

Paraisten keskustan Norra Famnen -kerrostalohankkeen purkamis- ja rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, Kaarinan Yrityspalvelut Oy

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 360

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaarinan Yrityspalvelut Oy:llä on ollut 1.1.2022 lähtien vuokralla 4 731 m²:n suuruinen [kerrostalotontti \(AK-2\) 445-7-2-20 Hietapellonkadulta](#) Paraisten keskustasta. Tontille piti rakentaa Norra Famnen -hankkeen kerrostalot. Yritys anoo sekä tontilla olevien rakennusten purkamisvelvoitteen että kerrostalojen rakentamisvelvoitteen jatkamista kahdella vuodella.

Yhtiö on soveltanut tontilla kumppanuuskaavoitusta kaupungin kanssa suunnitteluvaraussopimuksen nojalla (kaupunginvaltuusto 10.11.2020 § 97). Suunnittelu eteni suunnitelman mukaisesti loppuvuonna 2020 ja vuonna 2021, minkä jälkeen yhtiö vuokrasi tontin varaussopimuksen mukaisesti (kaupunginvaltuusto 10.11.2020 § 98 ja 25.5.2021 § 39) sekä aloitti myöhemmin, keväällä 2022 kerrostaloasuntojen markkinoinnin. Tarkoituksena oli rakentaa kaksi tornitaloa, toisen piti valmistua loppuvuodesta 2023 ja toisen vuonna 2024. Markkinoinnin käynnistyessä käynnistyi Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, mikä johti rakennuskustannusten nousuun ja inflaatioon, joka vaikeutti korkotilannetta, mikä puolestaan on käytännössä seisahtuttanut Suomen asuntomarkkinat loppuvuodesta 2023. Erityisesti asuntojen uudisrakentaminen on tyrehtynyt miltei täysin.

Koska rakentaminen ei ole käynnistynyt suunnitellusti, yhtiö anoo tontin purkamis- ja rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamista. Purkamisvelvoite on seuraavanlainen: Sopimuksen kohdan 3.2 mukaan yhtiö on velvollinen purkamaan tontilla sijaitsevat rakennukset tämän vuoden loppuun mennessä. Ellei tätä ole tehty, kaupungilla on oikeus purkaa rakennukset yhtiön kustannuksella. Yhtiö on kartoittanut purkamista vuonna 2022 ja aloittanut valmistelevat toimenpiteet, kuten rakennuskannan kartoittamisen, öljysäiliöiden tyhjentämisen sekä muut valmistelut. Kokonaisuudelle on haettu myös purkamislupaa ja se on myönnetty.

Rakentamisvelvoite on seuraavanlainen: Sopimuksen kohdan 3.3 mukaan yhtiö on velvollinen rakentamaan vuoden 2024 loppuun mennessä valmiiksi 40 prosenttia tontin enimmäisrakennusoikeudesta. Mikäli yhtiö rakentaa ARA-asuntoja, vaatimuksena on, että samassa ajassa rakennetaan valmiiksi 80 prosenttia tontin enimmäisrakennusoikeudesta. Samassa kohdassa mainitaan, että kaupunki voi hakemuksesta ja perustellusta syystä pidentää rakentamisvelvoitetta kahdella vuodella. Mikäli velvoitteita ei täytetä määräajan kuluessa, yhtiö on velvollinen suorittamaan molemmista velvoitteista sopimussakkona 27 000 euroa jokaiselta alkavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoitteet on täytetty. Tontille on määrä rakentaa kaksi kerrostaloa, rakennukset A ja B. Yhtiöllä on rakennuksen A rakennussuunnitelma-asiakirjat niin pitkällä, että ne voitaisiin toimittaa rakennusvalvontaan. Yhtiö on saanut sopimukseen lisäyksen (kaupunginvaltuusto 25.5.2021 § 39), joka mahdollistaa rakentamisen ARA:n asumisen kehittämisrahaston tuella. Ajatuksena on, että rakennus B rakennettaisiin tällaisella tuella, mutta tällä hetkellä myös eri asumismuotojen rahoitukseen liittyy epävarmuutta, koska maan hallitus järjestee uudelleen

asumisen kehittämistukia. Yhtiö on aktiivinen ja seuraa tilannetta ja neuvottelee uusista tukimuodoista.

Yhtiöllä on pitkällä olevia suunnitelmia ja se on tehnyt panostuksia hankkeen käynnistämiseksi. Purkamis- ja rakentamisvelvoitetta jatkamalla yhtiölle annetaan työrauha markkinoinnin uudelleen käynnistämiseen ja mahdollisuus löytää rahoittajia niin, että sillä on hyvät lähtökohdat suhdanteiden jälleen kääntyessä. Purkamis- ja rakentamisvelvoitteen määräaika pidennettäessä myös mahdollisuutta periä sopimussakkoja ja mahdollisuutta purkaa sopimus siirretään saman verran eteenpäin.

Koska kaupunginvaltuusto on sopimuksen tehnyt taho, sillä on myös oikeus pidentää sopimusta, koska oikeutta ei ole delegoitu.

Esittelijä

Vt. kaupunginjohtaja Hanna-Maria Grandell, puh. 050 473 9910
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää jatkaa kaupungin ja Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n 14.12.2021 tekemän maanvuokrasopimuksen kohtien 3.2 ja 3.3 mukaista purkamis- ja rakentamisvelvoitetta kumpaakin kahdella vuodella.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin ja päätös tarkastettiin välittömästi.

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin oli paikalla tämän pykälän ajan.

Jakelu

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen: Hakija, sopimussihteri, elinvoimapäällikkö, talouspäällikkö, kaupungingeodeetti, kaavoituspäällikkö, vt. kaupunginjohtaja

Kaupunginvaltuusto 18.12.2023 § 156
1005/10.00.02/2023

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää jatkaa kaupungin ja Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n 14.12.2021 tekemän maanvuokrasopimuksen kohtien 3.2 ja 3.3 mukaista purkamis- ja rakentamisvelvoitetta kumpaakin kahdella vuodella.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, sopimussihteri, elinvoimapäällikkö, talouspäällikkö, kaupungingeodeetti, kaavoituspäällikkö, vt. kaupunginjohtaja
