

Anomus maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, 529-406-7-15 ja 529-406-7-17

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.01.2021 § 6
23/10.00.02.04/2021

Valmistelija	Kaupunginlakimies Turo Järvinen
	<p>Kultaranta Resort Oy on 6.11.2021 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus ja Santalantien tontinkäyttöluonnokset on liitteenä.</p> <p>Liitteet B4 - B5, KHKON 18.1.2021</p> <p>Maankäyttösopimus oheistetaan.</p> <p>Oheismateriaali:</p> <ul style="list-style-type: none">• maankäyttösopimus 3.6.2014. <p>Maankäyttösopimuksen kohdan 8 ”Rakentamisvelvoite” mukaan maanomistaja sitoutuu rakentamaan Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettaville lomarakennus- tai asuinrakennus-tonteille osoitetusta rakennusoikeudesta seisevän kymmentä prosenttia (70 %), joka on noin 5 860 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan. Alueen kunnallistekniikan arvioitu valmistumisaika on 2015.</p> <p>Yhdyskuntatekniikka on valmistunut 11.12.2015, joten rakentamisvelvoitteen määräaika on 12.12.2020.</p> <p>Asemakaavan mukaisesti alueelle muodostui 40 hakijan omistamaa tonttia, joista 18 on myyty. Anomuksessa on selostettu suunnitelmia seuraavien 16 tontin myymisen ja rakentamisen osalta. Hakija anoo rakentamisvelvoiteajan pidentämistä viidellä (5) vuodella.</p> <p>Esitän, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään kahden vuoden pidennys 12.12.2022 asti, joka vastaa konsernijaoksen ja sitä edeltäneen kaupunkisuunnittelujaoston aiempaa ratkaisukäytäntöä rakentamisvelvoitteiden määräaikojen pidentämisessä tapauksissa, joissa pidentämistä haetaan ensimmäistä kertaa. Kaupungin kannalla ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla useiden vuosien rakentamisvelvoitteen pidennystä, koska se ei kannustaisi rakentamisen aloittamiseen.</p>
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Konsernijaosto päättää myöntää Kultaranta Golf Oy:lle 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2022 asti.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

23/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt määräaika koskien tilojen Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettujen lomarakennus- tai asuinrakennus-tonttien rakentamisvelvoitetta on umpeutunut 12.12.2022. Sopimusosapuoleksi tullut Kultaranta Resort Oy on lähettänyt anomuksen määräajan jatkolle 30.11.2022, mutta epähuomiossa se on jäänyt kaupungin toimesta käsittelemättä. Kultaranta Resort Oy on kaupungin yhteydenoton jälkeen uusinnut hakemuksen 29.5.2024.

Maankäyttösopimuksen kohdan 8 ”Rakentamisvelvoite” mukaan maanomistaja sitoutuu rakentamaan Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettaville lomarakennus- tai asuinrakennus-tonteille osoitetusta rakennusoikeudesta seisevän kymmentä prosenttia (70 %), joka on noin 5 860 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan.

Tällä hetkellä alueelle on tonttijakojen ja tontin lohkomistoimitusten seurauksena muodostettu 31 tonttia, lisäksi kolme tonttia on vielä lohkomatta. Näille tonteille on rakennettu, rakenteilla tai luvitettu rakennuksia yhteensä 4.442 k-m²:n edestä. Vaikka keskeneräiset ja luvitetut rakennushankkeet laskisi siis mukaan valmistuneiden rakennusten ohella, jäisi rakentamisvelvoitteen kerrosneliömetrimäärän täyttäminen vajaaksi noin 1.400 k-m².

Kultaranta Resort Oy anoo jatkoa rakentamisvelvoitteen määräaikaan kaksi vuotta hakemuksen päiväyksestä eli 29.5.2026 asti. Kultaranta Resort Oy perustelee jatkoaikaa markkinoiden epävarmuuden ja Ukrainan sodan aiheuttamalla tonttikaupan hidastumisella. Kultaranta Resort Oy:n mukaan he ovat kuitenkin solmineet sopimuksen useamman tontin kattavan rakennushankkeen toteuttamisesta rakennusliikkeen kanssa.

Esitetään, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään haettu kahden vuoden pidennys 29.5.2026 asti. Rakennusalan vaikea tilanne edeltävien vuosien aikana on vaikuttanut alueen toteuttamiseen, mutta heikko rakennussuhdanne ei liene pitkään vallitseva. Tämän vuoksi ehdotetaan kirjattavaksi, että mikäli hakija tulee edelleen anomaan rakentamisvelvoitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, jos velvoitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Oheismateriaali:

- Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta 29.5.2024
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sijaintikartta
- Sopimusalueen tonttien rakentumistilanne

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Naantalin kaupunki myöntää Kultaranta Resort Oy:lle jatkoa kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisveloitteen täyttämiseen 29.5.2026 asti.
- Mikäli Kultaranta Resort Oy tai taho, jolle sopimusvelvoite on siirretty, tulee edelleen anomaan rakentamisveloitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, mikäli veloitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.