

Rautatalon tontin 678-6-21-10 esisopimuksen esittely/Rakennusliike Lapti Oy

Kaupunginhallitus 03.06.2024 § 160

481/10.00.02/2024

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Mikko Moilanen

Rakennusliike Lapti Oy, Hannu Pihlajaviita on hakenut 17.1.2024 kirjallisesti yhteistoimintasopimuksen ja sitä koskevien täydennysten mukaisten sopimusehtojen muutosta tontin 678-6-21-10 luovutuksen, rakennuslupan hakemisen ja rakentamisen määräaikoihin. Tonttia ei ole luovutettu eikä haettu rakennuslupaa määräajassa 5.3.2024 mennessä. Rakentaminen tulisi aloittaa viimeistään 5.3.2025. Perustettavaksi tarkoitettun Rautatorni-yhtiön huoneistoista on varattu ennakkomarkkinoinnissa noin reilu kolmannes. Kerrostalorakentamisen yleisen hiipumisen ja asuntomarkkinan heikentyneen suhdanteen vuoksi rakentamista ei ole voitu käynnistää. Rakennusliike Lapti Oy näkee Rautatornin kerrostalojen rakennusedellytysten täyttyvän lähivuosina.

Yhteistoimintasopimus 2.5.2016 osoitteessa Sovionkatu 9 sijaitsevan korttelin 21 kaavoittamisesta sekä tontin luovuttamisesta ja rakentamisesta, siihen 23.6.2021 tehty muutos ja tontin hallintaoikeuden siirtymiseen ja rakentamiseen liittyvien määräaikojen osalta 3.5.2023 Rakennetun ympäristön lautakunnan päätöksellä myönnetty jatkoajat ovat pääosin määräaikojen umpeuduttua rauenneet. Määräajat oli sidottu asemakaavan muutoksen voimaantuloon. Tonttia koskeva asemakaava, akm 234 on tullut lainvoimaiseksi 5.3.2021.

Kaupungin johtavat viranhaltijat ovat 26.1.2024 Maankäytön suunnittelutyöryhmässä katsoneet, että edellytykset tontin varauksen jatkamiseen ovat olemassa rakentamiseen tähtäävillä ehdoilla. Kaupungin ja Rakennusliike Lapti Oy:n kesken on neuvoteltu uuden esisopimuksen solmimisesta kevään 2024 aikana. Liitteenä oleva esisopimusluonnos on hyväksytty sopijapuolten edustajien kesken. Esisopimus sisältää pääpiirteissään tontin luovutusehdot, rakennuslupien hakemiseen ja rakennusveloitteen käynnistämiseen liittyvät asiat.

Tontista peritään varausmaksu 5000 €/v hallintaoikeuden luovuttamiseen tai esisopimuksen purkautumiseen asti. Tontti voidaan luovuttaa vuokralle tai perustettavan yhtiön omistukseen. Tontin hinta perustuu Catella Property Oy:n vuonna 2019 suorittamaan arvioon rakentamattoman tontin rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrien velattomasta markkina-arvosta.

Rakentamisen tulee käynnistyä viimeistään 5.3.2026. Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu rakentamaan yhteen laskien vähintään 80 % rakennusoikeuden kokonaisuudesta viimeistään 5.3.2028. Lisäksi se sitoutuu toteuttamaan asemakaavassa määrätyt autopaikat 5.3.2028 mennessä.

Tontin varaus raukeaa, elleivät esisopimuksen ehdot täyty. Rakentamiseen velvoittavat ehdot otetaan tontin luovutusehtoihin. Mikäli rakennusehto ei täyty, luovutus purkautuu. Mahdollinen omistusoikeuden siirtyminen sidotaan koko kauppahinnan maksamiseen. Ellei tontin luovuttaminen toteudu viimeistään 5.3.2025, se palaa kaupungin itsenäiseen päätösvaltaan.

Kaupungilla on oikeus periä sekä rakentamisveloitteen laiminlyönnin että suostumuksettoman edelleen luovutuksen osalta 50 000 € sopimussakkoa. Sen jälkeen vuotuinen sopimussakko on 20 000 € vuodessa, kunnes velvoite on esisopimuksen mukaisesti täytetty.

Rakennusliike Lapti Oy on sitonut hankkeeseen varoja. Rakennusliike on maksanut tontin asemakaavoituksen kustannukset. Rakennusliike omistaa Rautatalon tonttia palvelevat sähkö-, kaukolämpö-, vesi- ja jätevesi- sekä hulevesiliittymät kauppakirjan 14.1.2019 perusteella. Lisäksi Rakennusliike Lapti Oy on suorittanut kattavat pohjatutkimukset ja rakennettavuusselvitykset korttelissa sekä laatinut rakennuslupahakemuksen edellyttämiä asiakirjoja, jotka ovat rakennusliikkeen omaisuutta. Kaupungilla on harkinta ja päätösvalta, uudistetaanko alkuperäinen yhteistoimintasopimus neuvotellun esisopimuksen mukaiseksi vai raukeako tontin varaus.

Yritysvaikutusten arviointi on tehty päätöksen valmistelun yhteydessä. Kerrostalojen rakentamisella on erittäin positiivinen vaikutus kaupungin elinvoimaisuuteen.

Liitteet

Yhteistoimintasopimus 2.5.2016
Yhteistoimintasopimuksen muuttaminen 23.6.2021
Kaupunginhallituksen ja valtuuston päätökset 1.2.2016 § 58 ja 22.2.2016 § 20
Kaupunginhallituksen päätös 17.5.2021 § 157
Rakennetun ympäristön lautakunnan päätös 3.5.2023 § 77
Rakennusliike Lapti Oy:n hakemus 17.1.2024
Esisopimusluonnos

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Merkitään esittely tiedoksi.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Mikko Moilanen saapui kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 17.04 ja esitteli asiaa kokouksessa.