

Kaupunginhallituksen
konsernijaosto
Kaupunginhallitus

§ 6
§ 334

19.06.2017
25.09.2017

Oikaisuvaatimus rakentamisveloitteen jatkoaikahakemusta koskevasta päätöksestä, Sorvari ym.

469/10.01.02/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 04.02.2013 § 13

Yhteyspäällikkö Martti Sipponen 29.1.2013:

Asianomaisten ja Naantalin kaupungin välillä on vuonna 2007 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva sopimus. Sopimus on esityslistan liitteenä (KSJ 4.2.2013).

Sopimuksessa on todettu mm. seuraavaa:

5 Rakentamisveloite

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asumiseen osoitetusta rakennusmäärästä puolet (50 %), joka on 975 k-m² sekä 175 k-m² autonsäilytyspaikan ja talousrakennusten rakentamiseen viiden(5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tämän veloitteen maanomistaja voi kaupunkia sitovasti siirtää sopimusalueen uusille omistajille.

Mikäli rakentamisveloite ei toteudu edellä mainitun määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määränosalta, kunnes rakentamisveloite on täytetty, ellei kaupunki päätä myöntää helpotusta rakentamisveloitteesta. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

Asemakaava on saanut lainvoiman 4.10.2007 ja täten rakentamisveloite olisi tullut täyttyä 4.10.2012 mennessä.

Sopimusalueelle on haettu kolme rakennuslupaa, joiden yhteinen asumiseen oikeutettujen tilojen kerrosala on 764 k-m² ja auton säilytyspaikan ja talousrakennusten rakentamiseen 99 k-m² eli yhteensä 863 k-m².

4.10.2012 mennessä olisi tullut rakentaa valmiiksi 1 150 k-m².

Asianomaisille on sopimuksen perusteella lähetetty sopimussakko, joka on yhteensä 23 000 euroa.

Tämän johdosta asianomaiset ovat lähettäneet esityslistassa olevan kirjeen.

LIITE A3, KSJ 4.2.2013 Kirje

Tällä asemakaava-alueella ja laajemmin Isokylän alueella tehdyissä maan-

käyttösopimuksissa on sopimusosapuoli toteuttanut rakentamisvelvoitteen-
sa. Myös tätä asemakaava-aluetta koskeva toinen maankäyttösopimuksen
rakentamisvelvoite on toteutettu sopimuksen mukaisessa ajassa.

Kirjeen mukaisesti nykyinen suhdannetilanne on tällä hetkellä heikko, mut-
ta tonttien luovuttamiseen vaikuttaa kuitenkin luonnollisesti myös tontista
pyydetty hinta. Lehtitietojen perusteella rakentamattomista luovuttamat-
tomista tonteista sopimusosapuoli esittää hintaa 120 000 euroa / tontti.

Sopimussakkoa peritään sopimuksen mukaisesti kaksikymmentä (20) eu-
roa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määrän
osalta.

Todennäköisesti rakenteilla oleva 863 k-m² toteutuu kuluvan vuoden aika-
na ja jos uutta hanketta ei toteuteta vuoden loppuun mennessä, sopimus-
sakko olisi 287 k-m² x 20 euroa = 5 740 euroa.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovut-
tamista koskevan sopimuksen Naantalin kaupunki ja Kari
Sorvari, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää ja
Tuula Peltosen välillä sopimuksen rakentamisvelvoitetta
31.12.2013 asti.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 09.12.2013 § 99

Kari Sorvari ym. ovat lähettäneet kaupunginhallitukselle seuraavan kirjeen:

"Virvenrinteen asemakaava/ Särkänähteen tontit

Rakentamisvelvoitteen lisäaikapyyntö

Kyseessä olevan alueen rakennusoikeus on 1950 m² +
350 m², joista rakentamisvelvoite on 50 %.

Velvoitteen määräaika on 4.10.2012, lisäaika 2013 loppuun.

Alueella on rakenteilla kolme omakotitaloa, joista kaksi on
valmiina. Valmistuminen kesällä 2013.

Taantumasta johtuen tonttikauppa ei tällä hetkellä käy, eikä lo-
puille tonteille löydy heti ostajia, pyydämmekin kaupunginhalli-
tusta jatkamaan meille määrättyä rakennusvelvoitetta kahdel-
la vuodella."

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovut-
tamista koskevan sopimuksen Naantalin kaupunki ja Kari
Sorvari, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää ja
Tuula Peltosen välillä sopimuksen rakentamisvelvoitetta

31.12.2014 asti.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräaikaan mennessä peritään allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen mukainen sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 15.12.2014 § 100

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 5.12.2014:

Kari Sorvari ym. ovat lähettäneet 5.11.2014 kaupunginhallitukselle seuraavan kirjeen:

"Rakentamisvelvoitteen lisäaikapyyntö
Virvenrinteen asemakaava / Särkänähteen tontit
Kyseessä olevan alueen rakennusoikeus on 1950 m² + 350 m², joista rakentamisvelvoite on 50 %.
Velvoitteen määräaika on 4.10.2012, lisäaika 2014 loppuun.
Alueella on valmiina kolme omakotitaloa.
Taantumasta johtuen tonttikauppa ei tällä hetkellä käy lainkaan, eikä lopuille tonteille löydy tässä tilanteessa ostajia.
Pyydämmekin kaupunginhallitusta jatkamaan meille määrättyä rakennusvelvoitetta kahdella vuodella."

Kirjeen johdosta on 19.11.2014 pyydetty selvitystä jäljellä olevien tonttien myyntihinnoista, myyntitoimenpiteistä sekä maanomistajien jatkosuunnitelmista. 1.12.2014 saapunut lisäselvitys oheistetaan.

Oheismateriaali

– lisäselvitys 1.12.2014

Rakentamisvelvoitteesta on toteutunut 863 k-m², jolloin sopimussakko olisi 1.1.2015 - 31.12.2015 väliseltä ajalta 287 k-m² x 20 euroa = 5 740 euroa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen Naantalın kaupunki ja Kari Sorvari, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää ja Tuula Peltosen välillä sopimuksen rakentamisvelvoitetta 30.6.2015 asti, jonka jälkeen peritään sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä, mikäli rakentamisvelvoitetta ei määräpäivään mennessä ole täytetty.

Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ajalta 1.7. - 31.12.2015 on 2 870 euroa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 20.06.2016 § 35

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 9.6.2016:

Asianomaiset ovat toimittaneet 15.2.2016 kaupungille anomuksen rakentamisvelvoitteen määrän kohtuullistamiseksi. Anomus on liitteenä.

LIITE A1, KSJ 20.6.2016

Oheismateriaali:

- Kooste rakentamisvelvoitteesta, Sorvari

Anomuksen perusteella on pidetty neuvottelu Hannu ja Kari Sorvarin kanssa maankäyttösopimuksen ehdoista sekä maanomistajien tilanteesta.

Neuvottelussa maanomistajat ilmaisivat halukkuutensa vaihtoehtoisesti selvittää tonttijaon muutosta myymättä olevien 3 tontin osalta, koska alueella on toisen maanomistajan toimesta tehty tonttijaon muutos.

Kaupungin toimitusinsinööri ja arkkitehti ovat alustavasti katsoneet tonttijaon muutoksen mahdolliseksi kyseisten tonttien osalta siten, että kolmesta tontista muodostettaisiin neljä ja olemassa oleva rakennusoikeus jaetaan tonttien kesken. Tonttijaon muutos tulee kuitenkin vireille vasta maankäyttöasastolle toimitetulla erillisellä kirjallisella hakemuksella.

Asianosaisille on myönnetty pidennystä rakennusvelvoiteaikaan kolmen eri anomuksen perusteella yhteensä 2 vuotta 8 kuukautta. Oheismateriaalina tiedot vuosina 2010-2015 myönnettyistä rakentamisvelvoiteaikojen pidennyksistä.

Oheismateriaali:

- Yhteenvetoa rakentamisvelvoitteiden pidentämisistä
- Taulukko myönnettyistä rakentamisvelvoiteaikojen pidennyksistä 2010 - 2015

Mikäli asianomaiset viipymättä hakevat tonttijaon muutosta, voitaneen pitää perusteltuna myöntää rakentamisvelvoiteaikaan vielä pidennystä tonttijaon muutoksen toteuttamiseksi.

Tarkoituksenmukainen pidennysaika on 1.1.2016 – 30.6.2017. Tilannetta voidaan arvioida tämän jälkeen uudelleen, mikäli tontteja on myyty ja ne lähtevät rakentumaan.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää myöntää pidennystä maankäyttösopimukseen perustuvaan rakentamisvelvoiteaikaan ajalle 1.1.2016 – 30.6.2017, mikäli asianomaiset viivytyksettä hakevat kaupungilta tonttijaon muutosta ja sen perusteella tonttijakoa muutetaan.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 19.12.2016 § 59

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 25.11.2016:

Kari Sorvari, Kaarina Peltonen, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari ja Sari Mäenpää ovat 29.7.2016 toimittaneet uuden anomuksen koskien KSJ:n 20.6.2016 § 35 myöntämän rakentamisvelvoiteajan pidennykselle asetettua ehtoa tonttijaon muuttamisen käynnistämisestä.

Myymättä olleista kolmesta tontista yksi on myyty 28.7.2016 eikä tonttijaon muuttaminen näin ollen enää ole mahdollista aiemmin suunnitellulla tavalla. Anomus on liitteenä.

LIITE B1, KSJ 19.12.2016

Täydennetty yhteenveto asiassa oheistetaan.

Oheismateriaali:

- yhteenveto.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen Naantalin kaupunki ja Kari Sorvari, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää ja Tuula Peltosen välillä sopimuksen rakentamisvelvoitetta ilman edellytettyä tonttijaon muutoksen vireillepanoa 30.6.2017 asti, jonka jälkeen peritään sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä, mikäli rakentamisvelvoitetta ei määräpäivään mennessä ole täytetty.

Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ajalta 1.7. - 31.12.2017 määritetään 30.6.2017 hyväksytysti käytönotetun toteutuneen rakentamismäärän perusteella.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 19.06.2017 § 6

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kari Sorvari, Tuula Peltonen, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari ja Sari Mäenpää ovat 7.6.2017 toimittaneet koskien KSJ:n 19.12.2016 § 59 myöntämää rakentamisvelvoiteajan pidennystä uuden anomuksen, joka kuuluu seuraavasti:

"Meillä on Naantalın kaupungin kanssa maankäyttösopimus särkeänahteen tonteista. Sopimukseen liittyy rakentamisvelvoite, joka on 975k-m² +175k-m². Alueella on tällä hetkellä 3 tonttia rakennettu yhteensä 764k-m² +99k-m². Rakennusvelvoitteen määrästä puuttuu siis 287k-m². Sopimusta kaupungin kanssa tehtäessä meille luvattiin, että rakennusveloitteeseen saa tarvittaessa lisäaikaa anomalla sitä kaupungilta. Olemme saaneetkin lisäaikaa hakemuksesta 30.6.2016 asti. Tällä hetkellä me olemme saaneet myytyä 5 tonttia ja 2 tonttia siis myymättä. Vajaa vuosi sitten myymämme tontin ostajan piti alkaa rakentamaan syksyllä 2016, mutta tietojemme mukaan hän alkaa rakentamaan tämä kesänä. Ensimmäinen myymämme tontti on edelleen rakentamatta (myyty v. 2009), syytä emme tiedä. Toivomme, että kaupunki olisi myöitämielinen meitä kohtaan ja myöntäisi rakentamisveloitteeseen jatkoaikaa 31.12.2018 asti. Tämä ei ole mielestämme täysin kohtuutonta, ottaen huomioon esimerkiksi sen että kaupunki puoltaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien Kultaranta resort/golf yhtiöiden velkasaneerausta. Tietojemme mukaan kaupungilla on runsaasti rahasaamisia Kultaranta yhtiöiltä. Me olemme kuitenkin hoitaneet kaikki maksut kaupungille (kaavoitus ym. maksut) ajallaan. Mainitsimme tämän asian vain siksi, koska mielestämme eri tontin omistajien tasapuolinen kohtelu on tärkeää. Naantalissa 7.6.2017. Kari Sorvari, Tuula Peltonen, Hannele Sorvari, Hannu Sorvari, Sari Mäenpää."

Asianomaisten ja Naantalın kaupungin välillä on vuonna 2007 allekirjoitettu maankäyttösopimus ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva sopimus. Sopimuksessa on todettu mm. seuraavaa:

"5 Rakentamisvelvoite

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asumiseen osoitetusta rakennusmäärästä puolet (50 %), joka on 975 k-m² sekä 175 k-m² autonsäilytyspaikan ja talousrakennusten rakentamiseen viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tämän velvoitteen maanomistaja voi kaupunkia sitovasti siirtää sopimusalueen uusille omistajille.

Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu edellä mainitun määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määränosalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päättää myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa."

Asemakaava on saanut lainvoiman 4.10.2007 ja täten rakentamisvelvoite olisi tullut täyttyä 4.10.2012 mennessä.

Maanomistajille on hakemuksista myönnetty pidennystä rakentamisveloitteeseen viisi kertaa ja ajallisesti yhteensä yli 4 vuotta 8 kuukautta. Maan-

omistajat ovat myyneet seitsemästä tontista viisi, mutta vain kolmelle on toistaiseksi rakennettu, joka viitannee siihen, että myyjä ei ole sisällyttänyt kauppakirjaan maankäyttösopimuksen ehtoa vastaavaa rakentamisvelvoitetta ostajalle. Yhteenvedo maanomistajan tonttikaupoista on oheistettu.

Oheismateriaali

- yhteenvedo maanomistajan tonttikaupoista

Rakennusvelvoiteajan pidentämistä ei voitane pitää tarkoituksenmukaisena ottaen huomioon maanomistajien vuosien varrella tekemät tonttikaupat sekä jo myönnettyt yli 4 vuoden 8 kk:n pidennykset ja asiassa viimeksi tehty päätös huomioon ottaen. Toisaalta maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa rakentamisvelvollisuuden laiminlyömisestä ei voida kohtuuttomana, kun kaupungin rakentama kunnallistekniikka on alueelle ollut valmiina useita vuosia ja sopimussakon määrä maanomistajan ilmoittaman rakentamistilanteen perusteella on $287 \text{ k-m}^2 \times 20 \text{ €/k-m}^2 = 5\,740 \text{ euroa vuodessa}$.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää hylätä Kari Sorvarin, Tuula Peltosen, Hannele Sorvarin, Hannu Sorvarin ja Sari Mäenpään anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidennyksestä yllä esitetyin perustein.

Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ajalta 1.7. - 31.12.2017 määritetään 30.6.2017 hyväksytysti käytönotetun toteutuneen rakentamismäärän perusteella.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginlakimies Turo Järvinen esitteli asiaa kokouksessa.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 25.09.2017 § 334

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Konsernijaoston päätös 19.6.2017 § 6 on toimitettu tiedoksi 6.9.2017 hakijoiden yhteyshenkilönä toimivalle Hannu Sorvarille, joka on 7.9.2017 toimitanut oikaisuvaatimuksen päätöksestä. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

LIITE A3, KH 25.9.2017

Oikaisuvaatimuksessaan hakijat esittävät uutena perusteena rakentamisvelvoiteajan pidentämiselle 16.9.2017 lainvoiman saavuttanutta rakennuslupaa, jonka Riihimäa Corporation Oü on hakenut 28.7.2016 ostamalleen tontille. Rakennusvalvontatoimistosta saadun tiedon mukaan rakennuslupa käsittää asuinrakennuksen ja autotallirakennuksen rakentamisen uuden rakennusalan ollessa yhteensä 271 k-m^2 .

Oheismateriaali:

- päätösote rakennusluvasta

Viranomaisen voi oikaisuvaatimusta käsitellessään muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Hallintolain periaatteiden mukaisesti asiassa päätöksenteon jälkeen ilmenneiden uusien seikkojen, jotka voivat vaikuttaa asian ratkaisuun, nojalla voidaan alkuperäistä päätöstä korjata eli tehdä asiassa uusi päätös myös viranomaisen omasta aloitteesta.

Aiemman ratkaisukäytännön mukaan rakentamisvelvoiteaikaan on myönnetty pidennystä kerrallaan noin (1) vuosi, kun rakentaminen on ollut käynnissä.

Esitän, että kaupunginhallitus päättää uuden lainvoimaisen rakennusluvan perusteella muuttaa konsernijaoston päätöstä 19.6.2017 § 6 myöntäen Sorvarille ym. pidennystä rakentamisvelvoitteeseen 1.7.2017 lukien 1.10.2018 asti, jolta ajalta sopimussakkoa ei peritä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus hyväksyy Sorvarin ym. oikaisuvaatimuksen ja muuttaa uuden lainvoimaisen rakennusluvan perusteella konsernijaoston päätöstä 19.6.2017 § 6 myöntäen Sorvarille ym. pidennystä rakentamisvelvoitteeseen 1.7.2017 lukien 1.10.2018 asti, jolta ajalta ei peritä sopimussakkoa.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.