

YIT Rakennus Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 14

869/10.00.02.04/2023

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 11

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ja YIT Rakennus Oy ovat toimittaneet kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä Humalisto I –kaava-alueella. Hakemuksella anotaan rakentamisvelvoiteajan pidentämistä kuudella (6) vuodella sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite A1, KHKON 12.2.2018

Rakentamisvelvoitteesta on sovittu Naantalin kaupungin ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa, Naantalin kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa kauppakirjassa sekä 20.12.2013 tehdyssä kauppakirjan muutoksessa. Rakentamisvelvoitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6525 k-m² hyväksytysti käyttöönotetuksi 4.10.2017 mennessä.

31.1.2018 valmistuneen As. Oy Merikapteenin myötä rakentamisvelvoitteesta on täytettynä 2 693 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 3 832 k-m². Sopimussakoksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on sovittu 20 euroa/ toteutumaton k-m², jolloin sopimussakoksi muodostuisi 76 640 euroa.

Kauppakirjaan 21.6.2012 Naantalin kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa on liitetty muistio 19.6.2012, jossa on muun muassa todettu, "että Naantalin kaupunginhallitus on rakentamisvelvoitteen täyttämisen osalta myöntänyt anomuksille aina jatkoaikaa (2 vuotta) ja tästä on muodostunut hallintokäytäntö. Jatkoaika on myönnetty kerran/ kohde".

Esityslistan liitteenä on Maankäyttösopimus 21.6.2012, kauppakirja 21.6.2012, muistio 19.6.2012 sekä kauppakirjan muutos 20.12.2013 (KHKON 12.2.2018).

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle 19.6.2012 päivätyn muistion mukaisesti pidennystä rakentamisvelvoitteeseen kolme (3) vuotta, jolloin rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 4.10.2020 eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.09.2020 § 40

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ja YIT Rakennus Oy ovat toimittaneet kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä Humalisto I –kaava-alueella. Hakemuksella anotaan rakentamisvelvoiteajan pidentämistä kolmella (3) vuodella sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite B2, KHKON 21.9.2020

31.1.2018 valmistuneen As. Oy Merikapteenin myötä rakentamisvelvoitteesta on täytetty 2 693 k-m². Rakenteilla olevassa ja 31.12.2020 valmistuvassa As. Oy Naantalin Matruusissa rakentuu 2 755 k-m², jonka myötä rakennettuna on 5 448 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 1 077 k-m². Sopimussakoksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on sovittu 20 euroa / toteutumaton k-m², jolloin sopimussakoksi muodostuisi 21 540 euroa.

Hakija esittää anomuksen perusteluina muun muassa, että asuntojen kysyntää on vuonna 2020 on hidastanut Korona-viruksen aiheuttama epävarmuus. Lisäksi aikanaan alueen maankäyttösopimusten ja kauppakirjojen laatimisessa aikataulut sekä rakentamisvelvoiteajat ovat perustuneet jälkikäteen arvioituna virheelliseen optimismiin. Todennäköiseksi rakentamisnopeudeksi alueella arvioidaan nyt kerrostalo per 2-3 vuotta, jolloin arvioidun mukaisella asuntokysynnällä rakentamisvelvoite tulisi täyttymään viimeistään vuonna 2023.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle edellä esitetyin perustein pidennystä rakentamisvelvoitteeseen kolme (3) vuotta, jolloin rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 4.10.2023 eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 60

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

YIT Rakennus Oy ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ovat toimittaneet kaupungille 11.9.2023 anomuksen koskien rakentamisvelvoitetta Humalisto I –kaava-alueella.

Hakemuksella anotaan ensisijaisesti rakentamisvelvoitteen täyttymistä jo toteutetulla rakentamisella ja toissijaisesti rakentamisvelvoiteajan pidentämistä reilulla kolmella (3) vuodella 31.12.2026 asti sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite 1, KHJ 25.9.2023

Rakentamisvelvoitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6525 k-m² hyväksytysti käyttöönotetuksi 4.10.2023 mennessä. Sopimusalueelle on valmistunut kaksi hanketta, joissa on yhteensä 5 448 k-m². As. Oy Naantalin Merikapteeni on valmistunut 31.1.2018 (2 693 k-m²) ja As.Oy Naantalin

Matruusi 31.12.2020 (2 755 k-m²). Sopimuksen mukaisesta rakennusvalvoitteen kokonaismäärästä puuttuu siten 1 077 k-m².

Hakijat esittävät anomuksen perusteluina muun muassa, että korttelin 8 suunnittelua on jatkettu ja niiden perusteella on tehty tonttijako, joka on vahvistettu 19.12.2022. Seuraavan hankeen As. Oy Naantalin Loisteen suunnitelmat ovat lupavalmiudessa ja ne on ennakkoesitelty jo rakennusvalvonnalle.

Vallitsevasta taloustilanteesta sekä korkotason nopeasta noususta johtuenuudisasuntotuotannon kysyntä on valtakunnallisesti romahtanut viimeisen vuoden aikana. Hakijat katsovat, että uusi hanke olisi mahdollista käynnistää aikaisintaan vuoden 2025 alussa, mikäli taloussuhdanteet kääntyvät positiivisemmiksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ei ole delegoitu toimivaltaa muuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää maankäyttösopimusta taikka vapauttaa sen sopimusehdon mukaisesta rakentamisvelvoitteesta. Rakentamisvelvoitteesta luopuminen olisi ongelmallinen myös kunnan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen osalta. Sen sijaan perusteet rakentamisvelvoiteajan pidentämiselle ovat ymmärrettävät. Ottaen kuitenkin huomioon jo aiemmin myönnetyt rakentamisvelvoitteen määräajan pidennykset sekä mahdollisuus taloussuhdanteiden kääntymisestä positiiviseksi, ei ole kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista myöntää kerralla yli kolmen (3) vuoden pidennystä rakentamisvelvoitteen määräaikaan.

Esitän, että kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto myöntää hakijan esittämien perusteluin reilun kahden (2) vuoden pidennyksen rakentamisvelvoitteen määräaikaan 31.12.2025 asti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle edellä esitetyin perustein pidennystä rakentamisvelvoitteeseen 31.12.2025 asti eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen, maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

YIT Housing Oy on omasta ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan puolesta toimittanut kaupungille 16.9.2025 päivätyn hakemuksen koskien rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä Humalisto I –kaava-alueella.

Hakemuksella anotaan ensisijaisesti päätöstä maankäyttösopimuksen, kauppakirjan ja kauppakirjan muutoksen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttymisestä jo rakennetulla rakennuskannalla tai toissijaisesti rakentamisvelvoiteajan jatkamista 31.12.2027 asti sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta.

Rakentamisvelvoitteesta on sovittu Naantalin kaupungin ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa maankäyttösopimuksen ehdossa 8.1, sekä Naantalin kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa 21.6.2012 allekirjoitetun kauppakirjan ehdossa 5.10, jota on tarkennettu 20.12.2013 allekirjoitetussa kauppakirjan muutoksessa. Rakentamisvelvoitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6.525 k-m² hyväksytysti käyttöön otetuksi 4.10.2017 mennessä. Määräaikaan on myönnetty jatkoa vuosina 2018, 2020 ja 2023. Viimeisin jatkettu määräaika on umpeutumassa 31.12.2025.

Alueen olemassa oleva rakennuskanta on sama kuin se oli määräaikaa jatkettaessa vuonna 2023. Sopimusalueelle on valmistunut kaksi hanketta, joissa on yhteensä 5.448 k-m². Tontin 529-004-0009-0003 asuinrakennus on valmistunut 31.1.2018 (2.693 k-m²) ja tontin 529-004-0009-0002 31.12.2020 (2.755 k-m²). Sopimuksen mukaisesta rakentamisvelvoitteen kokonaismäärästä puuttuu siten yhä 1.077 k-m².

Hakijat esittävät hakemuksen perusteluina muun muassa, että vallitsevasta taloustilanteesta ja yleisestä geopolitiisesta epävarmuudesta johtuen vapaarahoitteisen uudisasuntotuotannon kysyntä ei ole valtakunnallisesti edelleenkaan vilkastunut huolimatta korkotason vakiintumisesta pitkäaikaisten keskiarvojen tasolle. Valtakunnallisesti rakennusliikkeillä on edelleen useita tuhansia myymättömiä uudisasuntoja. Alueelle seuraavaksi toteutettavaksi suunniteltu Asunto Oy Naantalin Loisto on hakijoiden mukaan ns. lupavalmiudessa ja suunnitelmia on käyty esittelemässä Naantalin rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa. Hakijoiden mukaan yleiseen asuntokysyntään ja asuntorekisteriasiakkaiden aktiivisuuteen perustuvien markkina-analyysien perusteella Asunto Oy Naantalin Loiston ennakkomarkkinointivaihe on mahdollista käynnistää aikaisintaan kevään 2026 kuluessa.

Ensisijainen hakemus: Rakentamisvelvoitteen täyttyminen jo rakennetulla rakennuskannalla

Rakentamisvelvoite on sekä Naantalin kaupungin että myös muiden kuntien ja kaupunkien yleisesti käyttämä ensisijainen keino varmistaa luovutettujen tonttien rakentuminen. Tästä poikkeaminen yhden hakijan osalta sekä vähentäisi merkittävästi kaupungin käytössä olevia maapolitiikan keinoja että olisi ongelmallinen myös kunnan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen suhteen.

Humaliston alueen suhteen ei ole esitettävissä mitään sellaista perustetta, jonka nojalla voitaisiin vuonna 2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan ehdoista poiketa tai luopua edellyttämästä velvoitteiden täyttämistä. Hakemuksessa perusteeksi esitetty vapaarahoitteisten asuntojen heikko kysyntä on valtakunnallinen ongelma, ei rakentamisvelvoitteen kohteeseen tai tehtyihin sopimuksiin liittyvä. Mikäli kaupunki tämän perusteen nojalla luopuisi edellyttämästä rakentamisvelvoitteen täyttöstä, jouduttaisiin tämä sama päätös tekemään myös muiden rakennuttajien kohdalla, koska heikko kysyntä vaikuttaa yhtä lailla muiden rakennusyritysten toimintaan.

Toissijainen hakemus: Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen 31.12.2027 asti

Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen on ollut käytössä Naantalin kaupungin maapolitiikassa, joten siihen suostuminen ei muodosta ongelmaa yhdenvertaisen kohtelun suhteen, mikäli perusteet määräajan jatkamiselle täyttyvät.

Kaupungin tekemien päätösten joukosta voidaan esimerkkitapaukseksi nostaa kaupunginhallituksen päätös 12.5.2025 § 122, jossa tontin 529-003-0055-0003 rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennettiin 25.9.2027 asti. Tämän tontin kauppakirja oli allekirjoitettu alun perin 25.9.2017 ja rakentamisvelvoitteen määräaikaa oli jatkettu aiemmin jo vuosina 2020, 2021 ja 2023. Jatkoaikaa perusteltiin valmistelutekstissä sillä, että rakennushankkeen käynnistäminen ei markkinatilanne huomioiden ole tarkoituksenmukaista. Maapolitiikan suhteen ei katsottu toivottavaksi tilannetta, jossa suurin osa asunnoista olisi jäänyt tyhjilleen rakennushankkeen valmistuessa.

Rakentamisvelvoitteen määräajan toistuva pidentäminen ei myöskään ole toivottavaa maapolitiikkaa. Jotta kaupungin maankäyttösopimuksissa ja tonttien luovutuskirjoissa käyttämä rakentamisvelvoitteen määräaika ei olisi pelkästään merkityksetön kirjaus sopimuksessa, on kaupungin edellytettävä toiselta sopimusosapuolelta myös velvoitteiden noudattamista; kuitenkin siten, että hakijoiden yhdenvertainen kohtelu tulee toteutetuksi. Toukokuussa 2025 päätöksen valmistelutekstissä esitetyt perusteet velvoiteajan pidentämiselle ovat yhtä lailla päteviä myös tällä hetkellä.

Samalla on kuitenkin todettava seikka, että hakijat ovat maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittaessaan hyväksyneet rakentamisvelvoitteen ja sen mukanaan tuoman määräajan. Rakentamisvelvoite olisi pitänyt alun perin täyttää jo vuonna 2017. Tuosta ajankohdasta tähän päivään on asuntomarkkinoilla ollut jaksoja, jolloin kysyntää on ollut tarjontaa enemmän, mutta silti rakentamisvelvoitetta ei ole saatu kokonaan täytettyä. Nykyinen asuntomarkkinoiden vaikea tilanne onkin peruste, joka tulee sovellettavaksi osittain sen seurauksena, että rakentamisvelvoitteen määräajasta on edeltävinä vuosina joustettu kaupugin taholta.

Katsottaessa esitettyjä perusteita, todennettavissa olevaa markkinatilannetta ja kaupungin päätöshistoriaa, ehdotetaan, että Humaliston alueen maankäyttösopimuksessa sovittua rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennetään vielä tämän kerran 31.12.2027 asti. Kuitenkin siten, että hyvissä ajoin ennen rakentamisvelvoitteen päättymistä tulee olla rakentamistyöt tosiasiallisesti käynnistyneet. Ehdotetaan, että maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitteesta puuttuvan kerrosneliömetrimäärän 1.077 krs-m² täyttävä uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.6.2027. Mikäli maankäyttösopimuksen toinen osapuoli ei jompaakumpaa näistä ehdoista pysty täyttämään, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään 21.6.2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehdon 8.1 ja 21.6.2012 allekirjoitetun kauppakirjan ehdon 5.10 mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Oheismateriaalit

- Hakemus 16.9.2025: YIT Housing Oy & Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta
- Sijaintikartta: Rakentamisvelvoitteen sopimusalue

Ratakaisuvalta

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että:

- Naantalin kaupungin sekä Kiinteistö Oy Sokerinrannan 21.6.2012 allekirjoittaman Humaliston alueen maankäyttösopimuksen ehdon 8.1 ja Naantalin kaupungin sekä YIT Rakennus Oy:n 21.6.2012 allekirjoittaman kauppakirjan; 20.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjan muutoksella tarkennetun, ehdon 5.10 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä vielä tämän kerran 31.12.2027 asti.
- Tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.6.2027.
- Mikäli rakentamisvelvoitteen osapuoli ei pysty täyttämään jompaakumpaa edellä mainituista ehdoista, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maankäyttösopimuksen ehdon 8.1 ja kauppakirjan ehdon 5.12 mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.