Olemme toteuttaneet muut maankäyttösopimuksen mukaiset rakentamis- ja muut velvoitteet. [REDACTED]-nimisen tilan myymisestä on neuvoteltu ostajan kanssa, mutta asia ei ole edennyt. Kaavan mukainen tontti on tällä hetkellä rakennuskiellossa, sillä se ei ole yksistään omistuksessamme, yhden määräalan asemakaavan mukaisesta tontista omistaa Vengan Aurinkoportti Oy ja toisen määräalan Kiinteistö Oy Mantankallio. Olemme hakeneet 2 tontinosanlunastusta saadaksemme tontin omistukseemme."

Kaupunkisuunnittelujaosto on kokouksessaan 29.9.2014 § 73 käsitellyt Vengan Aurinkoportti Oy:n hakemusta rakentamisvelvollisuuden määräajan jatkamisesta ja hakemus on kohdistunut samaan asemakaavaan. Kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt myöntää Vengan Aurinkoportti Oy:lle rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa 31.12.2015 asti hakijan anomuksen ollessa 12.7.2017 asti.

Maankäyttöosaston ilmoituksen mukaan kiinteistöllä RN:o [REDACTED] on vireillä tontinosanlunastus asemakaavan mukaisen tontin muodostamiseksi.

Vallitsevassa taloustilanteessa on tarkoituksenmukaista myöntää rakentamisvelvoitteelle pidennystä. Rakentamisvelvoitteille myönnetyt pidennykset tilanteissa, joissa on jo aiemmin myönnetty jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle, ovat johdonmukaisesti olleet noin 12 kuukauden mittaisia.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa [REDACTED] maankäyttösopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta 31.12.2015 asti.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräaikaan mennessä peritään allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen mukainen sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 01.02.2016 § 9

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 15.1.2016:

[REDACTED] ovat 22.12.2015 toimittaneet kaupunginhallitukselle anomuksen rakennusajan pidentämisestä.

"Anomme, että Naantalin kaupunki pidentää Naantalin kaupungin [REDACTED] nimisen tilan RN:o 1:25 alueen asuinrakennustontin (kortteli 3) rakennusaikaa viidellä vuodella. Tonttia ei ole saatu myytyä taloudellisesta tilanteesta johtuen. Samalla anomme, että sopimussakkoa ei tarvitse maksaa.

Naantalin kaupungin sekä [REDACTED] välillä on tehty maankäyttösopimus 17.4.2007. Olemme toteuttaneet muut maankäyttösopimuksen mukaiset rakentamis- ja muut velvoitteet. [REDACTED]-nimisen tilan myymisestä on neuvoteltu ostajan kanssa, mutta asia ei ole edennyt. Kaavan mukainen tontti on tällä hetkellä rakennuskiellossa, sillä se ei ole yksistään omistuksessamme, vaan siinä on myös toinen omistaja."

AO-tontti on rakennettu rakentamisvelvoitteen aikana ja rakentamatta on AP-tontti, johon kohdistuu neljäntuhannen (4 000) euron sanktio jokaiselta alkavalta vuodelta. Maanmittauslaitokselta 14.1.2016 saadun tiedon mukaan [REDACTED] AP-tontin tontinosan lunastamista ja lohkomista koskeva kokous pidettäisiin helmikuun aikana, jonka perusteella toimitus olisi lainvoimainen maaliskuun aikana. Maanmittauslaitoksen ilmoitus on oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

– Maanmittauslaitoksen ilmoitus

Tontin ollessa rakennuskiellossa vielä kesken olevan kiinteistötoimituksen johdosta, on perusteltua ja tarkoituksenmukaista myöntää rakentamisvelvoitteen määräaikaan pidennystä 31.12.2016 asti.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää jatkaa [REDACTED]
[REDACTED] maankäyttösopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta
31.12.2016 asti.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 06.02.2017 § 6

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 1.2.2017:

[REDACTED] ovat 22.12.2016 toimittaneet Naantalin kaupunginhallitukselle seuraavan anomuksen:

”Anomme, että Naantalin kaupunki pidentää Naantalin kaupungin tontin, jonka kiinteistötunnus on [REDACTED] rakennusai-
kaa yhdellä vuodella. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin
16.4.2016, mikä mahdollisti sen myymisen. Tontti on ollut
myytävänä kiinteistövälityksessä 23.8.2016 alkaen, mutta sille
ei ole löytynyt ostajaa. Samalla anomme, että sopimussakkoa
ei tarvitse maksaa.”

Hakijoille on kolmen aiemman hakemuksen perusteella myönnetty lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi yhteensä yli neljä vuotta. Nyt kyseessä olevalla neljännellä hakemuksella anotaan rakentamisvelvoiteaikaa vuoden pidennystä eli 31.12.2017 asti.

[REDACTED] tonttijaon mukainen tontti [REDACTED] on muodostettu tontinosan lunastustoimituksella 16.4.2016.

Se muodostettiin kiinteistöistä [REDACTED] omistus ja suurin osa tontista 3537 m²) [REDACTED] (287 m²) ja [REDACTED] (444 m²).

Hakijat eivät ole voineet saada rakennuslupaa tontille ennen kuin tontti on muodostettu asemakaavan mukaiseksi. Lainhuudon tonttiin [REDACTED] ovat saaneet 8.7.2016, jonka saantona on lunastustoimitus 16.4.2016.

Esitän, että rakentamisvelvoitteelle myönnetään lisäaikaa 30.6.2017 asti.

Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ajalta
1.7. - 31.12.2017 on 2 000 euroa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää jatkaa [REDACTED]
[REDACTED] maankäyttösopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta
30.6.2017 asti.

Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ajalta
1.7. - 31.12.2017 on 2 000 euroa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 28.08.2017 § 20

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

[REDACTED] ovat 29.6.2017 toimittaneet Naantalin kaupunginhallitukselle osoitetun seuraavan anomuksen:

”Anomme, että Naantalin kaupunki pidentää Naantalin kaupungin tontin, jonka kiinteistötunnus on [REDACTED] rakennusai-
kaa yhdellä vuodella. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin
16.4.2016, mikä mahdollisti sen myymisen. Siihen asti tontti
oli rakennuskiellossa, koska tontilla oli meidän lisäksemme
kaksi muuta omistajaa. Tontti on ollut myytävänä kiinteistövälityksessä 23.8.2016 alkaen, mutta sille ei ole löytynyt ostajaa. Sopimus päättyi 23.12.2016. Vaihdoin kiinteistönvälittäjää ja uusi sopimus on tehty OP-kiinteistönvälittäjän kanssa 9.3.2017.

Samalla anomme, ettei sopimussakkoa tarvitse maksaa.”

Anomus on oheistettu.

Oheismateriaali:

– anomus 27.6.2017

27.6.2017 päivätystä anomuksesta ei käy ilmi sellaisia seikkoja tai olosuhteita, joiden nojalla olisi perusteltua ja tarkoituksenmukaista arvioida tilannetta kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaoston 6.2.2017 § 6 päätöksestä poikkeavasti. Esitän, että anomuksen perustelujen nojalla ei enää myönnetä pidennystä rakentamisvelvoiteaikaan jo aiemmin myönnettyjen, yhteensä yli 4,5 vuoden pidennysten lisäksi ja että, maankäyttösopimuksen 17.4.2007 kohdan 4 sekä kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen 6.2.2017 § 6 mukaisesti perittäisiin rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä sopimussakkoa, joka ajalta 1.7. – 31.12.2017 on määrältään 2 000 euroa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hylkää [REDACTED] anomuksen maankäyttösopimuksen 17.4.2007 kohdan mukaisen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä, koska anomuksesta ei käy ilmi sellaisia seikkoja tai olosuhteita, joiden nojalla olisi perus-

teltua ja tarkoituksenmukaista arvioida tilannetta kaupungin-
hallituksen kaupunkisuunnittelujaoston 6.2.2017 § 6 päätök-
sestä poikkeavasti.

Sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ajalta
1.7. - 31.12.2017 peritään 2 000 euroa.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 09.10.2017 § 358

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

██████████ ovat 25.9.2017 tehneet oikaisuvaatimuksen konserni-
jaoston päätöksestä 28.8.2017 § 20. Kyseinen päätös on annettu tiedoksi
5.9.2017 postitse lähetetyllä kirjeellä. Hallintolain 59 §:n mukaan vastaan-
ottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen
lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää
tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettu siten ajallaan.

Oikaisuvaatimuksessa ██████████ ilmoittavat uutena seikkana tehneensä
14.8.2017 esisopimuksen tontin ██████████ kiinteistökaupasta. Oikaisuvaati-
muskirjelmä ja esisopimus ovat liitteinä.

LIITTEET A3 - A4, KH 9.10.2017

Esisopimuksen tarkoittama tontti on asemakaavan mukainen AP-1 tontti,
jolla on rakennusoikeutta 750 + 150 k-m². Esisopimuksen mukaan lopulli-
nen kiinteistökauppa on sovittu tehtäväksi 31.10.2017 mennessä.

Esitän, että oikaisuvaatimuksessa ilmoitetulla uudella perusteella, kiinteis-
tökauppaa koskeva esisopimus, oikaisuvaatimus hyväksytään ja konserni-
jaoston päätös 28.8.2017 § 20 kumotaan sekä rakentamisvelvoitteelle
myönnetään pidennystä 31.12.2017 asti eikä ajalta 1.7. - 31.12.2017 peritä
sopimussakkoa.

Rakentamisvelvoiteaikaa ei tässä kohtaa ole tarkoituksenmukaista piden-
tää enempää kuin 31.12.2017 asti, koska esisopimuksen tarkoittaman kiin-
teistökaupan toteutuminen selviää viimeistään 31.10.2017 eikä esisopi-
muksen ehdoista ilmene, että myyjä ja ostaja olisivat keskenään sopineet
rakentamisvelvoitteesta jotakin.

Kaupan toteutuessa 31.10.2017 mennessä on olemassa uusi peruste anoa
rakentamisvelvoiteajan pidentämistä edelleen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä ██████████ oikaisuva-
atimuksen ja kumoaa konsernijaoston päätöksen
28.8.2017 § 20.

Edelleen kaupunginhallitus myöntää rakentamisveloitteelle pidennystä 31.12.2017 asti sekä päättää, että ajalta 1.7. - 31.12.2017 ei peritä sopimussakkoa.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.05.2018 § 29

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

██████████ ovat 7.5.2018 toimittaneet Naantalin kaupunginhallitukselle osoitetun seuraavan anomuksen tontin ██████████ rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, koska tontti on myyty 31.10.2017. Anomus on oheistettu oheismateriaalina.

Oheismateriaal:

– Anomus 7.5.2018

Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan kyseiselle tontille on jätetty 8.5.2018 poikkeamislupahakemus, joka on lupavalmistelussa.

Kiinteistökaupan toteuduttua ja poikkeamislupahakemuksen ollessa vireillä, on rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi olemassa uudet tarkoituksenmukaiset perusteet. Esitän, että rakentamisveloitetta pidennetään 31.12.2018 asti ja sopimussakkoa ei pidentämisajalta peritä.

Mikäli rakentaminen alkaa vuoden 2018 aikana, on rakentamisveloitteelle mahdollista harkita pidennystä siihen saakka kunnes kohde hyväksytysti otetaan käyttöön.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto myöntää rakentamisveloitteelle pidennystä 31.12.2018 asti sekä päättää, että ajalta 1.1. - 31.12.2018 ei peritä sopimussakkoa.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.