

Anomus maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, 529-406-7-15 ja 529-406-7-17

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.01.2021 § 6

23/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Kultaranta Resort Oy on 6.11.2021 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus ja Santalantien tontinkäyttöluonnokset on liitteenä.

Liitteet B4 - B5, KHKON 18.1.2021

Maankäyttösopimus oheistetaan.

Oheismateriaali:

- maankäyttösopimus 3.6.2014.

Maankäyttösopimuksen kohdan 8 "Rakentamisvelvoite" mukaan maanomistaja sitoutuu rakentamaan Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettaville lomarakennus- tai asuinrakennus-tonteille osoitetusta rakennusoikeudesta seisemänkymmentä prosenttia (70 %), joka on noin 5 860 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan. Alueen kunnallistekniikan arvioitu valmistumisaika on 2015.

Yhdyskuntatekniikka on valmistunut 11.12.2015, joten rakentamisvelvoitteen määräaika on 12.12.2020.

Asemakaavan mukaisesti alueelle muodostui 40 hakijan omistamaa tonttia, joista 18 on myyty. Anomuksessa on selostettu suunnitelmia seuraavien 16 tontin myymisen ja rakentamisen osalta. Hakija anoo rakentamisvelvoiteajan pidentämistä viidellä (5) vuodella.

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.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Konsernijaosto päättää myöntää Kultaranta Golf Oy:lle 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2022 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt määräaika koskien tilojen Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettujen lomarakennus- tai asuinrakennus-tonttien rakentamisvelvoitetta on umpeutunut 12.12.2022. Sopimusosapuoleksi tullut Kultaranta Resort Oy on lähettänyt anomuksen määräajan jatkolle 30.11.2022, mutta epähuomiossa se on jäänyt kaupungin toimesta käsittelemättä. Kultaranta Resort Oy on kaupungin yhteydenoton jälkeen uusinnut hakemuksen 29.5.2024.

Maankäyttösopimuksen kohdan 8 "Rakentamisvelvoite" mukaan maanomistaja sitoutuu rakentamaan Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettaville lomarakennus- tai asuinrakennus-tonteille osoitetusta rakennusoikeudesta seisemänkymmentä prosenttia (70 %), joka on noin 5 860 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan.

Tällä hetkellä alueelle on tonttijakojen ja tontin lohkomistoimitusten seurauksena muodostettu 31 tonttia, lisäksi kolme tonttia on vielä lohkomatta. Näille tonteille on rakennettu, rakenteilla tai luvitettu rakennuksia yhteensä 4.442 k-m²:n edestä. Vaikka keskeneräiset ja luvitut rakennushankkeet laskisi siis mukaan valmistuneiden rakennusten ohella, jäisi rakentamisvelvoitteen kerrosneliömetrimäärän täyttäminen vajaaksi noin 1.400 k-m².

Kultaranta Resort Oy anoo jatkoa rakentamisvelvoitteen määräaikaan kaksi vuotta hakemuksen päiväyksestä eli 29.5.2026 asti. Kultaranta Resort Oy perustelee jatkoaikaa markkinoiden epävarmuuden ja Ukrainan sodan aiheuttamalla tonttikaupan hidastumisella. Kultaranta Resort Oy:n mukaan he ovat kuitenkin solmineet sopimuksen useamman tontin kattavan rakennushankkeen toteuttamisesta rakennusliikkeen kanssa.

Esitetään, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään haettu kahden vuoden pidennys 29.5.2026 asti. Rakennusalan vaikea tilanne edeltävien vuosien aikana on vaikuttanut alueen toteuttamiseen, mutta heikko rakennussuhdanne ei liene pitkään vallitseva. Tämän vuoksi ehdotetaan kirjattavaksi, että mikäli hakija tulee edelleen anomaan rakentamisvelvoitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, jos velvoitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Oheismateriaali:

- Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta 29.5.2024
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sijaintikartta
- Sopimusalueen tonttien rakentumistilanne

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalın kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Naantalın kaupunki myöntää Kultaranta Resort Oy:lle jatkoa kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 29.5.2026 asti.
- Mikäli Kultaranta Resort Oy tai taho, jolle sopimusvelvoite on siirretty, tulee edelleen anomaan rakentamisvelvoitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, mikäli velvoitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

Valmistelija

Kaupunginjuristi Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalın kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksellä 26.8.2024 § 49 jatkama määräaika koskien tilojen Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettujen lomarakennus- tai asuinrakennustonttien rakentamisvelvoitetta on umpeutunut 29.5.2026.

Kultaranta Resort Oy, joka on tullut Kultaranta Golf Oy:n sijaan sopimusosapuoleksi, on lähettänyt kaupungille 15.5.2026 päivätyn hakemuksen, jossa pyydetään rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi uutta kahden vuoden jatkoaikaa. Perusteluina jatkoajalle esitetään uudisrakentamisen markkinatilanne, joka on edelleen heikko mm. Ukrainan sodan pitkittymisen ja uusien kansainvälisten kriisien vuoksi. Lisäksi hakemuksessa todetaan, että osa tontin ostaneista on siirtänyt rakentamisen aloittamista. Hakemuksessa tuodaan esiin, että hakijalla on sopimus rivitalojen toteuttamisesta alueelle rakennusyhtiön kanssa.

Kaupunki on perehtynyt hakemukseen ja pyytänyt Kultaranta Resort Oy:tä tarkentamaan esittämiään perusteluita jatkoajan myöntämiselle. Kultaranta Resort Oy toimittanut tarkennukset 22.9.2026. Näissä tarkennuksissa Kultaranta Resort Oy tuo esiin, että asuntomarkkinoiden toipumisesta ei ole vielä nähtävissä merkkejä valtakunnallisesti tai pelkästään Naantalın tilannetta tarkasteltaessa. Kultaranta Resort Oy:n mukaan heillä on edelleen tavoitteena toteuttaa alue kokonaisuudessaan. Kahden vuoden lisäaika antaisi realistisen mahdollisuuden jatkaa aktiivisia neuvotteluja ja käynnistää jäljellä olevien tonttien rakentaminen markkinatilanteen sen mahdollistaessa.

Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkon edellytykset

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

Velvoitteen täyttämisen edistyminen

Sen jälkeen, kun rakentamisvelvoitteen määräaikaa jatkettiin 26.8.2024, ovat rakennustyöt käynnistyneet yhdellä uudella tontilla ja yhdelle tontille on myönnetty poikkeamislupa rivitalojen rakentamiseen. Rakennuksen käyttöönottokatselmus on suoritettu hyväksytysti kahdella tontilla. Toisaalta samassa ajanjaksossa on rakennuslupa rauennut neljällä. Myös yhtä tonttia koskenut poikkeamislupa on rauennut.

Tilanne maankäyttösopimusalueella olevien uudisrakennusten suhteen on seuraavanlainen:

- Käyttöön otettujen rakennusten kerrosala yhteensä 2.660 krs-m².
- Keskeneräisten rakennusten / voimassa olevien rakennuslupien alaisten rakennusten kerrosala yhteensä 897 krs-m².
- Voimassa olevien poikkeamispäätösten mukaisten rakennusten kerrosala yhteensä 607 krs-m².
- Rauenneiden rakennuslupien alaisten rakennusten kerrosala yhteensä 1.113 krs-m².

Valmistuneiden ja luvitettujen rakennusten kerrosala on siis yhteensä 5.277 krs-m², kun huomioidaan myös voimassa olevat poikkeamispäätökset ja rauenneet rakennusluvut. Vaikka kaikki tässä tarkoitettulla tavalla luvitetut rakennukset toteutettaisiin, jäisi rakentamisvelvoitteesta, määrältään 5.860 krs-m², silti täyttämättä noin 600 krs-m².

Rakentamisan tilanne

Naantalın kaupunginhallitus käsitteli 24.8.2026 § 232 oikaisuvaatimusta, joka tehtiin elinvoimajaoston 1.6.2026 § 28 määräystä maankäyttösopimuksen mukaisesta sopimussakosta. Oikaisuvaatimuksen hylkäävissä perusteluissa käsiteltiin markkinatilannetta Naantalissa pientalotonttien osalta. Perusteluissa todettiin, että yksityisten välisten kauppojen määrä ja kaupungin tonttikilpailuissa saamat pohjahinnan ylittävät tarjoukset osoittavat siitä, että markkinoilla on tällä hetkellä kysyntää tonteille enemmän kuin kiinteistömarkkinoiden aallonpohjassa vuosina 2022-2023.

Kultaranta Resort Oy on perusteluissaan tuonut esiin, että jäljellä oleville rakentamattomille tonteille on aktiivisesti etsitty ratkaisuja ja neuvoteltu rakennusliikkeiden ja muiden mahdollisten toteuttajien kanssa. Jäljellä olevien tonttien osalta on siirretty painopistettä niiden toteuttamiseen yhtiömuotoisena sen sijaan, että jokainen tontti toteutettaisiin yksittäisen tontinostajan toimesta.

Yhtiömuotoisen rakentamisen osalta on myös kaupungin tontinluovutuksessa ollut vaikeuksia vuosien 2024 ja 2025 aikana. Yhtiömuotoisten tonttien luovutukset ovat pääsääntöisesti olleet muuhun tarkoitukseen kuin varsinaiseen omistusasumiseen. Yhtiömuotoiseen asumiseen tarkoitettuja tontteja on luovutettu esimerkiksi kaupungin vuokrataloyhtiölle sekä lastenhuollon sijaisyksikön rakennuspaikaksi.

Luonnonmaalla sijaitsevien yhtiömuotoiseen asumiseen tarkoitettujen tonttien rakentamisvelvoitteisiin on myönnetty jatkoajkoja viimeisen kahden vuoden aikana, esimerkiksi kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.11.2024 § 70, elinvoimajaosto 24.11.2025 § 21 sekä tässä kokouksessa käsiteltävänä oleva tontin 529-122-0010-0002 rakentamisvelvoitteen jatkaminen. Rakennusyhtiöt ovat viestineet kaupungille, että heillä on edelleen vaikeuksia saada riittävästi varauksia asuntoihin, jotta rakennustyöt voitaisiin käynnistää.

Yhtiömuotoisen asuintuotannon suhteen on toisaalta huomioitava, että kaupunki on käynnistänyt lähialueella Kultaranta Resort Oy:n aloitteesta asemakaavamuutoksen Ak-387 (Kultaranta Resort asuinkerrostalot), jossa tarkastellaan mahdollisuuksia sijoittaa Kultaranta Resort Oy:n omistamalle alueelle asuinkerrostalojen rakennuspaikkoja. Kultaranta Resort Oy näkee siis alueen toteuttamiskelpoisena asuinkerrostaloille. Tällöin voidaan olettaa, että alueella on olemassa kysyntää myös muunlaiselle yhtiömuotoiselle asumiselle.

Jatkoajan myöntämisen perusteet

Velvoitteen täyttäminen ei ole edennyt aiemmassa päätöksessä tarkoitetulla tavalla. Kahden vuoden aikana kahden tontin osalta on suoritettu käyttöönottokatselmus, minkä ei voida katsoa tarkoittavan velvoitteen täyttämisen huomattavaa edistymistä huomioiden varsinkin, että näiden käyttöönotettujen rakennusten kerrosneliömetrit ovat alle puolet samalla aikavälillä rauenneiden rakennuslupien alaisista kerrosneliömetreistä.

Rakentamisan elpymisen suhteen on tilanne yhtiömuotoisen asuinrakentamisen suhteen ollut haastava myös Naantalissa edeltävän kahden vuoden aikana. Tämän seikan nojalla peruste rakentamisvelvoitteen määrääjän jatkamiselle olisi olemassa, sillä Kultaranta Resort Oy:n toimittamien perusteiden mukaan rakentamisvelvoitteen kerrosneliömetrimäärän täytyminen on kiinni siitä, missä vaiheessa markkinatilanne mahdollistaa rakennushankkeiden aloittamisen.

Asiassa on todettava myös se, että mikäli rakentamisvelvoitteen määräaika jatketaan ratkaisukäytännön mukaisesti kahdella vuodella, olisi alkuperäistä määräaika pidennetty kohteen osalta yhteensä 7 v 8 kk, mitä voidaan pitää kiistatta huomattavan pitkänä. Jos halutaan, että sopimukseen kirjatulla määräajalla on todellista merkitystä, ei niihin voida toistuvasti myöntää jatkoa, vaan on ryhdyttävä velvoitteen sallimiin toimenpiteisiin. Myös Kultaranta Resort Oy:n suunnittelema kerrostaloina toteutettavalla uudella yhtiömuotoisella asumisella on asiassa merkityksensä, sillä kaupungin maapolitiikan kannalta ei ole johdonmukaista edistää uutta yhtiömuotoista asumista kaavamuutoksella ja toisaalta samaan aikaan todeta, että alueella ei ole tällä hetkellä minkäänlaisia toteuttamismahdollisuuksia yhtiömuotoiselle asumiselle.

Päätös jatkoajan myöntämisestä

Perustuen yhtiömuotoisen asuintuotannon pitkittyneeseen heikkoon markkinatilanteeseen ehdotetaan, että rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään Kultaranta Resort Oy:lle kahden vuoden jatko 29.5.2028 asti.

Jatkoajan myöntämisen tulisi kuitenkin johtaa haluttuun lopputulokseen eli siihen, että maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoite täyttyy. Jatkoajan tulisi ohjata maanomistajaa edistämään konkreettisesti velvoitteen täyttämistä. Kaupungilla on oikeus ryhtyä maankäyttösopimuksen mukaisiin toimenpiteisiin, jos rakentamisvelvoite on edelleen täyttämättä 29.5.2028. Samalla ehdotetaan, että kaupunki ryhtyy 30.5.2028 ilman eri päätöstä perimään maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, jollei rakentamisvelvoitteen täyttäminen ole edennyt tämänhetkisestä tilanteesta huomattavasti.

Oheismateriaali:

- 15.5.2026 päivätty hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta.
- 22.9.2026 toimitettu hakemuksen täydennys.
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sopimuksen alaisten tonttien rakentumistilanne.

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

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupungin elinvoimajaosto päättää, että:

- Naantalin kaupunki myöntää Kultaranta Resort Oy:lle jatkoa kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 29.5.2028 asti sekä
- kaupunki ryhtyy 30.5.2028 ilman eri päätöstä perimään maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, jollei rakentamisvelvoitteen täyttäminen ole edennyt tämänhetkisestä tilanteesta huomattavasti.

Päätös