

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-107-0023-0001, 529-107-0023-0002 ja 529-484-0009-0122

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 35

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Miikka Vainio on 15.2.2024 toimittanut sähköpostitse kaupungille anomuksen tonttien 529-107-0023-0001, 529-107-0023-0002 ja tilan 529-484-0009-0122 rakentamisvelvoitteiden määräaikojen jatkamisesta. Vainio perustelee hakemustaan asuntomarkkinoiden tilanteella ja myytävien asuntojen hinta-kustannussuhteella.

Tonttien 529-107-0023-0001 ja 529-107-0023-0002 maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu 31.1.2020, ja niiden kohdassa 4.2 *Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joiden kerrosala on vähintään 60 % tonttien kokonaisrakennusoikeudesta, tontille 529-107-23-2 kolmen (3) vuoden ja tontille 529-107-23-1 neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen."*

23.11.2017 allekirjoitetussa Asunto Oy Merimaskun Taattistenrinteen osakekannan kauppakirjassa on ehdossa 5.4. Rakentamisvelvoite sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Ostaja sitoutuu rakentamaan 1.12.2023 mennessä asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on rakennusoikeudeltaan 320 k-m², siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen". Asunto Oy Merimaskun Taattistenrinteellä on lainhuuto tilaan 529-484-0009-0122.

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päätti 7.11.2022 § 72 hakemuksen perusteella myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteiden täyttämiseen siten, että uusi määräaika on tontin 529-107-0023-0002 osalta 31.7.2024, tontin 529-107-0023-0001 osalta 31.7.2025 ja tilan 529-484-0009-0122 osalta 30.6.2026.

Vainio hakee yhden vuoden jatkoaikaa kullekin määräajalle, sillä rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain kohde kerrallaan siten että seuraavan kohteen työt alkavat vasta edellisen valmistuttua. Vainion mukaan ensimmäinen vaihe, tontin 529-107-0023-0002 rakentaminen, on tarkoitus aloittaa elo-syyskuussa 2024.

Naantalin kaupungin maankäyttöosaston näkemyksen mukaan kullekin rakentamisvelvoitteelle voidaan myöntää vuoden jatko, sillä asuntomarkkinoiden tilanne on ollut viime vuosina vaikea, ja hakija on siitä huolimatta tehnyt paljon suunnittelutyötä kohteiden toteuttamiseksi.

Suunnittelutyön lähtökohtana on ollut se, että kohteet voidaan toteuttaa vaiheittaisesti.

Oheismateriaali: Rakentamisvelvoitteen lisäaikahakemus 15.2.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Tontin 529-107-0023-0002 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 31.7.2025 asti.
- Tontin 529-107-0023-0001 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 31.7.2026 asti.
- Asunto Oy Merimaskun Taattistenrinteen osakekannan kauppakirjan ehdossa 5.4 sovittuun tilan 529-484-0009-0122 rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 30.6.2027 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 24.11.2025 § 21

1006/10.00.02.04/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Miikka Vainio on lähettänyt Naantalin kaupungille 17.10.2025 päivätyn hakemuksen rakentamisvelvoitteiden määräaikojen jatkamiseksi kiinteistöillä 529-107-0023-0001, 529-107-0023-0002 ja 529-484-0009-0122. Kysymyksessä on kolmen erillisen rakentamisvelvoitteen määräajan jatko ja kullekin määräajalle haetaan jatkoa kaksi vuotta. Määräaikojen jatkamista perustellaan uudisasuntojen heikolla kysynnällä, joka on jatkunut odotettua kauemmin.

Kiinteistöjen 529-104-0023-0001, 529-107-0023-0002 ja 529-484-0009-0122 rakentamisvelvoitteille myönnettiin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksellä 27.5.2024 § 35 ensikertainen jatko siten, että tontin 529-107-0023-0002 osalta määräajaksi tuli 31.7.2025, tontin 529-107-0023-0001 osalta 31.7.2026 ja tilan 529-484-0009-0122 osalta 30.6.2027. Toisistaan poikkeavien määräaikojen taustalla on se, että hakija on suunnitellut toteuttavansa kohteet vaiheittaisesti yksi kerrallaan.

Hakemuksessa esitetty peruste määräaikojen jatkolle; asuntomarkkinoiden heikko kysyntä, on tunnustettu valtakunnallinen tosiasia. Tämä peruste on esitetty myös muiden rakentamisvelvoitteen määräaikojen jatkamisten yhteydessä, joita kaupunki on päättänyt viime aikoina (esim. Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 14). Haettu jatkoaika, kaksi vuotta, ei ole poikkeuksellisen pitkä verrattuna muihin kaupungin viime aikoina myöntämiin jatkoaikoihin.

Hakijan esittämän perusteen, todennettavissa olevan markkinatilanteen ja kaupungin viimeaikaisen rakentamisvelvoitteiden määräajan jatkoa

koskevan ratkaisukäytännön nojalla esitetään, että haettuun kahden vuoden pidennykseen kullekin rakentamisveloitteen määräajalle voidaan suostua.

Oheismateriaalit

- Rakentamisveloitteen lisäaikahakemus 17.10.2025

- Sijaintikartta; kiinteistöt 529-107-0023-0001, 529-107-0023-0002 ja 529-484-0009-0122.

Ratkaisuvalta

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että:

- Tontin 529-107-0023-0002 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisveloitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 31.7.2027 asti.

- Tontin 529-107-0023-0001 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisveloitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 31.7.2028 asti.

- Asunto Oy Merimaskun Taattistenrinteen osakekannan kauppakirjan ehdossa 5.4 sovittuun tilan 529-484-0009-0122 rakentamisveloitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 30.6.2029 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.