

Anomus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä As Oy Naantalin Risteilijänranta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.01.2021 § 9
86/10.00.02.04/2021

Valmistelija Kaupunginlakimies Turo Järvinen

As Oy Naantalin Risteilijänranta on 8.12.2020 toimittanut kaupungille anomuksen 25.4.2013 päivätyn maankäyttösopimuksen mukaisen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä tontilla 529-12-37-23. Anomus on liitteenä.

LIITE B6, KHKON 18.1.2021

Kaupunki on tehnyt 25.4.2013 päivätyn maankäyttösopimuksen silloisen maanomistajan Heikki Niemisen kanssa. Maankäyttösopimus oheistetaan.

Oheismateriaali:

- maankäyttösopimus 25.4.2013.

Nieminen on myynyt maankäyttösopimuksen tarkoittamat kiinteistöt 15.2.2016 Asunto Oy Naantalin Risteilijänrannalle. Kaupparin ehdon mukaan maankäyttösopimuksen mukaiset myyjän oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät kaupparin allekirjoituksin ostajalle eli As Oy Naantalin Risteilijänrannalle.

As Oy Naantalin Risteilijänrannan osakekanta on kokonaisuudessaan myyty 6.6.2018 MH-Rakennetekniikka Oy:lle. As Oy Naantalin Risteilijänrannan omistamista kiinteistöistä on sittemmin muodostettu kaksi tonttia, joista toiselle (529-12-37-22, osoite Pirttiluodontie 22a) on myöhemmin perustettu Asunto Oy Naantalin Risteilijänranta A rakentanut rivitaloja, kerrosalaa talousrakennuksineen yhteensä 1194 m².

Maankäyttösopimuksen 25.4.2013 kohdassa 8.1 on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "maanomistaja sitoutuu rakentamaan osuudestaan tontin 12-37-17 (nykyään tontit 529-12-37-23 ja 529-12-37-22) asemakaavassa osoitetusta rakennusmäärästä puolet (50 %), joka on 691,5 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on vahvistunut ja kunnallistekniikka on valmis".

"Tämän velvoitteen omistaja voi kaupunkia sitovasti siirtää sopimusalueen uusille omistajille. Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, kaupunki perii vuosittain sopimussakkoa kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliometriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden osalta kultakin alkavalta vuodelta kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päättää myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta.

Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakentamisaikaa."

Karjaluodon-Pirttiluodon asemakaava-alueen kunnallistekniikka on valmistunut 29.4.2015, josta laskettuna viiden (5) vuoden rakentamisvelvoiteaika on päättynyt 29.4.2020.

Tontti 529-12-37-23 (osoite Pirttiluodontie 22b) on vielä rakentamaton. Hakijan mukaan "voimassaolevat rakennusluvut on haettu samanaikaisesti molemmille yhtiöille ja rakentaminen oli tarkoitus toteuttaa vaiheittain ja yhtäjaksoisesti.

Vallitsevan markkinatilanteen vuoksi ei kohteen 22 b hanketta ole pystytty käynnistämään, vaan aloittamista lykätään parempaan markkina-aikaan, koska myös edellisessä kohteessa on myymättömiä osakehuoneistoja.

Tontin 22b hanketta on kuitenkin aloitettu jo maanrakennus/ pohjanvahvistus töillä, joten aloittaminen on nopeaa.”

Esitän, että rakentamisveloitteeseen myönnetään kahden vuoden pidennys 29.4.2022 asti, joka vastaa konsernijaoksen ja sitä edeltäneen kaupunkisuunnittelujaoston aiempaa ratkaisukäytäntöä rakentamisveloitteiden määräaikojen pidentämisessä tapauksissa, joissa pidentämistä haetaan ensimmäistä kertaa. Kaupungin kannalta ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla useiden vuosien rakentamisveloitteen pidennystä, koska se ei kannusta rakentamisen aloittamiseen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Konsernijaosto päättää myöntää As Oy Naantalin Risteilijänrannalle 25.4.2013 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 29.4.2022 asti.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.