

Kaupunginhallitus

30.11.2020

Osittain salainen

Kaupunginhallitus

§ 436 16.12.2019

Asianro 244/10.00.02.03/2014

§ 370**Anomus lisäajasta kauppakirjan mukaisen rakentamisveloitteen täyttämiseksi /
Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 10.3.2014 94 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 27.2.2014:

NCC Property Development Oy:n kanssa on 29.10.2008 allekirjoitettu kiinteistön kauppakirja Ruoksvuoren alueelta. Kauppakirjan yhtenä ehtona on määritelty rakentamisvelvoite seuraavasti:

*Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan mukaiset uudisrakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 2/3 kaavanmukaisesta rakennusoi-
keudesta (ro = 7.026 k- m²), 30 kuukauden kuluessa alueen kunnallistekniikan valmistumisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.*

Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä on kauppakirjassa määritelty sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Tämä tarkoittaa rahassa 147.537,60 euroa.

Alueen kunnallistekniikka on valmistunut 16.11.2009, joten rakentamisvelvoite olisi alkujaan tullut täyttää 16.5.2012 mennessä. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 21.11.2011 myöntänyt rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa 16.5.2014 asti. Anooessaan lisäaikaa rakentamisvelvoitteelle NCC Property Development Oy anoi samalla alueen asemakaavan muuttamista siten, että alueelle voitaisiin toteuttaa liiketiloja, jotka vastaavat tämän päivän kaupan konseptien tarpeisiin (KM). Raision puoleinen alue on osa ns. Kuninkojan kauppapuistokokonaisuutta, josta osa sijoittuu Turun puolelle. Vastaavan kaavamuutosanomuksen yhtiö on jättänyt jo vuonna 2010 alueen Turun puoleisten tonttien osalta. Tältä pohjalta alueen kaavamuutoshanke on lisätty kaupungin kaavoitusohjelmaan.

Rakentamisvelvoite on edelleen täyttämättä. Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto on nyt toimittanut kaupunkiin 3.2.2014 päivätyin anomuksen kolmen vuoden lisäajasta em. rakentamisvelvoitteelle eli 16.5.2017 asti. Samalla yhtiö

on uudistanut aiemman anomuksen asemakaavan muuttamiseksi. Perusteluna anomukselle yhtiö esittää kaavatyön keskeneräisyys niin Turun kuin Raisionkin puolella sekä yleisen taloustilanteen epävakauden, joka on osaltaan tilapäisesti heikentänyt kohteen kaupallista kysyntää.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus myöntää Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle anomuksen mukaisesti kolme (3) vuotta lisää aikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi. Kaupunkikirjan mukainen rakentamisvelvoite tulee siten olla täytetty 16.5.2017 mennessä. Lisäksi kaupunginhallitus päättää, ettei kaupunkikirjan mukaista sakkoa peritä tältä ajalta.

Päätös

Keskustelun kuluessa Mika Koivisto ehdotti, että kaupunginhallitus ei myönnä hakemukselle lisää aikaa. Lisäksi kaupunkikirjan mukainen sakko peritään sopimuksen mukaan. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista valmisteluun.
Kaupunginhallitus hyväksyi palautusehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 14.4.2014 148 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala ja kaupunginjohtaja Ari Korhonen 9.4.2014:

Raision kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.10.2012 § 404 päättänyt käynnistää kaavallisen tarkastelun Turun kaupungin raja-alueille Kuninkojan eritasoliittymän itäpuolisille alueille yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Kaavatyön tavoitteena on yhtenäisen liikealueen luominen Turun ja Raision rajalle. Tämä alue pitää sisällään myös nyt esillä olevan Kiinteistö Oy Raision Kauppapuiston omistaman alueen. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt sisällyttää alueen kaupungin kaavoitusohjelmaan 13.1.2014 § 20 . Koska kaavatyö on alussa ja sen tuloksena alueen kaavallinen luonne muuttuu, on tässä vaiheessa kaupunginkin kannalta tärkeää myöntää jatkoa rakentamisveloitteelle eikä edellyttää rakentamista, joka mahdollisesti haittaa kaavatyötä.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus myöntää Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle anomuksen mukaisesti kolme (3) vuotta lisää aikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi. Kaupunkikirjan mukainen rakentamisvelvoite tulee siten olla täytetty 16.5.2017 mennessä. Edellytyksenä lisääjän myöntämiselle on, että 16.5.2016 mennessä Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto esittää kaupungille suunnitelman/selvityksen alueen suunnittelusta käytöstä ja rakentumisesta. Lisäksi kaupunginhallitus päättää, ettei kaupunkikirjan mukaista sakkoa peritä tältä ajalta.

Päätös Keskustelun kuluessa Mika Koivisto ehdotti, että sakko peritään. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän tekemän ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 11.4.2016 117 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 5.4.2016:

Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto (NCC Property Development) on kirjeellään 29.3.2016 lähestynyt kaupunkia ja esittänyt siinä viimekäsittelyn mukaan vaaditun suunnitelman alueen suunnitellusta käytöstä ja rakentumisesta. Samalla yhtiö anoo rakentamisveloitteelle lisäaikaa 31.12.2020 saakka. Anomuksessaan yhtiö kertoo tehneensä alustavan sopimuksen pääosasta aluetta. Tälle alueelle tultaisiin toteuttamaan liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti koneiden ja laitteiden myyntiin tarkoitettua liiketilaa. Viimeksi määritelty rakentamisveloitte aika päättyy 31.5.2017. Uusi omistaja ei kuitenkaan pysty toteuttamaan hanketta tässä ajassa vaan hankkeen toteutumiseen vaaditaan noin kolmen vuoden lisäaika.

Suunnitelmassa esitettyä toimintaa voidaan pitää erittäinkin hyvänä tälle alueelle ja se voidaan toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaan.

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus

- toteaa, että Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto on määräajassa toimittanut kaupungille edellisessä käsittelyssä vaaditun suunnitelman alueen suunnitellusta käytöstä ja rakentumisesta,
- myöntää Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle anomuksen mukaisesti lisäaikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi 31.12.2020 asti sekä
- päättää, ettei kaupunkikirjan mukaista sakkoa peritä tältä ajalta.

Päätös Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.”

Kaupunginhallitus 24.4.2016 137 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 19.4.2017

Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto (NCC Property Development Oy) edustajien kanssa on viime vuoden aikana käyty useampi neuvottelu hankkeen toteuttamisesta ja rakentamismahdollisuuksista. Koska tontin rakentamisveloitte aika päättyy jo 16.5.2017, on yhtiö nyt lähestynyt kaupunkia uudelleen anomuksella koko tontin rakentamisveloitteen jatkamiseksi 31.12.2021 saakka.

Anomuksessaan yhtiö toteaa, että nyt puheena oleva tontti on osa suurempaa kauppapuistoaluetta, josta suurin osa sijoittuu Turun puolelle. Lisäaikaa perustellaan anomuksessa seuraavasti: ”Voimakkaista hankekehitys- ja markkinointitoimenpiteistä huolimatta pitkään jatkunut yleinen epävakaus rahoitusmarkkinoilla ja niin ikään reaalitaloudessa on heikentänyt kohteen kaupallisen kysynnän varsinkin tilaa vaativan kaupan toimijoiden osalta. Ulkomaiset ketjut eivät ole talouden epävakauden vuoksi vielä rantautuneet Suomeen merkittävässä määrin. Osa potentiaalisista toimijoista on tehnyt sijoittumispäätöksensä lähialueelle. Olemme käyneet neuvotteluja potentiaalisen ostajan kanssa, joka on kiinnostunut ostamaan koko Raision puolella olevasta tonttialueesta.”

Samanaikaisesti lisäaikahakemuksen kanssa on yhtiö esittänyt erillisenä käsiteltävän hakemuksen kaupungin suostumuksesta määräalan myymiseen rakentamattomana edelleen kaupungille esitetyn suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi. Uusi omistaja ei luonnollisestikaan pysty toteuttamaan hanketta nyt voimassa olevassa rakentamisvelvoiteajassa vaan hankkeen toteutumiseen vaadittaisiin noin neljän vuoden lisäaika.

Tulevan omistajan kanssa on myös neuvoteltu alueen tulevasta rakentamisesta. Suunniteltu rakentaminen voidaan toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisesti. Näin ollen nyt esitetyn hankkeen toteutuessa ei olisi enää tarpeen laatia alueelle asemakaavan muutosta kaupan suuryksikköstatuksen tavoittelemiseksi.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus

- toteaa, että Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto on määräajassa toimittanut kaupungille edellisessä käsittelyssä vaaditun suunnitelman alueen suunnitellusta käytöstä ja rakentumisesta,
- myöntää Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle anomuksen mukaisesti lisäaikaa tontin 5-528-9 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi 31.12.2021 asti sekä
- päättää, ettei kaupunkikirjan mukaista sakkoa peritä tältä ajalta.

Päätös

Mika Koivisto ehdotti Juha Jormanaisen ja Mirjam Karilan kannattamana, että kaupunginhallitus

- toteaa, että Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto on määräajassa toimittanut kaupungille edellisessä käsittelyssä vaaditun suunnitelman alueen suunnitellusta käytöstä ja rakentumisesta,
- myöntää Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle anomuksesta poiketen lisäaikaa tontin 5-528-9 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi 31.12.2019 asti sekä
- päättää, ettei kaupunkikirjan mukaista sakkoa peritä tältä ajalta.

Kaupunginhallitus hyväksyi Mika Koiviston tekemän ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 16.12.2019 436 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 10.12.2019:

Kiinteistö Oy Raision Kauppapuiston edustajan kanssa on nyt syksyllä käyty neuvottelu ko. tonttialueen rakentumisesta ja rakentamisveloitteesta. Kaupunginhallituksen 24.4.2017 § 137 päätöksen mukaisesti rakentamisveloitte-aika päättyy 31.12.2019. Yhtiö on nyt lähestynyt kaupunkia anomuksella tontin rakentamisveloitteen jatkamiseksi edelleen kolmella vuodella eli 31.12.2022 asti.

Asian valmistelun yhteydessä on katsottu, että perusteita rakentamisveloitteajan jatkamiselle on olemassa.

Yhtiö on jo aiemmin vuonna 2017 hakenut lisääaikaa rakentamisveloitteelle ja ilmaissut tuolloin nyt hyvinkin realistiseksi osoittautuneen arvion, että markkinointi- ja rakentamisaikaa tarvittaisiin ainakin vuoden 2021 loppuun. Kaupunginhallitus tuolloin päätti kuitenkin rajoittaa ajan vuoden 2019 loppuun. Nyt yhtiö esittää rakentamisajan jatkamista vuoden 2022 loppuun. Perusteluina yhtiö esittää tehneensä aktiivisesti voimakkaita hankekehitys- ja markkinointitoimenpiteitä, mutta mikään hanke ei ole edennyt toteutusasteelle. Tällä hetkellä neuvotteluja käydään mm. kodinsisustuksen saneerausta harjoittavan yritysryppään kanssa.

Parin viime vuoden aikana on ollut nähtävissä, että kohdetta on markkinoitu aktiivisesti. Kaupungin taholta ei ole näin ollen mitään syytä epäillä, että tonttialuetta pidettäisiin tarkoituksellisesti poissa markkinoilta. Kuten yhtiö esittää, eri osapuolten tarpeet vaan eivät ole vielä kohdanneet.

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen 12.12.2019:

Viranhaltijanäkemys kaupungilla on, että kyseistä kohdetta ei ole pidetty tarkoituksellisesti markkinoilta poissa ja rakentamisveloitte-aikaa on perusteltua väljentää.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus myöntää Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle anomuksen mukaisesti lisääaikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi 31.12.2022 asti sekä päättää, ettei kaupunkikirjan mukaista sakkoa peritä tältä ajalta.

Päätös

Mika Koivisto ehdotti Kristiina Engströmin ja Jukka Rantalan kannattamana, että kaupunkikirjan mukaiset sakot peritään.

Jonni Moislahti ehdotti Veijo Mikolan, Vesa Parantaisen ja Juha Jormanaisen kannattamana, että kaupunginhallitus myöntää Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle lisääaikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi 31.12.2020 asti sekä

päättää, ettei kauppakirjan mukaista sakkoa peritä tältä ajalta. Tämän lisäksi kaupunginhallitus päättää, ettei lisäaikaa tämän jatkoajan jälkeen enää myönnetä vaan vuosittainen sopimussakko peritään.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaksi esittelijän ehdotuksesta poikkeavaa kannatettua ehdotusta ja asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti seuraavaa äänestysjärjestystä: Ensin asetetaan vastakkain Mika Koiviston ja Jonni Moislahden tekemät ehdotukset. Näistä voittanut ehdotus asetetaan edelleen vastakkain esittelijän tekemän ehdotuksen kanssa. Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestys 1

Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestusehdotuksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa Mika Koiviston tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Jonni Moislahden tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Suoritettuna nimenhuutoäänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Engström, Koivisto ja Rantala) ja 8 ei-ääntä (Ek, Lehto-Laurila, Mikola, Parantainen, Viljanen, Moislahti, Vuorinen ja Jormanainen). Puheenjohtaja totesi, että Moislahden ehdotus oli voittanut äänestyksen ja se asetetaan esittelijän tekemää ehdotusta vastaan.

Äänestys 2

Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestusehdotuksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Jonni Moislahden tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Suoritettuna nimenhuutoäänestyksessä annettiin 0 jaa-ääntä ja 11 ei-ääntä (Ek, Lehto-Laurila, Mikola, Parantainen, Viljanen, Moislahti, Vuorinen, Jormanainen, Engström, Koivisto ja Rantala).

Puheenjohtaja totesi, että Jonni Moislahden ehdotus oli tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.”

Tekninen johtaja Antti Korte ja maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 25.11.2020:

Kiinteistö Oy Raision Kauppapuiston edustajien kanssa on kevään ja syksyn kuluessa neuvoteltu ko. tonttialueen rakentumisesta ja rakentamiselvoitteesta. Kaupunginhallituksen 16.12.2019 § 436 päätöksen mukaisesti rakentamiselvoiteaika päättyy 31.12.2020 ja kaupunginhallitus on myös päättänyt, ettei rakentamiselvoiteaikaa tulla enää jatkamaan. Yhtiö on nyt kuitenkin tietoisena tehdystä päätöksestä lähestynyt kaupunkia anomuksella tontin rakentamiselvoitteen jatkamiseksi edelleen kolmella vuodella eli 31.12.2023 asti.

Yhtiö esittää tehneensä aktiivisesti tontin markkinointitoimenpiteitä. Neuvottelut todennäköisen toimitilavuokralaisen kanssa ovat vielä keväällä olleet pitkällä. Tontilla on tehty maantasausta ym valmistelevia töitä silmällä pitäen juuri tätä vuokralaista. Vallitseva maailmanlaajuinen koronapandemia on kuitenkin aiheuttanut sen, että kyseinen yritys, kuten lukuisat muutkin yritykset, on jäädyttänyt investointinsa. Hanketta edistääkseen kiinteistöyhtiö tulee kuitenkin aloittamaan maansiirtotyöt tontilla joulukuun alussa edellyttäen, että tarvittavat luvat on saatu. Urakoitsija työlle on jo valittu.

Käytyjen neuvottelujen perusteella ja koska yhtiö on valmis investoimaan tonttiin suhteellisen laajojen maansiirtotöiden tekemiseksi, ei kaupungin taholta ole edelleenkään mitään syytä epäillä, että tonttialuetta pidettäisiin tarkoituksellisesti poissa markkinoilta. Kuten yhtiö esittää, he jatkavat edelleen aktiivisesti mahdollisten uusien vuokralaisehdokkaiden kartoittamista.

Yhtiön omistaman tontin koko on 17564 m², rakennusoikeus 7026 k-m² ja rakentamisvelvoite tästä 1/3 eli 2342 k-m². Kaupunginvaltuuston päätöksellä 8.5.2017 § 57 rakentamisvelvoitetta on muutettu alkuperäisen kauppakirjan mukaisesta.

Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä on kauppakirjassa määrätty sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Tämä tarkoittaa rahassa 147.537,60 euroa.

Sopimussakon osalta Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto pyytää sopimussakon lykkäämistä edelleen. Mikäli kaupunginhallitus kuitenkin katsoo, että sakko on määrättävä, pyytää yhtiö sakon kohtuullistamista 25 000 euroon, koska rakentamistoimet on jo aloitettu.

Liitteet	9	Anomus KOy Raision kauppapuisto (salainen JulKL 24 § 1 mom 20 kohta)
	10	Sijaintikartta KOy Raision kauppapuisto.pdf

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus päättää, että Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle ei myönnetä anomuksen mukaista lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Lisäksi kaupunginhallitus päättää periä yhtiöltä kauppakirjan mukaista sakkoa vuoden 2021 osalta kaikkiaan 25 000 euroa. Samalla kaupunginhallitus pidättää oikeuden periä kauppakirjan ehtojen mukainen sopimussakko täysimääräisenä, elleivät rakentamistyöt tontilla etene.

Päätös

Kristiina Engström ehdotti Jukka Rantalan, Helena Sukarin, Jonni Moislahden ja Elisa Vuorisen kannattamana, että kauppakirjan mukaista sakkoa peritään

50 000 euroa. Kaupunginhallitus hyväksyi Engströmin ehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle ei myönnetä anomuksen mukaista lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että yhtiöltä peritään kauppakirjan mukaista sakkoa vuoden 2021 osalta kaikkiaan 50 000 euroa. Samalla kaupunginhallitus pidätti oikeuden periä kauppakirjan ehtojen mukainen sopimussakko täysimääräisenä, elleivät rakentamistyöt tontilla etene.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen neuvottelutauon ajaksi tämän pykälän käsittelyn aikana klo 21.33-21.36.

Hallintopäällikkö Anne Rantala poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 21.35.

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto

