

Anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi / Maskun Murske

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 19.12.2016 § 60

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 25.11.2016:

Maskun Murske Oy on toimittanut anomuksen 8.6.2016 koskien 23.10.2015 päivätyn maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä. Jatkoaikahakemus maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteeseen on liitteenä.

LIITE B2, KSJ 19.12.2016

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukaan vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2000 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytyksi.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

Maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoiteaika umpeutuu 23.10.2018.

Maskun Murske Oy anoo maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen pidentämistä siten, että rakentamisvelvoiteaika olisi kolme (3) vuotta rakennusluvan voimaantulosta.

Maskun Murske on hakenut rakennuslupaa kesäkuussa 2016 ja rakennuslautakunta on myöntänyt luvan 8.6.2016 § 25. Rakennuslupa on saanut lainvoiman 16.7.2016. Lupakooste oheistetaan.

Oheismateriaali:

- lupakooste.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunkisuunnittelujaosto myöntää Maskun Murske Oy:lle pidennystä rakentamisvelvoiteaikaan 16.7.2019 asti.

Kaupunkisuunnittelujaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.10.2019 § 72

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Maskun Murske Oy on tiedustelukirjeen johdosta 18.7.2019 toimittanut selvityksen rakennushankkeen tilanteesta sekä 12.9.2019 anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Kirjelmät on oheistettu.

Anomus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä 12.9.2019 on liitteenä.

LIITE B1, KHKON 21.10.2019

Oheismateriaali:

- Selvitys rakennushankkeesta 18.7.2019

Hakija anoo rakentamisveloitteen pidentämistä kolmella (3) vuodella vuokralla olevalla kiinteistöllä 529-8-12-13. Kiinteistön maanrakentaminen on hakijan mukaan ollut odotettua hitaampaa. Massojen siirtely melu- ja pölyesteiksi on mahdollistanut tähän mennessä louhintaa vain noin puolella alueesta. Lisäksi hakijan mukaan kunnallistekniikan rakentaminen kyseisellä alueella on kesken.

Esitän, että rakentamisveloitteeseen myönnetään noin kahden vuoden pidennys 16.7.2021 asti, joka vastaa konsernijaoksen ja sitä edeltäneen kaupunkisuunnittelujaoston aiempaa ratkaisukäytäntöä rakentamisveloitteiden määräaikojen pidentämisessä tapauksissa, joissa pidentämistä haetaan toistamiseen. Kaupungin kannalla ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla useiden vuosien rakentamisveloitteen pidennystä, koska se ei kannustaisi rakentamisen aloittamiseen.

Kaupunginjohtaja:

Konsernijaosto päättää myöntää tontin 529-8-12-13 rakentamisveloitteelle pidennystä 16.7.2021 asti.

Kokouskäsittely:

Isabella Hautala poistui kello 16.37 tämän asian käsittelyn aikana. Tilalle saapui hänen varajäsenensä Pirjo Maja.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.05.2022 § 33

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Maskun Murske Oy on tiedustelukirjeen johdosta lähettänyt selvityksen Viestitie 6:n tontin tilanteesta, jossa samassa yhteydessä ilmaisee tahtonsa hakea mahdollista rakennusveloitteen pidentämistä;

"Tontin louhinnat rakentamispaikalla ovat valmistuneet yleislouhinnan tasoon vuoden 2021 joulukuussa kauttaaltaan viimeisimpänä tontin länsireuna.

Tontin pohjoisrajalle on rakennettu hankkeen vaiheen 1 tuotantohalli kooltaan 1000 m², joihin tiloihin on siirtynyt Maarakennus ja kuljetus Nylund Oy vuokralla. Yritys siirsi toiminnot Maskusta Naantaliin vuoden 2021 syksyllä.

Tontin länsirajalle vaiheen 2 rakentuva 2000 m² hallin rakennuksen perustamistyöt on alkamassa vuoden 2022 keväällä talven väistyttyä. Rakennushankkeen valmistumisajankohdan arvioidaan olevan 2025 syksyllä. Valmistumisajankohtaan voi mahdollisesti vaikuttaa tämänhetkinen maailmanpoliittinen tilanne rahoitusmarkkinoiden kiristyttyä. Hankkeen toteutus lähtee joka tapauksessa liikkeelle omarahoitus pohjalla.

Alueella toimii tällä hetkellä kaksi yritystä Maskun Murske Oy sekä Maanrakennus ja kuljetus Nylund Oy. Myös muiden vuokralaisten kanssa on käyty alustavia neuvotteluja hankkeen 2 osalta, josta osa on teollisuus- ja varastovuokratilaa.

Rakennusveloitteen mahdollinen pidentäminen:

Maskun Murske Oy on valmis hakemaan rakennusveloitteen pidentämistä, mikäli Naantalin kaupunki sitä edellyttää eikä katso jo valmistuneen tilan täyttävän kyseistä veloitetta rakentamispäivästä. Hakemuksessa tulaisiin esittämään hankkeen 2 osalta valmistumisajankohdaksi vuotta 2025.

Tontin lunastaminen:

Maskun Murske Oy on edelleen myös kiinnostunut ostamaan kyseisen tonttialueen omaksi kuluvan vuoden aikana.”

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukaan vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2000 k-m² kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytyksi.

Maskun Murske Oy:lle on myönnetty pidennystä rakentamisvelvoiteaikaa ensin 16.7.2019 asti ja sittemmin uudelleen 16.7.2021 asti.

Tontille on tähän mennessä toteutunut rakentamista 1027 k-m². Yllä mainitun 2 vaiheen hallin rakentamiselle on rakennuslupa ja sen aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan mukaan hallirakennus on pinta-alaltaan 2420 k-m².

Kaupungin aiemman päätöskäytännön perusteella pidennystä rakentamisvelvoiteaikaan on kerralla myönnetty korkeintaan noin kaksi vuotta. Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla kovin pitkää pidennystä rakentamisveloitteen määräaikaan.

Tällä hetkellä voidaan rakentamisvelvoiteajan pidentämisen katsoa olevan vielä tarkoituksenmukaista, ottaen huomioon vallitsevan maailmanpoliittisen tilanteen, joka heijastuu merkittävästi myös rakennusalaan ja vireillä olevan 2 vaiheen 2420 k-m² suuruisen hallin rakentamisen.

Selvityksestä ilmenevien seikkojen perusteella esitän, että rakentamisveloitetta vielä tämän kerran pidennetään siten, että rakentamisveloitteen määräaika on 16.7.2024.

Päätösehdotus Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Maskun Murske Oy:lle Viestitie 6:n tontin rakentamisvelvoitteelle pidennystä 16.7.2024 asti.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.12.2024 § 79

245/10.00.02.04/2022

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Maskun Murske Oy on kaupungin antaman kehotuksen jälkeen toimittanut kaupungille 19.11.2024 päivätyn hakemuksen tontin 529-008-0012-0013 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta kolmella vuodella. Kyseisen tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.10.2015, jonka ehdossa 4.2 Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että *"Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 2 000 k-m2, kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti. Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja."*

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päätti 16.5.2022 § 33 hakemuksen perusteella myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 16.7.2024 asti. Jatkoaikaa on aiemmin myönnetty jo vuosina 2016 ja 2019. Tontin tämänhetkinen rakennuskanta koostuu 15.3.2022 valmistuneesta kerrosalaltaan 1.027 k-m²:n rakennuksesta. Rakentamisvelvoitteesta on siis täyttämättä 973 k-m². Haetulla kolmen vuoden jatkolla rakentamisvelvoitteen määräajaksi muodostuisi 16.7.2027. Koska kyseessä ei ole rakentamisvelvoitteen määräajan ensikertainen jatkaminen, tulisi anojan esittää määräajan edelleen jatkamiselle erityisiä perusteita. Maskun Murske Oy kirjoittaa hakemuksessaan, että he ovat jättäneet jo vuonna 2021 rakennuslupahakemuksen uudelle betonirakenteiselle hallille, mutta luvan saaminen on viivästynyt kaavamuutosten vuoksi.

Tontin alue on osa vireillä olevaa Luolalan-Viestitien asemakaavanmuutosta Ak-374. Tämän asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Viestitien, Patenttikadun ja Luolalankadun muuttaminen maantiekseksi, jotta TEN-T-verkko ulottuu Turun Kehätieltä Luolalan kautta Naantalin satamaan asti. Samalla tehdään välttämättömiä muutoksia Viestitien viereisiin kortteleihin liikennejärjestelyjen osalta.

Maskun Murske Oy on tehnyt rakennuslupahakemuksen tontinkäyttösuunnitelmaan muutoksia, jotta tontin tarkoituksenmukainen käyttö on järjestettävissä myös asemakaavanmuutoksen jälkeisessä tilanteessa. Rakennusvalvontaviranomaiselta saadun kannanoton mukaan rakennuslupa on myönnettävissä heti sen jälkeen, kun tontinkäyttösuunnitelman muutokset ovat valmiit.

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että erittäin painavaan perusteeseen nojaten; vireillä oleva tontin käyttöön vaikuttava asemakaavanmuutos, rakentamisvelvoiteaika jatketaan vielä tämän kerran 31.3.2026 asti, kuitenkin siten, että hyvissä ajoin ennen rakentamisvelvoitteen päättymistä tulee tontilla olla rakentamistyöt tosiasiallisesti käynnistyneet. Ehdotetaan, että tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.11.2025. Mikäli Maskun Murske Oy ei jompaakumpaa näistä ehdoista pysty täyttämään, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään vuokrasopimuksen ehdon 6.4 Sopimussakko mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Oheismateriaali:

- Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkolle 19.11.2024
- Sijaintikartta, tontti 529-008-0012-0013

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Tontin 529-008-0012-0013 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä vielä tämän kerran 31.3.2026 asti.
- Tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.11.2025
- Mikäli tontin vuokralainen Maskun Murske Oy ei pysty täyttämään jompaakumpaa edellä mainituista ehdoista, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maanvuokrasopimuksen ehdon 6.4. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.