

Yhteistoimintasopimuksessa määritetyn rakentamisvelvoiteajan jatkaminen Rautatalon tontilla 678-6-21-10

Rakennetun ympäristön lautakunta 03.05.2023 § 77

374/10.00.02/2023

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Mikko Moilanen

Rakennusliike Lapti Oy on pyytänyt sähköpostilla 3.3.2023 muutosta osittain Raahen kaupungin ja Lapti Oy:n välillä 2.5.2016 solmittuun yhteistoimintasopimukseen ja sen 23.6.2021 allekirjoitettuun muutokseen. Rakennuslupaehdot pyydetään siirtämään 5.3.2024 saakka ja rakentamisen käynnistämisen määräajaksi 4 vuotta asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta. Lisäksi Lapti Oy ehdottaa vahvistetun kaavamuutoksen mukaisen tontin, rekisteritunnus 678-6-21-10, korttelissa AL 21 ostamista tai vuokraamista 3 vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta.

Yhteistoimintasopimuksen muutoksessa 23.6.2021 (Kaupunginhallitus 17.5.2021 § 157) edellytetään, että Lapti Oy vuokraa tai ostaa asemakaavan sijaitsevan AL 21 korttelin tontin perustettavien yhtiöiden lukuun ennen rakennustöiden aloittamista viimeistään 2 vuoden kuluessa kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 5.3.2021. Lisäksi sopimuksen muutoksessa edellytettiin ehdollista tai voimassa olevaa rakennuslupaa 5.3.2023 mennessä ja rakentamisen aloittamista viimeistään 3 vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta. Aloittamisen määräaika täyttyy 5.3.2024. Vuokrasopimukseen tai kiinteistökauppakirjaan sisällytetään rakentamisehto.

Lapti Oy:llä on ennakkomyynnissä ensimmäisen vaiheen Asunto Oy Raahen Rautatornin kohteet. Tontti on tarkoitus rakentaa kahdessa vaiheessa kahdelle perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tähän mennessä saadut huoneistojen varaukset eivät riitä rakentamisen aloituspäätökseen. Lapti Oy katsoo hakemuksessaan, että varausaste nousee kesän kuluessa aloittamisen edellyttämälle tasolle. Tontin ostamiseen tai vuokraamiseen ei ole edellytyksiä tällä hetkellä Rakennuttajapäällikön mukaan.

Hallintosäännön 30.1.2023 § 7 / Rakennetun ympäristön lautakunnan toimivalta 24 § kohta 18 nojalla Rakennetun ympäristön lautakunta voi päättää, myönnetäänkö rakentamiselle jatkoaikaa. Sopimusehdoista joustamisesta seuraa myönteiset yritysvaikutukset.

Esitetään lautakunnalle, että hakijan ensimmäisen vaiheen rakennuslupa edellytetään 5.3.2024 mennessä. Rakentamisen tulee käynnistyä 4 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta eli viimeistään 5.3.2025. Rakennusliike vuokraa tai ostaa tontin 678-6-21-10 perustettavien yhtiöiden lukuun 3 vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta toisin sanoen ennen 6.3.2024.

Liite Rakennusliike Lapti Oy:n hakemus

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Päätetään edellyttää ensimmäistä rakennuslupaa 5.3.2024 mennessä hakijalta.

Päätetään, että rakentamisen tulee käynnistyä 4 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta eli viimeistään 5.3.2025.

Edellytetään tontin 678-6-21-10 vuokraamista tai ostamista perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun 3 vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta viimeistään 5.3.2024.

Päätös Keskustelun kuluessa Markus Mattila esitti vastaesityksen: Raahen Perussuomalaiset esittää, että asia jätetään pöydälle lisäselvitystä varten. Selvitetään, millainen sopimus kaupungilla nykyisen vuokralaisen kanssa, eli pitääkö kaupungin maksaa kuluja nykyiselle vuokralaiselle, jos sopimus puretaan? Jos sopimusta jatketaan tai se kilpailutetaan, niin tuleva vuokralainen velvoitetaan siistimään tontti esimerkiksi väliaikaiseksi parkkipaikaksi. Mahdollisesti parkkipaikan kunnossapidosta aurauksen ja hiekoituksen osalta vastaisi osin kaupunki. Arvo Latomaa kannatti Markus Mattilan esitystä.

Asiasta järjestettiin äänestys, jossa Jaa merkitsi, että pohjaesityksen käsittelyä jatketaan, Ei merkitsi Markus Mattilan esitystä, että asia jätetään pöydälle selvitysten ajaksi.

Äänestyksen valmistelun aikana kokous piti jaloittelutauon klo 20.17 - 20.22.

Äänet jakautuivat Jaa 7 (Jaakola Elina, Laurila Kari, Karppinen Aimo, Orava Anne-Mari, Linna Tapio, Ojala Niilo, Asukas Kaija) ja Ei 3 (Mattila Markus, Latomaa Arvo, Sarajärvi Anja). Äänin 7 -3 pohjaesityksen käsittelyä päätettiin jatkaa.

Asiasta ei syntynyt enää keskustelua. Rakennetun ympäristön lautakunta hyväksyi pohjaesityksen yksimielisesti.

Äänestystiedot

Jaa pohjaesitys / Ei Markus Mattilan muutosesitys / Tyhjä