



Naantalin kaupunginhallitus/
kaupunginjohtaja Jouni Mutanen
PL 43
21101 NAANTALI

NAANTALIN KAUPUNKI
ASIANNRO LUOKITUS

652 19 -07- 2017 10.01.02

ARK.TUNNUS

Viite: Maankäyttösopimus (21.6.2012 §8.1) ja kiinteistökauppa (21.6.2012 §5.12) sekä kauppakirjan muutos (20.12.2013)

Anomus maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan sekä kauppakirjan muutoksen mukaisen rakentamisvelvoitteen jatkamisesta sekä vapautusta sopimussakon suorittamisesta.

Anomme kunnioittavasti Kiinteistö Oy Sokerirannan ja Naantalin kaupungin (21.6.2012 §8.1) sekä YIT Rakennus Oy:n ja Naantalin kaupungin (21.6.2012 §5.12 ja 20.12.2013) välisissä sopimuksissa esitetyn Humalisto I -kaava-alueen rakentamisvelvoitteen jatkamista kuudella (6) vuodella sekä vapautusta sopimussakon suorittamisesta.

Sopimusten mukainen rakentamisvelvoite on yhteensä 6.525 kem2 neljän vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta (asemakaava lainv. 4.10.2013). Ensimmäisessä hankkeessa (As. Oy Naantalin Merikapteeni) on rakenteilla 2.693 kem2. Hanke valmistuu 31.1.2018.

Perustelut:

Alueen asemakaava vahvistui vuoden 2013 lopulla, jolloin asuntokysyntä oli valtakunnallisesti merkittävän hiljaista. Suoritetusta markkinoinnista huolimatta kohteen asuntoihin ei riittänyt siinä määrin kysyntää, että alueen ensimmäinen hanke olisi saatu aloitettua välittömästi kaavan vahvistumisen jälkeen. Lisäksi on myös huomioitava, että asemakaavan vahvistumisen jälkeen alueen rakentaminen tuli käytännössä mahdolliseksi vasta alueen kunnallistekniikan rakentamisen jälkeen v. 2014 lopussa.

Vasta vuoden 2016 kuluessa asuntojen kysyntä alueella piristyi siinä määrin, että ensimmäisen hankkeen rakentaminen oli mahdollista aloittaa (rakentaminen aloitettu 11/2016). Edelleenkin alueen ensimmäisen kohteen asunnoista on 2/3 -osaa vapaana (25as/38as) eli kysyntätilanne kohteessa on merkittävästi alle yrityksemme normaalin aloituslupakäytännön mukaisen riskitason vielä rakentamisen edettyä sisävalmistusvaiheeseen.

Nykyinen valtakunnallisesti hyvä asuntokysyntä perustuu yksityisten sijoittajien sekä institutionaalisten sijoittajien osalta alueellisten keskustaupunkien ydinkeskustojen läheisyydessä sijaitseviin kohteisiin, joissa vuokra-asuntojen tarve ja kysyntä ovat korkealla tasolla ja vuokrataso on merkittävästi korkeampi kuin Naantalissa. Jatkuva sijoittajille suunnatusta markkinoinnista huolimatta emme ole saaneet sijoittajia kiinnostumaan alueesta. Alueen kiinnostavuutta heikentää merkittävästi myös Manner-Naantalin osayleiskaavaan merkitty Humaliston ranta-alueen rakentuminen teollisuus- ja työpaikka-alueeksi.

Katsomme aikoinaan maankäyttösopimukseen ja kauppakirjaan kirjattujen rakentamisvelvoiteaikojen perustuneen virheelliseen optimismiin paikkakunta-kohtaisen asuntokysynnän kehittymisen osalta ja siten johtavan tässä markkinassa kohtuuttomaan tilanteeseen alueen maanomistajien kannalta. Lisäksi on huomioitava, että Kiinteistö Oy Sokeriranta sekä YIT Rakennus Oy ovat kaikilta muilta osin noudattaneet maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan ehtoja mm. maksamalla maankäyttösopimuskorvaukset sekä kauppakirjan mukaiset suoritukset Naantalin kaupungille, yhteensä n. 3.500.000 e.

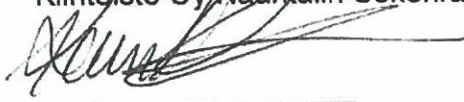
Tämän hetkisen näkemyksemme mukaan alue tulee rakentumaan huomattavasti hitaammin kuin maankäyttösopimusta ja kiinteistökauppaa tehtäessä on arvioitu. Todennäköisin rakentamisnopeus alueella tulee olemaan talo / 2-3v. Arviomme mukaisella asuntokysynnällä rakentamisvelvoite tulee täyttymään viimeistään 2023. Maapohjaan sidottu pääoma edellyttää joka tapauksessa maanomistajilta jatkuvia aktiivisia toimia kysynnän ja sitä kautta kohteiden rakentumisen varmistamiseksi.

Toivomme kaupunginhallitukselta myönteistä suhtautumista esitykseemme rakentamisvelvoiteajan jatkamisen ja sopimussakon osalta.

Turussa 19.07.2017

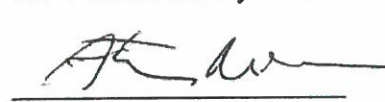
Kunnioittavasti

Kiinteistö Oy Naantalin Sokeriranta



Kari-Pekka Kyrölä

YIT Rakennus Oy/TLS



Antero Mäkelä
rakennuttajapäällikkö