

## **JMP-Rakentajat Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidennyksestä**

709/10.01.02/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 14.01.2013 § 6

Yhteyspäällikkö Martti Sipponen 9.1.2013:

Luolalan teollisuusalueella sijaitsevan tontin (määräala 8-12-8) rakennus-  
velvollisuuden jatkaminen.

"JMP-SIJOITUS OY:N KIRJELMÄ NAANTALIN KAU-  
PUNGINHALLITUKSELLE

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto § 7 / 19.1.2009

Yhteyspäällikkö Martti Sipponen

JMP-Sijoitus Oy / Jukka Kyrölä hallituksen puheenjohtaja on lähettänyt Naantalin kaupunginhallitukselle osoitetun seuraavansisältöisen kirjelmän:

Naantalin kaupungin ja JMP-Sijoitus Oy:n välillä on allekirjoitettu 1.9.2006 kauppakirja, jolla JMP-Sijoitus Oy on ostanut Luolalan teollisuusalueelta n. 2,4 ha teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kauppakirjan tekohetkellä alueelle laadittiin parhaillaan asemakaavamuutosta ja asemakaavan muutoksen seurauksena korttelialuetta laajennettiin.

Vaihtokirja korttelialueen laajennuksesta Naantalin kaupungin ja JMP-Sijoitus Oy:n välillä allekirjoitettiin 26.10.2007. JMP-Sijoitus Oy on suorittanut kauppahintana tai välirahana yhteensä Naantalin kaupungille 309 510 euroa.

Kauppakirjan kohdan 5.9 mukaan rakentamisvelvoite kuuluu seuraavasti :

Ostaja sitoutuu rakentamaan kortteliin 12 muodostettavaan tonttiin asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, rakennusoikeudeltaan vähintään 1 000 k-m<sup>2</sup>, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Kauppakirjan mukaan rakennusvelvoite 1 000 k-m<sup>2</sup> tulee siis täyttää 1.9.2009 mennessä.

JMP-Sijoitus Oy anoo kunnioittaen Naantalin kaupunginhallitukselta, että Naantalin kaupunginhallitus pidentäisi kauppakirjan mukaista rakennusaikaa kolmella (3) vuodella 1.9.2012 asti. Perusteluina esitämme kunnioittaen, että kauppakirjan jälkeen alueen asemakaavaa on muutettu ja 26.10.2007 allekirjoitetulla vaihtokirjalla korttelialuetta on laajennettu JMP-Sijoitus Oy:n omistukseen. Alueen louhintatyöt ovat edenneet aiottua hitaammin johtuen markkinatilanteen heikentymisestä.

Koko korttelin alueelta on louhintatyöt saatava suoritettua ennen kuin korttelissa voidaan suorittaa käytännössä mitään rakentamista. Alueen kunnallistekniikka on vielä rakentamatta ja kaupunginvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä taloussuunnitelmassa 2009-2012 Luolalan alueen kunnallistekniikan rakentaminen on merkitty vuodelle 2010. Jos JMP-Sijoitus Oy:n anomus hyväksytään kunnallistekniikan rakentamista voidaan siirtää vuodelle 2011 JMP-Sijoitus Oy:n näkökulmasta.

JMP-Sijoitus Oy

Jukka Kyrölä  
hallituksen puheenjohtaja

Esityslistan liitteenä on kauppakirja Naantalin kaupungin ja JMP-Sijoitus Oy:n välillä (KSJ 19.1.2009).

Voimassa olevassa hallintosäännössä on todettu kaupunkisuunnittelujaoston tehtäväksi mm. seuraavaa: kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto päättää 3.54 lykkäyksen myöntäminen tonttien ja muiden alueiden myynti- tai vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden tai muun sellaisen velvollisuuden täyttämiseen. Täten anomus kuuluu kaupunkisuunnittelujaoston päätettäväksi.

Alueen louhintatöitä on vaikeuttanut jonkin verran alueelle tehty kaavanmuutos ja kaavanmuutoksesta johtuneet omistusrakennusjärjestelyt kaavanmukaisen tontin saamiseksi. Merkittävimmän kaavanmuutoksen aikataulun muuttuminen oleellisesti arvioitua hitaammaksi on vaikuttanut kauppakirjan viereisen alueen louhintatöihin, koska ne voitiin luonnollisesti aloittaa vasta asemakaavan vahvistumisen jälkeen. Lisäksi tämän alueen louhintatöitä on hidastanut riskianalyysi kauko-  
lämpötunnelin päällä tehtävästä louhintatyöstä.

JMP-Sijoitus Oy:n omistama asemakaavan mukainen alue ei ole vielä kunnallistekniikan piirissä ja taloussuunnitelmassa kunnallistekniikan rakentamiseen Luolalaan ei ole määrärahaa ja vuonna 2009 vaan ensimmäiset määrärahat ovat vuonna 2010.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään hyväksyä JPM-Sijoitus Oy:n anomus kauppakirjan mukaisen rakennusajan pidentämisestä kolmella vuodella 1.9.2012 asti.

#### KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin."

Tekninen lautakunta on käsitellyt viereisen korttelin louhintaa ja louhintaa-aikataulua kokouksessaan 11.3.2009 § 42 seuraavasti:

#### "LUOLALAN TEOLLISUUSALUEEN LOUHINNAT

Tekninen lautakunta 15.11.2005 § 127

Tekninen lautakunta on 18.9.2002 / § 82 hyväksynyt, että Palovuoren Kivi Oy:n kanssa tehdään sopimus korttelissa 12 itäosassa olevan kallioalueen louhinnoista. Sopimus oheistetaan.

LIITE B1, TEKLA 15.11.2005

Sopimuksen mukaan Palovuoren Kivi Oy:n sopimusalue on pinta-alaltaan 3,3 ha Luolalan kaupunginosan korttelista 12 ja heillä on oikeus n. 350 000 k-m<sup>3</sup>:n louhintaan. Louhinta-alueen tuli olla valmis vuoden 2005 loppuun mennessä.

Sepelimarkkinoiden määräämänä louhinnat ovat edistyneet hieman arvioitua hitaammin ja vielä on louhimatta n. 100 000 k-m<sup>3</sup>. Vuonna 2002 arvioitiin louhinta-ajaksi 3 - 4 vuotta ja töiden käynnistämisessä oli mm. lupateknisiä viiveitä.

Palovuoren Kivi Oy:n kanssa on neuvoteltu luvan louhintamääräjän pidentämisestä. Vaihtoehtona määräjän pidentämiselle on tullut esiin myydä kyseinen sopimusalue, jossa on nykyisen asemakaavan mukaista tonttimaata sähkölinjan itäpuolella n. 2,8 ha.

Palovuoren Kivi Oy:n kanssa päästiin 2.11.2005 yhteisymmärrykseen tonttikaupasta ja sen ehdoista. Kauppa-asia menee käsittelyyn normaalissa järjestyksessä tämän teknisen lautakunnan päätöksen jälkeen.

Mikäli kauppa toteutuu, kaupunki ei naapurina vastusta louhintalupaa eikä oikeutta pitää tontilla murskaamoa.

#### TEKNINEN JOHTAJA:

Lautakunta toteaa, ettei kaupungilla ole vaatimuksia em. louhintasopimuksen suhteen ja jatkaa sen voimassaoloa siihen saakka, kun tonttikauppa on saanut lainvoiman.

## KÄSITTELY:

Kiinteistöpäällikkö Pekka Pulkkinen saapui asian käsittelyn aikana.

## TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 14.02.2006 § 20

Luolalan teollisuusalueen asemakaavan tarkistaminen on ollut esillä kaavoitus- ja ympäristölautakunnassa 18.01.2006. Ote lautakunnan esityslistan liitteenä olleesta luonnoksesta oheistetaan.

LIITE B9, TEKLA 14.2.2006

Karttaan on merkitty vinoviivoituksella 15.11.2005 sopimusalue, joka on jo louhittu muilta osin paitsi sähkölinjan alta.

Uuden kaavaluonnoksen mukaan kortteli 23, joka korvaa vanhan korttelin 12 on laajentunut ja eteläosaan on esitetty uusi Kuormatie ja kortteli 22.

Koska tonttikauppa ei kaavan muuttumisesta johtuen ole vielä toteutunut ja koska tonttikauppa nyt on toteutumassa uuden kaavaluonnoksen korttelin 23 puitteissa, tulee teknisen lautakunnan tarkistaa eo. päätöstään siten, että lautakunta jatkaa vanhaa louhintasopimusta siten, että sopimusalue on koko kortteli 23 sekä siihen rajoittuvat Kuormatien ja Trukkitien katualueet.

## TEKNINEN JOHTAJA:

Lautakunta päättää täydentää edellistä päätöstään siten, että vanhan sopimuksen sopimusalue on uuden kaavaluonnoksen koko korttelin 23 alue ja siihen rajoittuvat Kuormatien ja Trukkitien katualueet.

## TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 18.09.2007 § 89

Tekninen johtaja 30.8.2007:

Kaupunginhallitus on 27.2.2006 hyväksynyt kauppakirjan, jolla JMP-Sijoitus Oy:lle on myyty Luolalan alueelta kaksi mää räalaa, joiden pinta-ala on yhteensä 24 580 m<sup>2</sup> . Määräalat sijaitsevat 19.10.1992 vahvistetun asemakaavan korttelin 12 alueella Prosessikadun varrella.

JMP-Sijoitus Oy on ilmoittanut olevansa valmis ostamaan välittömästi uuden asemakaavan tultua lainvoimaisesti hyväksytyksi nyt päätettyyn alueeseen uudessa kaavassa samaan kortteliin liittyvät alueet. Tätä koskeva vaihtokirja on kaupunginhallituksen käsittelyssä 17.9.2007 ja tarkoitus on saattaa se valtuuston käsittelyyn 24.9.2007.

Kaupunginvaltuusto on 4.6.2007 hyväksynyt Luolalan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen. Uudessa asemakaavassa JMP-Sijoitus Oy:n omistama alue on osa kortteliä 23 ja loppuosasta kortteliä tullaan tekemään kauppa lähiaikoina.

Teknisen lautakunnan 14.2.2006 tekemä päätös täydentää 15.11.2005 tehtyä sopimusta siten, että vanhan sopimuksen sopimusalue on uuden kaavaluonnoksen koko kortteli 23 alue ja siihen rajoittuvat Kuormatien ja Trukkitien alueet. Tämä määrittely on nykytilanteeseen edelleen sopiva, joskin on tehtävä seuraavat täsmennykset, koska silloinen kaavaluonnos ei ihan sellaisenaan toteutunut:

- Trukkitietä ei tullut uuteen kaavaan, joten puhutaan Kuormatien katualueesta. Uuden kaavan kortteli 22 niiltä osin kun se on tai tulee kaupungin omistukseen, liitetään sopimusalueeseen
- sopimusalueesta poistetaan vanhan kaavan korttelin 12 voimalinjan länsipuolinen alue, koska se on uudessa kaavassa tullut EV-alueeksi nimeltä Huuhkanpuisto
- sopimusaikaa eli hallintaoikeutta käyttöoikeuskorvausta vastaan kiviaineksen poistamiseksi Kuormatien ja korttelin 22 alueelta jatketaan vuoden 2011 loppuun.

Ote vanhasta ja uudesta asemakaavasta sekä sopimuskartta 15.11.2005 ja 14.2.2006 pöytäkirjan liitteenä ollut kartta oheistetaan.

LIITTEET A1 - A4, TEKLA 18.9.2007

TEKNINEN JOHTAJA:

Lautakunta päättää täydentää 14.2.2006 tekemäänsä päätöstä seuraavasti:

- Trukkitietä ei tullut uuteen kaavaan, joten puhutaan Kuormatien katualueesta
- uuden kaavan kortteli 22 niiltä osin kun se on tai tulee kaupungin omistukseen, liitetään sopimusalueeseen
- sopimusalueesta poistetaan vanhan kaavan korttelin 12 voimalinjan länsipuolinen alue, koska se on uudessa kaavassa tullut EV-alueeksi nimeltä Huuhkanpuisto
- sopimusaikaa eli hallintaoikeutta käyttöoikeuskorvausta vastaan kiviaineksen poistamiseksi Kuormatien ja korttelin 22 alueelta jatketaan vuoden 2011 loppuun.

## TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta § 42

Kaupungininsinööri Kimmo Suonpää 3.3.2009:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta on 12.3.2008 § 18 myöntänyt Palovuoren Kivi Oy:lle ympäristöluvan muutoksen siten, että lupa koskee myös Naantalin kaupungissa Luolalan kylässä kiinteistön RN:o 529-418-3-5 Kuormatien ja korttelin 22 aluetta ja lupa on voimassa 31.12.2013 saakka. Ympäristöluvan muutos oheistetaan.

LIITE A2, TEKLA 11.3.2009

## KAUPUNGININSINÖÖRI:

Sopimusaikaa eli hallinto-oikeutta käyttöoikeuskorvausta vastaan kiviaineksen poistamiseksi Kuormatien ja korttelin 22 alueelta jatketaan vuoden 2013 loppuun.

## TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Kaupungininsinöörin ehdotus hyväksyttiin."

Käytännössä tontin 8-12-8 rakentaminen on mahdotonta niin kauan, kun Luolalan kaupunginosan korttelin 12 louhinta jatkuu. Louhintaa on merkittävästi paitsi taloudellinen tilanne myös kaukolämpötunnelin sijaitseminen korttelin alapuolella hidastanut. Vain määrättyinä aikoina vuodesta voidaan räjäytystöitä tehdä. JMP-Sijoitus Oy on esittänyt, että rakennusaikaa jatketaisiin vuoden 2015 loppuun asti.

Esityslistan liitteenä on kauppakirja sekä tontti- ja sijaintikartta (KSJ 14.1.2013)

JMP-Sijoituksen esittämä aikataulu tarkoittaa sitä, että varsinaisia räjäytystöitä ei tehtäisi enään Luolalan kaupunginosan korttelissa 12, mutta louhinta ja murskaus jatkuisivat ja samaan aikaan voitaisiin rakentaa tontilla 8-12-8.

Louhinnassa olevan korttelin 12 ja nyt rakentamattomana olevan tontin 8-12-8 käyttö voi kytkeytyä TSME:n monipolttovoimalaitoksen rakentamiseen siten, että tähän kortteliin voidaan esimerkiksi alihankkijoiden toimintoja sijoittaa.

Tontin 8-12-8 numerointi on asemakaavan muutoksen yhteydessä muuttunut ja on nyt 8-23-1.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa tontin 8-23-1 rakentamisvelvoitetta  
31.12.2014 asti.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 25.09.2017 § 27

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

JMP-Rakentajat Oy on toimittanut 18.8.2017 anomuksen rakennusvelvoiteajan pidentämiseksi Luolalan teollisuusalueen asemakaavan korttelin 23 tontin 1 muodostavilla määräaloilla 31.8.2021 asti. Anomus 18.8.2017 on liitteenä.

LIITE A6, KHKON 25.9.2017

Olli Mäkisen perustettavan yhtiön lukuun on tehnyt Naantalin kaupungin ja JMP-Rakentajat Oy:n kanssa 26.5.2015 esisopimukset kyseisistä alueista siten, että Mäkisen saatua ympäristöluvan bioenergiaterminaalia varten, varsinainen kiinteistökauppa olisi tehty 31.8.2016 mennessä. Esisopimusten ehtojen mukaan Mäkinen olisi ottanut vastattavakseen myös JMP-Rakentajat Oy:llä olleen rakentamisvelvoitteen 1000 k-m<sup>2</sup>. Esisopimus 26.5.2015 Naantalin kaupungin ja Olli Mäkisen välillä on oheismateriaalina.

Oheismateriaali

– esisopimus 26.5.2015

Kiinteistökaupat eivät toteutuneet, koska ympäristölupaprosessissa ympäröivien alueiden asukkaat vastustivat hanketta ja bioenergiaterminaalille löytyi tältä osin sopivampi paikka lähempää voimalaitosta.

JMP-Rakentajat Oy esittää, että esisopimuksen rauettua ja rakentamisvelvoitteen palaututtua takaisin, ei yhtiö ole kyennyt näin lyhyessä ajassa tekemään uusia suunnitelmia rakentamiseen liittyen. Suunnittelu ja rakentaminen edellyttävät rakentamisvelvoiteajan pidentämistä.

Esitän, että Olli Mäkisen kanssa perustettavan yhtiön lukuun olleiden esisopimusten rauettua JMP- Rakentajat Oy:lle myönnetään pidennystä rakentamisvelvoitteelle 31.12.2019 asti. Naantalin kaupungin vakiintuneen ratkaisukäytännön mukaan rakentamisvelvoitteelle on annettu pidennystä noin kaksi (2) vuotta kerrallaan. Vain yksittäistapauksissa ja painavien perusteiden johdosta on katsottu mahdolliseksi myöntää noin kahta vuotta pidempiä lisäaikoja. Ilman erityisen painavia perusteita ei runsaasti yli kahden vuoden lisäaikaa rakentamisvelvoitteelle voida pitää tarkoituksenmukaisena.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää myöntää tontin 529-8-23-1 rakentamisvelvoitteelle pidennystä 31.12.2019 asti.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.