

Turussa 25.1.2023

Anomus rakentamisveloitteen määräajan pidentämiseksi

Tausta ja pyyntö määräajan pidentämisestä

Turun kaupunki ja Kiinteistö Oy Eerikinkatu 8 (jäljempänä ”Kiinteistöyhtiö”) ovat tehneet 15.11.2012 päivätyn maankäyttösopimuksen (Liite 1) liittyen Torinkulma 11/2009-nimiseen asemakaavanmuutokseen. Kiinteistöyhtiö omistaa asemakaava-alueella sijaitsevan tontin VI-4-10.

Maankäyttösopimuksen 5. kohdan mukaan kaavanmukainen lisärakennusoikeus tulee toteuttaa Cafe Noirin rakennuksen julkisivukorjauksen yhteydessä tai viimeistään yhdeksän vuoden kuluttua asemakaavanmuutoksen lainvoimaiseksi tulosta. Jälkimmäinen määräaika on asemakaavan lainvoimaisuustietojen perusteella 10.10.2023. Rakentamisveloite katsotaan maankäyttösopimuksen mukaan toteutetuksi, kun kaavanmukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta on toteutettu 60 %.

Maankäyttösopimuksen mukaan Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on tontinomistajan anomuksesta oikeus pidentää määräaika.

Kiinteistöyhtiö pyytää, että edellä sanottua määräaika pidennetään neljällä vuodella siten, että uusi määräaika on 10.10.2027.

Perustelut

1. Kaavanmukainen rakentaminen on maailmanpoliittisen ja rakentamisen nykytilanteen vuoksi tällä hetkellä kokonaisuudessaan haastavaa ja vaikeaa siten, että lisämääräaika rakentamisen toteuttamiseksi on tarpeen. Rakentamista vaikeuttaa etenkin yleinen rakentamiskustannusten nousu, inflaatio, materiaalien saatavuuteen liittyvät epävarmuudet, korkokustannusten nousu ja näistä johtuva hinnoittelun epävarmuus. Riskiä nyt kyseessä olevassa hankkeessa lisää, että hankkeen laatuvaatimukset ovat varsin korkeat ja sijainti työmaan järjestämisen näkökulmasta haastava.
2. Rakennushanke olisi muun muassa kaavan ja maankäyttösopimuksen mukaisista korkeista laatuvaatimuksista johtuen tarkoituksenmukaisinta toteuttaa KVR-rakennusurakkana. Tällä hetkellä KVR-urakoista on vaikea saada toteutamiskelpoisia tarjouksia, koska urakoitsijan näkökulmasta yllämainitut kustannusriskit pitää huomioida hinnoittelussa.
3. Valmistuneen Toriparkin ja Kauppatorin alueen muun rakentamisen vaikutus hankkeen kustannuksiin ja kaavanmukaiseen rakentamiseen edellyttämiin teknisiin ratkaisuihin ja vaatimuksiin ei ole vielä varmistunut (esim. painumat). Kauppatorin alueen työmaiden laajuus ja kesto eivät ole olleet Kiinteistöyhtiön ennakoitavissa maankäyttösopimuksen tekemisen aikaan. Toriparkin ja Kauppatorin pinnan rakentaminen sekä Kauppatoriin liittyvän Kiinteistö Oy Turun Metron rakentaminen ovat tulleet tietoon nyt toteutuneella

tavalla vasta maankäyttösopimuksen tekemisen jälkeen. Lisäksi viereisen tontin Hamburger Börs hotellin toteutunut uudisrakentaminen on myös tullut tietoon maankäyttösopimuksen tekemisen jälkeen.

Kauppatorin pinnan ja viereisten katualueiden lopullinen valmistuminen tapahtuu vasta keväällä 2023.

Näillä kaikilla on ollut ja on osittain edelleen merkittävä vaikutus tontin VI-4-10 rakentamiseen.

Näiden lisäksi tontin rakentamiseen tulee vaikuttamaan myös mahdollinen Turun raitiotiepäätös ja sen linjaus.

Tontin VI-4-10 rakentaminen näiden edellä mainittujen hankkeiden kanssa yhtä aikaa ei olisi ollut Turun kaupungin kannalta erityisen sopivaa ja kannattavaa. Liikenteellisesti ja muutoin sillä olisi ollut huomattavaa haittaa Turun Kauppatorin alueella.

4. Kiinteistöyhtiön käsityksen mukaan lisämääräajan myöntämisen sallima rakentamisen myöhentäminen ei aiheuttaisi enempää haittaa Turun keskusta-alueella kuin mitä aiheutuisi, mikäli rakentaminen toteutuisi nyt. (Rakentamisen on tapahduttava joka tapauksessa siten, ettei siitä aiheudu merkittävää haittaa liikenteelle eikä muulle ympäröivälle tilan käytölle.)
5. Rakentaminen tapahtuu kaupungin ydinkeskustassa toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeällä ja toisaalta haastavalla paikalla itse rakentamisen näkökulmasta. Vaikka maankäyttösopimus edellyttää vain 60 % rakentamisoikeuden toteuttamista määräajassa, kiinteistöyhtiön tavoitteena on rakentamisen toteuttaminen asianmukaisesti ja yhtäjaksoisesti eli mahdollisimman nopeasti loppuun asti siitä, kun rakentaminen on aloitettu. Tämä edellyttää, että rakentamishankkeesta on tehty sopimukset kokonaisuudessaan. Tontin omistaja on aloittanut hankkeen aktiivisen suunnittelun, mutta tarvitsee lisää aikaa rakentamisvelvoitteeseen, jotta iso kiinteistökehityshanke voidaan toteuttaa onnistuneesti.

Kunnioittaen,

Kiinteistö Oy Eerikinkatu 8

Ilpo Hanhinen

ilpo.hanhinen@isannointitalo.fi

020- 722 9958



Anomus määräajan pidentämisestä.pdf

Lähetetty: 25.01.2023 | Lähettäjä: Ilpo Hanhinen
ilpo.hanhinen@isannointitalo.fi

Lähettäjä on määritellyt etukäteen paikat, joihin allekirjoitukset ilmestyvät. Allekirjoitukset voi löytää dokumentista.

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:
[4a505229-dfe7-4d92-a89a-152c68651897](#)