

Anomus rakentamisvelvoitteen päättymisestä

Tausta

Koy Raision Avinto ("Koy"), entiseltä nimeltään Koy Raision Terra omistaa tontin 680-5-538-1 ("Tontti"). Koy on aiemmin ollut Turun osuuskaupan omistuksessa ja Turun osuuskaupan alkuperäisenä tavoitteena oli rakentaa tontille Kodin Terra. Tämän hankkeen kaaduttua ja yritettyään kehittää Tontille tuloksetta muuta liiketoimintaa Turun osuuskauppa myi Koy:n 10.3.2017 Sukari Konserni Oy:lle ja Kiinteistö Oy Linnamäenpellolle. Helmikuussa 2018 Koy:n osaomistajaksi tuli edellisten rinnalle Virtanen Yhtiöt Oy. Kiinteistön nykyiset omistajat eivät ole sidoksissa mihinkään tiettyyn konseptiin, vaan pyrkivät aktiivisesti kehittämään Tonttia avoimesti osana Mylly-Ikean kaupallista aluetta. Niillä on myös vahvat näytöt toteutetuista kaupan alan hankkeista Ohitustien alueella ja muualla Suomessa.

Rakentamisvelvoite ja tontin kehittäminen

Nykyisten omistajien aikana Tontille on toteutettu HopLopille n. 4.500 neliön sisäleikkipuisto. Nykyiset omistajat ovat jättäneet 11.12.2018 pyynnön asemakaavan muuttamisesta siten, että Tontin pysäköinti yhdistettäisiin toiminnallisesti Itäniityntie 14 tontin pysäköinnin kanssa ja Itäniityntie 14 päivittäistavarakaupan rakennusoikeus siirrettäisiin Tontille ja mahdollistettaisiin suuren päivittäistavarakaupan rakentaminen, joka alueelta puuttuu. Rakennusoikeuden siirtämisestä on Koy:n ja naapuritontin Virtanen Yhtiöiden välillä jo sovittu. Kaavasta on käyty viranomaisneuvotteluja vuoden 2019 aikana ja Koy on teettänyt ja teettää näiden perusteella tarkempia selvityksiä muutoksen vaikutuksesta.

Pyyntö ja perustelut

Koy pyytää kunnioittavasti Raision kaupunkia päättämään tontin jäljellä olevan rakentamisvelvoitteen seuraavin perusteluin:

1. Tontille on nykyisten Koy:n tämän hetkisten omistajien omistusaikana rakennettu Suomen suurin lasten sisäleikkipuisto, noin 4.500 m².

2. Tontin ja koko alueen järkevä jatkokehittäminen edellyttää asemakaavan tarkistamista, jota koskeva pyyntö on jätetty ja pyydetyt esiselvitykset käynnissä.
3. Tontin omistajat ovat koko omistusaikansa ajan aktiivisesti neuvotelleet potentiaalisten käyttäjien kanssa tilaratkaisuista, joiden kautta Tontille päästään lisärakentamaan. Mylly-Ikean alueella on kuitenkin tällä hetkellä useita tuhansia neliötä tyhjää liiketilaa, joten uuden tilan rakentaminen ilman tietoa käyttäjästä ei ole kenenkään edun mukaista. Nykyisen kaavan mukaisia ja alueen palvelurakennetta täydentäviä käyttäjiä ei tällä hetkellä ole markkinassa.
4. Koko Itäniityntien alueen jatkokehittämisen kannalta on järkevää, että rakennusoikeutta on joku määrä reservissä, jotta ei käy kuten Turun Länsikeskuksessa, josta usea toimija joutui myymäläkohtaisen tilakoon kasvaessa poistumaan, kun mahdollisuutta laajentumiseen ei alueella ollut lainkaan.
5. Tontin rakentamisvelvoite on asetettu, kun se luovutettiin Turun osuuskaupalle yhden liiketoimintayksikön rakentumista varten. Nykyinen kehittämisajatus perustuu usean käyttäjän liikerakennukseen, eikä ole sidottu mihinkään yksittäiseen konseptiin, joka kilpailisi konsernin sisäisestä rahoituksesta. Tontti rakentuu välittömästi kun sopivat käyttäjät sille löytyvät. Edellä mainituista syistä Suomessa ja Turun talousalueellakin ei usean käyttäjän, useassa eri rakennusvaiheessa rakentuviin big box-liikerakennustontteisiin yleensä aseteta tämänkaltaista rakentamisvelvoitetta, mutta yhden käyttäjän tilahankkeille sellainen asetetaan.

Mikäli vastoin esitystämme Raision kaupunki ei katso voivansa poistaa rakentamisvelvoitetta niin toissijaisesti pyydämme lisää aikaa rakentamiselle tulevan asemakaavan vahvistumisesta viisi vuotta.

Kunnioitavasti,

Koy Raision Avinto



Juuso Virtanen