

## Anomus maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, 529-406-0002-0039

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.01.2021 § 5

Valmistelija	Kaupunginlakimies Turo Järvinen
	<p>Taina Jokisuu on 6.11.2021 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus on liitteenä.</p> <p>Liite B3, KHKON 18.1.2021</p> <p>Maankäyttösopimus oheistetaan.</p> <p>Oheismateriaali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• maankäyttösopimus 3.6.2014.</li></ul> <p>Maankäyttösopimuksen kohdan 7 ”Rakentamisvelvoite” mukaan uudelle muodostuvalle asuinrakennustontille, joka ei ole ennestään rakennettu, on rakennettava uudisrakennus viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan. Alueen kunnallistekniikan arvioitu valmistumisaika on 2015.</p> <p>Yhdyskuntatekniikka on valmistunut 11.12.2015, joten rakentamisvelvoitteen määräaika on 12.12.2020.</p> <p>Hakija anoo rakentamisvelvoiteajan pidentämistä viidellä (5) vuodella.</p> <p>Esitän, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään kahden vuoden pidennys 12.12.2022 asti, joka vastaa konsernijaoksen ja sitä edeltäneen kaupunkisuunnittelujaoston aiempaa ratkaisukäytäntöä rakentamisvelvoitteiden määräaikojen pidentämisessä tapauksissa, joissa pidentämistä haetaan ensimmäistä kertaa. Kaupungin kannalla ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla useiden vuosien rakentamisvelvoitteen pidennystä, koska se ei kannustaisi rakentamisen aloittamiseen.</p>
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Konsernijaosto päättää myöntää Taina Jokisuulle 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2022 asti.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 59

Valmistelija	Kaupunginlakimies Turo Järvinen
	<p>Taina Jokisuu on 28.11.2022 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus on liitteenä.</p>

Liite 1, KHJ 25.9.2023

Maankäyttösopimus oheistetaan.

Oheismateriaali:

- maankäyttösopimus 3.6.2014.

Konsernijaoston päätöksellään 18.1.2021 § 5 pidentämä 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaika on päättynyt 12.12.2022.

Hakija ilmoittaa, että on sopinut rakennusyhtiö TIKA Group Oy:n kanssa, että he tulevat toteuttamaan kohteen. Yllättävän nopeasti muuttuneen markkinatilanteen takia hankkeen aloittamista on TIKA Group Oy:n toimesta siirretty eteenpäin.

Hakija anoo kaupungilta rakennusvelvoitteen täyttämiseksi uutta kahden vuoden jatkoaikaa.

Perusteet rakentamisvelvoiteajan pidentämiselle ovat ymmärrettävät vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa sekä korkojen nopeassa nousussa, jotka yhdessä ovat lähes pysättäneet rakennusliikkeiden uudisasuntotuotannon. Kahden vuoden pidennys on kaupungin aiemman ratkaisukäytännön mukainen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Taina Jokisuulle 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2024 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 28.10.2024 § 65

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalien kaupungin ja Taina Jokisuun väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksellä 25.9.2023 § 59 jatkama määräaika koskien tilan Huhdanmäki 529-406-0002-0039 alueelle muodostettujen lomarakennus- tai asuinrakennustonttien rakentamisvelvoitetta on umpeutumassa 12.12.2024. Jokisuu on lähettänyt kaupungille 27.9.2024 päivätyn hakemuksen, jossa Jokisuu pyytää rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi uutta kahden vuoden jatkoaikaa.

Maankäyttösopimuksen kohdan 7 mukainen rakentamisvelvoite koskee kolmea AO-tonttia, joista jokainen on tällä hetkellä rakentamaton. Jokisuu perustelee jatkoaikaa sillä, että markkinoiden epävarmuuden ja Ukrainan sodan vuoksi kohteen toteuttava rakennusyhtiö on edelleen siirtänyt hankkeen aloittamista.

Esitetään, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään rakentamisalaa kohdanneen pitkäaikaisen taantuman vuoksi pidennystä 29.5.2026 asti,

mikä vastaa kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 26.8.2024 § 49 myöntämää rakentamisveloitteen määräajan pidennystä samaa Santalantien aluetta koskevan toisen vuonna 2014 tehdyn maankäyttösopimuksen osalta. Vastaavasti maninitun päätöksen kanssa ehdotetaan kirjattavaksi, että mikäli hakija tulee edelleen anomaan rakentamisveloitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, jos veloitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Oheismateriaali:

- Hakemus rakentamisveloitteen määräajan jatkamisesta 27.9.2024
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sijaintikartta: Tila 529-406-0002-0039

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalın kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Naantalın kaupunki myöntää Taina Jokisuulle jatkoa kaupungin ja Jokisuun välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisveloitteen täyttämiseen 29.5.2026 asti.
- Mikäli Jokisuu tai taho, jolle sopimusvelvoite on siirretty, tulee edelleen anomaan rakentamisveloitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, mikäli veloitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 01.06.2026 § 28

22/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Kaupunginjuristi Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalın kaupungin ja Taina Jokisuun väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksellä 28.10.2024 § 65 jatkama määräaika koskien tilan Huhdanmäki 529-406-0002-0039 alueelle muodostettavien kolmen asuinrakennustontin rakentamisveloitetta on umpeutunut 29.5.2026.

Maanomistaja on lähettänyt kaupungille 8.5.2026 päivätyn hakemuksen, jossa pyydetään rakentamisveloitteen täyttämiseksi uutta kahden vuoden jatkoaikaa. Perusteluina jatkoajalle esitetään uudisrakentamisen markkinatilanne, joka on edelleen heikko mm. Ukrainan sodan pitkittymisen vuoksi. Lisäksi hakemuksessa todetaan, että hanketta edistänyt rakennusyhtiö on vetäytynyt hankkeesta, jonka vuoksi suunnitelmia on jouduttu päivittämään. Kohde toteutetaan nykyisen suunnitelman mukaan kolmena erillisenä omakotitalona. Tämän suunnitelman mukainen tonttien lohkominen on suoritettu 20.5.2026, jolloin on muodostettu tontit 529-119-0015-0001, 529-119-0015-0002 ja 529-119-0015-0003.

## Rakentamisveloitteen määräajan jatkon edellytykset

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston viimeisimmän päätöksen mukaan rakentamisveloitteen määräaikaan voidaan myöntää uusi jatko vain, mikäli veloitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Veloitteen täyttäminen ei ole edennyt päätöksessä tarkoitetulla tavalla. Muuttuneiden suunnitelmien tai tonttien lohkomisen ei voida katsoa tarkoittavan veloitteen täyttämisen huomattavaa edistymistä.

Rakentamisalan heikko tilanne on edelleen tunnustettava tosiasia. Erityisesti tämä on kuitenkin kohdistunut yhtiömuotoiseen asumiseen. Kaupungin luovuttamien tonttien osalta yksityisten tahojen osoittama kiinnostus tontteihin on vuosina 2025 ja 2026 ollut vilkkaampaa kuin mitä se oli vuosina 2023 ja 2024. Ammattirakentajien osalta kysyntä on tällä hetkellä edelleen yhtä alhaisella tasolla kuin mitä se oli vuosina 2023 ja 2024. Rakentamisalan elpymisen edellytys ei siis täyty yhtiömuotoisen asumisen ollessa kyseessä, mutta yksityisten tahojen osalta tästä on nähtävissä merkkejä.

Hanke on maanomistajan hakemuksessaan esittämien seikkojen perusteella muuttunut yhtiömuotoisena toteutettavasta kohteesta kolmeksi erilliseksi yksityisille tahoille suunnattavaksi kohteeksi. Kohteeseen voidaan siis katsoa kohdistuvan rakentamisalan elpymistä, joten kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksen mukaisesti rakentamisveloitteen määräaikaan ei enää voida myöntää jatkoa.

Lisäksi asiaan vaikuttaa se, että rakentamisveloitteen määräaika on tämän kohteen osalta jatkettu jo kolmesti. Alun perin veloitteen määräaika oli 12.12.2020, joten jatkoaikaa on kaupungin toimesta jo myönnetty noin 5 v 6 kk. Alunperinkin veloitteen määräaika oli tavallista pidempi; viisi vuotta, joten on katsottava, että tässä asiassa on kaupungin toimesta annettu jo riittävässä määrin helpotusta veloitteen täyttämiseen.

Esitetään, että rakentamisveloitteen määräaikaan ei myönnetä haettua jatkoa, vaan Naantalın kaupunki ryhtyy maankäyttösopimuksen mukaisiin toimiin rakentamisveloitteen määräajan ylittymisen vuoksi. Sopimuksen kohtaan **7.1. Rakentamisvelvoite** on kirjattu, että "Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, kaupunki perii vuosittain sopimussakkoa kolmetuhatta (3 000) euroa alkavalta vuodelta rakentamatonta rakennuspaikkaa kohti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päättää myöntää helpotusta rakentamisveloitteesta.". Esitetään, että Naantalın kaupunki perii sopimussakkoa sopimuskohtaan 7.1 Rakentamisvelvoite nojalla 9.000 euroa. Esitetään lisäksi, että elinvoimajaosto voi päätöksellään keskeyttää uusien sopimussakkojen perimisen, mikäli rakentamisveloitteen täyttäminen on merkittävästi edistynyt 29.5.2027 mennessä.

Oheismateriaali:

- Hakemus rakentamisveloitteen määräajan jatkamisesta 8.5.2026
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sijaintikartta ja kaavaote: Tontit 529-119-0015-0001, 529-119-0015-0002 ja 529-119-0015-0003.

Ratkaisuvalta

Naantalın kaupungin hallintosääntö, 6 luku, 25 §, elinvoimajaoston päättämät asiat, kohta 6.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupungin elinvoimajaosto päättää, että:

- Naantalin kaupunki ei myönnä Taina Jokisuulle jatkoa kaupungin ja Jokisuun välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen. Määräajan katsotaan umpeutuneen 29.5.2026.
- Määräajan umpeutumisen vuoksi Naantalin kaupunki perii maankäyttösopimuksen ehdon 7.1 Rakentamisvelvoite nojalla sopimussakkoa yhdeksäntuhatta (9.000) euroa.; sekä
- Elinvoimajaosto voi päätöksellään keskeyttää uusien sopimussakkojen perimisen, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttäminen on merkittävästi edistynyt 29.5.2027 mennessä.

Kokouskäsitely

Merkittin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.