

Kirkkolahden maankäyttösopimukseen sisältyvän rakentamisvelvoitteen jatkoaikahakemus

573/51.512/2012

TL § 105

Selostus:

Savonlinnan kaupunki ja Kiinteistö Oy Norpanranta ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 4.6.2014 (KH 5.5.2014 § 264). Allekirjoitettu maankäyttösopimus on esityslistaliitteenä A.

Maankäyttösopimuksessa on sopimussakko:

"Mikäli Norpanranta ennen tämän sopimuksen mukaisten yhdyskunta- ja palvelurakenteen toteuttamisen kustannusten korvauksien maksamista luovuttaa rakentamattomana sopimusalueella omistamaansa rakennusmaata sisältävän kiinteistön tai sen osan ilman Kaupungin suostumusta, maksaa Norpanranta kaupungille korvauksena 200.000 euroa 30 päivän kuluessa alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta.

Mikäli Norpanranta ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan korttelien rakennusoikeudesta vähintään 18 % viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, Norpanranta maksaa Kaupungille korvauksena 200.000 euroa 30 päivän sisällä em. ajankohdasta lukien, ellei Norpanrannan ja Kaupungin kesken erikseen toisin sovita."

Asemakaava on saanut lainvoiman 31.5.2016. Viiden vuoden määräaika täyttyy 31.5.2021.

Lujatalo Oy on Kiinteistö Oy Norpanrannan puolesta hakenut 28.3.2021 päivätyllä hakemuksella lisäaikaa yllämainitun velvoitteen täyttämiseen 31.5.2025 saakka. Hakemus on pöytäkirjaliitteenä A. Hakija perustelee tarvetta lisäajalle muuttuneella markkinatilanteella, joka on viivästyttänyt hankkeen käynnistymistä. Neuvottelut hankkeen toteuttamiseksi ovat kuitenkin käynnissä. Rakentamisaikoihin on hakijan mukaan myönnetty jatkoaikoja myös muissa kaupungeissa.

Maankäyttösopimus on laadittu aikanaan määrittelemään sopijapuolten oikeudet ja velvollisuudet ja sen määräykset kuvastavat allekirjoitushetken tilannetta. Markkinatilanne on kaupungissa muuttunut oleellisesti ja ennalta arvaamattomasti kaavan laatimisen jälkeen. Tänä aikana ei ole aloitettu yhdenkään kerrostalon rakentamista kaupunkiin kenenkään urakoitsijan toimesta. Kaupungin

tavoitteena on edelleen saada Kirkkolahden asemakaava toteutettua. Sanktioiden periminen ei ole kaavan toteuttamiseen verrattava vaihtoehto. Rakennusliikkeellä ei ole ollut mahdollisuuksia vaikuttaa esim. OKL:n lähtöön eikä kaupungin muuttotappioon. Hankkeelle ei ole ennakkomarkkinoinnista huolimatta saatu riittävää tilauskantaa.

Kysyntä uusille omistus- ja vuokra-asunnoille ydinkeskustasta näyttää välittäjiltä saatujen tietojen mukaan olevan piristymässä, joten kolmen vuoden lisääjän myöntäminen hankkeen toteuttamiseen on tarkoituksenmukaista. Kaupungille ei aiheudu määrääjän jatkamisesta lisäkuluja.

valmistelu: maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen, 044 417 4670

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kiinteistö Oy Norpanrannalle myönnetään selostusosassa mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisääaikaa 31.5.2024 saakka.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaupunginhallitus