

Kaupunginhallitus

16.03.2020

---

Asianro 307/10.00.02.03/2020

**§ 83****Anomus rakentamisveloitteen päättämisestä tai jatkamisesta / Koy Raision Avinto****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 16.6.2014 247 §

"TOK:n anomus tontin 680-5-538-1 rakentamisveloitteajan jatkamiseksi

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen ja tekninen johtaja Antti Korte:

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 2.6.2014 alustavasti käsitellyt TOK:n omistuksessa olevan tontin 680-5-538-1 rakentamisveloitetta ja siihen liittyvää problematiikkaa. Tuolloin on mm. tuotu esille maakuntakaavan tarkistamisen aikatauluun liittyvä ongelma suhteessa kaupan suuryksikköjä koskevan maakäyttö- ja rakennuslain muutoksen mukaiseen siirtymäaikaan, joka päättyy 16.4.2015, ellei siirtymäajalle osoiteta jatkoaikaa. Siirtymäajan jälkeen Terran tontin rakennusoikeus vanhenee.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 10.3.2014 § 98 myöntänyt tontin 680-5-538-1 rakentamisveloitteen mukaiselle rakentamisen aloittamiselle 30.9.2014 asti ja hankkeen valmistumiselle 30.9.2015 asti. Siirtymäaika myönnettiin erityisesti Keskon ja TOK:n välisiin neuvotteluihin. Molempien kauppaketjujen edustajat ovat neuvotelleet tilanteesta yhteisesti kaupungin kanssa. Neuvotteluissa on todettu, että kaupunki lähtisi kaavoittamaan siirtymäaikana tilaa vievän erikoistavarakaupan tai muun kaupan suuryksikkömerkinnän sekä K-Raudan että Terran tonteille. Mikäli hanke onnistuu, on mahdollista että K-Rauta siirtyy Terran tontille ja K-Raudan paikalle tulee toinen toimija. Tällä hetkellä kummankaan kauppaketjun osalta sitoumuksia asiasta ei ole, vaan asia perustuu neuvotteluihin ja keskusteluihin.

Rakentamisveloitteeseen liittyvien sakkojen langettaminen ei edistä tällä hetkellä tiedossa olevien toimijoiden tuloa toistaiseksi rakentamattomalle Terran tontille. Rakennusoikeus vanhentuu joka tapauksessa siirtymäajan päätyttyä, ellei tontille saada lainvoimaista uuden MRL:n mukaista kaavamerkintää.

TOK on liitteenä olevalla kirjeellään anonut tontin 680-5-538-1 rakentamisveloitteelle lisääaikaa ja toimittanut samassa yhteydessä kaupungille anomuksen tontin asemakaavan muuttamiseksi sitoutuen samalla maksamaan muutostyöstä aiheutuvat kustannukset.

Kaupunginhallituksen 13.1.2014 § 20 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2014 – 2016 sisältyy nyt puheena oleva tontin käsittävä asemakaavan

Kaupunginhallitus

16.03.2020

---

muutostyö. Kaavatyö on tullut vireille ja ajoitettu alkavaksi tämän vuoden aikana.

Jatkoajan myöntäminen rakentamisvelvoitteelle on maankäyttö- ja rakennuslain tilanteeseen sekä asemakaavatyön vireilläöoloon liittyen perusteltu.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää myöntää jatkoaikaa tontin 680-5-538-1 rakentamisvelvoitteen mukaiselle rakentamisen aloittamiselle 30.9.2016 asti ja hankkeen valmistumiselle 30.9.2017 asti.

Mikäli tämän päätöksen mukaiset rakentamisvelvoiteajat eivät toteudu, kaupunki pidättää oikeuden periä Turun Osuuskaupalta myös aiemmin eräänntyneet sopimussakot täysimääräisenä.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi tehdyn ehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Pipsa Allén poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.”

Kaupunginhallitus 10.10.2016 306 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 5.10.2016:

Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaava, johon myös tontti 680-5-538-1 sisältyy, on parhaillaan laadittavana ja siitä on valmistumassa luonnos nähtävillä vielä tämän syksyn aikana. Kaavatyötä on tehty tiiviissä keskusteluyhteydessä viranomaisten ja alueen kiinteistönomistajien kanssa. Lisäksi kaavatyön yhteydessä on ollut tarpeen tehdä perusteellisia selvityksiä kaavan vaikutuksista mm. kaupan tilanteeseen sekä liikenteen sujuvuuteen.

Turun Osuuskauppa on liitteenä olevalla kirjeellään anonut tontin 680-5-538-1 rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa siten, että rakentamisvelvoite siirretään astuvaksi voimaan kahden ja puolen (2,5) vuoden päähän lainvoimaisesta kaavan valmistumisesta. Lisäksi TOK esittää, että vaihtokirjassa mainittua sopimussakkoa ei tältä ajalta peritä.

On selvää, että kaavatyön keskeneräisyyden vuoksi TOK ei ole voinut käydä neuvotteluja tontin jatkojalostamisesta mahdollisten toteuttajien kanssa. Jatkoajan myöntäminen rakentamisvelvoitteelle asemakaavatyön keskeneräisyyteen liittyen on näin ollen perusteltu.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää myöntää tontin 680-5-538-1 rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa siten, että tontille toteutettavan hankkeen tulee olla valmis kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluttua siitä, kun nyt laadittavana oleva asemakaava saa lainvoiman, kuitenkin tällä päätöksellä viimeistään 30.10.2021.

Mikäli tämän päätöksen mukainen rakentamisvelvoiteaika ei toteudu, kaupunki pidättää oikeuden periä Turun Osuuskaupalta myös aiemmin erääntyneet sopimussakot täysimääräisenä.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Pipsa Allén poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.”

**Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 9.3.2020:**

Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaava on saanut lainvoiman 7.9.2017. Tontin 680-5-538-1 rakentamisvelvoite on tullut täyttää tästä 2,5 vuoden sisällä eli viimeistään 7.3.2020. Kiinteistön vaihtokirjan (allekirjoitettu 18.9.2008) mukainen rakentamisvelvoite on määritelty 2/3 tontin rakennusoikeudesta. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 12400 k-m2 ja tästä rakentamisvelvoite 8267 k-m2.

KOy Raision Terra on tänä aikana vaihtanut omistajaa ja myös yhtiön nimi on muuttunut ja on nyt Kiinteistö Oy Raision Avinto. Kiinteistö Oy Raision Avinto vastaa vaihtokirjan mukaisista velvoitteista kaupunkiin päin.

Yhtiön tontille on rakennettu lokakuussa 2018 valmistunut, kerrosalaltaan 4272 k-m2 suuruinen HopLop-sisäleikkipuisto.

Yhtiö on nyt lähestynyt kaupunkia 24.2.2020 kaupunkiin toimitetulla anomuksella. Anomuksessa yhtiö ensisijaisesti anoo, että rakentamisvelvoitteesta kokonaan luovutaan. Toissijaisesti yhtiö esittää, että rakentamisvelvoitteelle myönnetään lisäaikaa laadittavana olevan asemakaavan muutoksen vahvistumisesta viisi vuotta.

Alueella on yhtiön anomuksesta vireillä asemakaavan muutos, Etelä-Kuninkojan liikealue 2. Alustavan aikataulun mukaan asemakaava tulisi valtuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2021. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta yhdistää kahden liikekorttelin pysäköintialueet toisiinsa ja tarkistaa kaupan laatua määrittelevien kaavamääräysten sisältöä.

On selvää, että kaavatyön vireilläolon vuoksi maanomistaja ei ole voinut käydä neuvotteluja tontin jatkorakentamisesta mahdollisten toteuttajien kanssa. Jatkoajan myöntäminen rakentamisvelvoitteelle asemakaavatyön keskeneräisyyteen liittyen on näin ollen perusteltua.

Kaupungin luovutuskirjoihin pääsääntöisesti sisällytetään rakentamisvelvoite. Tämän vuoksi ei ole syytä anomuksen perusteella luopua rakentamisvelvoitteesta kokonaan tämänkään vaihtokirjan osalta.

Liitteet 8 Anomus\_Koy Raision Avinto.pdf

**Päätösehdotus** Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää myöntää tontin 680-5-538-1 rakentamisveloitteelle jatkoaikaa siten, että vaihtokirjan mukaisen rakentamisveloitteen tulee olla täytetty kolmen (3) vuoden kuluttua siitä, kun nyt laadittavana oleva asema-kaavan muutos saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.9.2024.

Mikäli tämän päätöksen mukainen rakentamisveloitte-aika ei toteudu, kaupunki pidättää oikeuden periä maanomistajalta myös aiemmin erääntyneet sopimussakot täysimääräisenä.

**Päätös** Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi Koy Raision Avinto  
Markku Mäkinen, Maankäyttöpalvelut

