

Suostumus tontin 529-122-0004-0002 vuokraoikeuden siirtämiseen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ja rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Kaupunginhallitus 07.04.2025 § 99
337/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

As.Oy Naantalin Aurinkotuuli on toimittanut 25.3.2025 kirjatun anomuksen Naantalin kaupungille tontin 529-122-0004-0002 vuokraoikeuden (529-122-4-2-L1) siirrosta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä sekä rakentamisvelvoitteen määrääjän jatkamisesta kolmella vuodella. Kaupunki on vuokrannut Kuostanon (122) kaupunginosan korttelissa 4, os. Meteoritie 15 sijaitsevan tontin 2 As.Oy Naantalin Aurinkotuulelle 19.4.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Sopimus on voimassa 30.4.2072 asti.

Anomuksen perusteena on asuntomarkkinoiden ja rakennusalan haastava tilanne, joka on vaikeuttanut tontille suunnitellun rakennushankkeen rahoittamista ja johtanut kohteen aloituksen viivästymiseen. Anomuksen toimittamista ovat edeltäneet kaupungin ja maanvuokralaisen keväällä 2025 käymät neuvottelut.

Tontin maanvuokrasopimuksen kohdassa 6.4 on ehto, että mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen sopimuksessa mainitun rakentamisvelvoitteen täyttymistä, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirron saaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

Tontin maanvuokrasopimuksen kohdassa 4.2 on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että *"Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti."* Rakentamisvelvoitteen määrääaika on näin ollen päättymässä 19.4.2025.

As.Oy Naantalin Aurinkotuuli on toimittanut kaupungille 18.3.2025 allekirjoitetun vuokraoikeuden siirtosopimuksen, jolla vuokraoikeus siirretään toimijalle omakotitalon rakentamista varten. Kaupungin hyväksyntä vuokraoikeuden siirrolle ja rakentamisvelvoiteajan jatkamiselle (2 vuodella) on asetettu sopimuksen purkaviksi ehdoiksi. Kaupungin kannalta on katsottu tarkoituksenmukaiseksi suostua tontin 529-122-0004-0002 maanvuokrasopimuksen siirtämiseen ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä sekä velvoiteajan jatkamiseen, sillä näin mahdollistetaan tontin rakentuminen.

Sopimuksen nojalla siirron saaja ottaa maanvuokrasopimuksen velvoitteet sellaisenaan vastattavakseen. Maanvuokran osalta erikseen on sovittu, että vuokraoikeuden luovuttava taho vastaa vuokrasta korkoineen ja kuluineen 18.3.2025 asti siirron saajan vastatessa vuokrasta 19.3.2025

alkaen. Kaupungin rahatoimesta 26.3.2025 saadun tiedon mukaan As.Oy Naantalin Aurinkotuuli on suorittanut tähän mennessä laskutetut maksamattomat vuokrasaatavansa viivästyskorkoineen.

Koska kaupungin periaatteena ensikertaisten rakentamisvelvoitteen jatkoaikahakemusten kohdalla on ollut myöntää perustellusta syystä lähtökohtaisesti kahden vuoden pidennys rakentamisvelvoitteen määräaikaan, esitetään määräajan jatkamista nytkin, anomuksesta poiketen, kahdella vuodella, jolloin uudeksi määräajaksi velvoitteen täyttämiseksi muodostuisi 19.4.2027

Tontin maanvuokrasopimuksen kohdan 6.3 mukaisesti siirron saaja on velvollinen ilmoittamaan maanvuokrasopimuksen siirrosta vuokranantajalle eli kaupungille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

Suostumuksen myötä kaupunki ei peri vuokraoikeuden edelleen siirrosta maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4 tarkoittamaa sopimussakkoa.

Naantalin kaupungin hallintosäännön mukaisesti päättävältä omakotiotonttien osalta rakentamisvelvollisuusajan pidentämisestä enintään kahdella vuodella olisi kaupunginjohtajalla (27 §, Kaupunginjohtaja, kohta 17), mutta sopimuksen siirron ja velvoiteajan jatkamisen osalta asiat on katsottu tarkoituksenmukaisimmaksi käsitellä ja päättää yhtenä asiana kaupunginhallituksen kokouksessa.

Oheismateriaali

- 1 Maanvuokrasopimus 19.4.2022
- 2 Anomus 25.3.2025
- 3 Vuokraoikeuden siirtosopimus 18.3.2025
- 4 Sijaintikartta: tontti 529-122-0004-0002

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö 6 luku § 25 kohta 7

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki myöntää As.Oy Naantalin Aurinkotuulelle suostumuksen tontin 529-122-0004-0002 maanvuokraoikeuden siirtämiseen edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä siirron saajan ottaessa maanvuokrasopimuksen velvoitteet vastattavakseen.
- Suostumuksen myötä kaupunki ei peri tästä vuokraoikeuden edelleen siirrosta maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4 tarkoittamaa sopimussakkoa.
- Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle eli kaupungille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista, minkä lisäksi siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.
- Tontin 529-122-0004-0002 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 19.4.2027 asti.
- Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.