

Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0015-0010

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 08.09.2025 § 7

567/10.00.02.04/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

TN Huolto Oy on toimittanut kaupungille 19.6.2025 päivätyn hakemuksen tontin 529-008-0015-0010 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta. Kyseisen tontin kauppakirja on allekirjoitettu 25.6.2015, jonka ehdossa 5.9 *Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joiden kerrosala on vähintään 500 k-m², kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.*

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa."

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päätti 13.6.2022 § 36 hakemuksen perusteella myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 25.6.2025 asti. Jatkoaikaa on tätä aiemmin myönnetty jo vuosina 2018 ja 2020. Tontin tämänhetkinen rakennuskanta koostuu kerrosalaltaan 86 k-m²:n rakennuksesta, jolle ei ole suoritettu lopputarkastusta. Rakentamisvelvoite on siis kokonaisuudessaan täyttämättä.

TN Huolto Oy hakee rakentamisvelvoitteen määräajalle kolmen vuoden jatkoa tai vaihtoehtoisesti rakentamisvelvoitteen poistoa.

Koska kyseessä ei ole rakentamisvelvoitteen määräajan ensikertainen jatkaminen, tulisi anojan esittää määräajan edelleen jatkamiselle erityisiä perusteita. TN Huolto Oy kirjoittaa hakemuksessaan, että tontin rakennettavuuteen ja rahoituksen varmistamiseen on liittynyt haasteita. Rakentamista kiinteistöllä on kuitenkin jatkettu ja jatketaan kaiken aikaa, koska liiketoiminnassa on selkeä lisätilan tarve.

TN Huolto Oy on lisäksi hakenut lokakuussa 2024 kahden vuoden jatkoa rakentamisluvan mukaisen hankkeen loppuunsaattamiseen. Tämä jatko on myönnetty 28.1.2025 tehdyllä rakennustarkastajan lupapäätöksellä § 34.

Rakennusvelvoitteen poistaminen

Hakijan vaihtoehtona mainitsemaan rakentamisvelvoitteen poistoon ei voida suostua, koska rakentamisvelvoite on sekä Naantalin kaupungin että myös muiden kuntien ja kaupunkien yleisesti käyttämä ensisijainen keino varmistaa luovutettujen tonttien rakentuminen. Tämän poistaminen vähentäisi merkittävästi kaupungin käytössä olevia maapolitiikan keinoja.

Rakennusvelvoitteen määräajan jatkaminen

Kaupungin päätöshistoriasta rakentamisvelvoitteiden useampikertaisen jatkamisen suhteen voidaan Luolalan alueen esimerkkitapauksena nostaa esiin Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 17.06.2024 § 44 päättämä neljäs jatko tontin 529-008-0005-0002 rakentamisvelvoitteen määräaikaan. Päätös jatkosta 31.12.2025 asti tehtiin kaneetilla, että se on viimeinen myönnettävä jatko. Kyseisen tontin kauppakirja allekirjoitettiin 4.8.2016. Tällä tontilla on päätöksen jälkeen alkaneet rakennustyöt.

Edellä käsitellyn esimerkkitapauksen ja sen mukaisen linjauksen perusteella ehdotetaan, että rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan vielä tämän kerran 1.4.2027 asti, kuitenkin siten, että hyvissä ajoin ennen rakentamisvelvoitteen päättymistä tulee tontilla olla rakentamistyöt tosiasiallisesti käynnistyneet. Ehdotetaan, että tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.9.2026. Mikäli TN Huolto Oy ei jompaakumpaa näistä ehdoista pysty täyttämään, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään kauppakirjan ehdon 5.12 *Sopimussakko* mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Oheismateriaalit

- hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkolle 19.6.2025
- sijaintikartta, tontti 529-008-0015-0010

Ratkaisuvalta Naantalin kaupungin hallintosääntö, 6. luku, 25§; Elinvoimajaoston päättämät asiat, kohta 6

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että:

- Tontin 529-008-0015-0010 kauppakirjan ehdon 5.9 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä vielä tämän kerran 1.4.2027 asti.
- Tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.9.2026.
- Mikäli tontin omistaja TN Huolto Oy ei pysty täyttämään jompaakumpaa edellä mainituista ehdoista, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään kauppakirjan ehdon 5.12. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.