

Vengan alueelta AO-tontin 529-025-0001-0007 vuokranmaksuvelvoitteen väliaikainen keskeyttäminen

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 171
550/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki on vuokrannut Vengan kaupunginosan korttelin 1 tontin 7 (Kt. 529-025-0001-0007) Sorela Oy:lle 23.9.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella, joka on voimassa 30.9.2072 asti. Tontti osoitetaan Naantalin kaupunginvaltuuston 23.4.2007 hyväksymässä Vengan asemakaavassa (Ak-283) Erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Talven ja kevään 2024 aikana on tullut ilmi, että tontin koillisreunassa virtaavan Murikonojan tontinpuoleinen penkka on osittain sortunut ojaan. Koska ei ole varmuutta siitä, tuleeko sortuma jatkumaan, ei vuokralaisen teettämässä maaperäselvityksessä suositella tontille rakentamista.

Kaupunki on ryhtynyt toimenpiteeseen jatkosortumien estämiseksi. Suunnitteilla on Murikonojan siirtäminen tontin edustalta siten, että oja suoristetaan ja penkasta tehdään loivempi. Tällöin sortumisvaara ja eroosion aiheuttama penkan kuluminen saataisiin hallintaan, jolloin tontti olisi taas rakentamiskelpoinen.

Tontin ollessa tällä hetkellä rakentamiskelvoton, ehdottaa maankäyttöosasto, että vuokralaisen vuokranmaksuvelvoite keskeytetään väliaikaisesti, kunnes rakentamiskelpoisuuden korjaavat toimenpiteet on todettu riittäviksi. Vuokra on tällä hetkellä maksettu laskutuskaudelta, joka päättyi 29.2.2024. Koska korjaavien toimenpiteiden todellinen vaikutus nähdään parhaiten ojan virtaaman ollessa suurin sulamisvesien aikaan, olisi perusteltua keskeyttää vuokranmaksuvelvoite ajanjaksolla 1.3.2024 – 31.5.2025.

Mikäli vuokranmaksuvelvoitteen keskeyttämisestä on tarpeen jatkaa korjaavien toimenpiteiden vaikutusten arvioimiseksi tai toimenpiteet osoittautuvat riittämättömiksi, jolloin tontin rakentamiskelvottomuus on peruste maanvuokrasopimuksen purkamiselle, tullaan jatkoajasta tai maanvuokrasopimuksen purkamisesta tekemään erillinen päätös.

Maanvuokrasopimuksen ehtoon 4.2. Rakentamisvelvoite on kirjattu siten, että Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 80 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa heti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa

Tässä yhteydessä on perusteltua maaperän stabiliteettiongelmienvuoksi kirjata päätökseen myös, että rakentamisen tontilla 529-025-0001-0007 saa aloittaa 1.6.2025.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta ja valokuvia sortumasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Sorela Oy:n kanssa 22.9.2022 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen perustuva vuokranmaksuvelvoite tontista 529-025-0001-0007 keskeytetään väliaikaisesti ajanjaksolla 1.3.2024 – 31.5.2025.

- Maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2. Rakentamisvelvoite toinen kappale tarkennetaan muotoon ”Rakentamisen tontilla saa aloittaa 1.6.2025”.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.