

Anomus kiinteistökaupan ehdoista poikkeamisesta keskustakorttelissa

538/10.01.02/2020

Kaupunginhallitus 17.08.2020 § 254

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2017 § 28 hyväksynyt keskustakorttelien tonttien kaupan esisopimuksen tarjouskilpailun voittaneiden TA-Yhtiöiden ja Taova Oy:n kanssa.

Tarjouskilpailun ehdoista kaupunginhallitus on 19.12.2016 § 430 määritellyt mm. seuraavaa:

"Kilpailun ehdoissa on määritetty, että tontinluovutuksessa kyseeseen tulevalle alueelle tulee rakentaa vain vapaarahoitteisia asuinkerrostaloja."

Keskustakorttelien tontinluovutuskilpailusta laaditussa esityksessä, joka on esitetty kaupunginhallituksen kokouksissa 12.12.2016 ja 19.12.2016 on todettu seuraavaa:

"ARA-kohteet
Alueelle tulee rakentaa neljä vapaarahoitteista asuinkerrostaloa"

Tonttien varsinainen kauppakirja on allekirjoitettu 25.9.2017.

Kauppakirjan kohdassa 10 on sovittu seuraavasti:

"Ostaja sitoutuu rakentamaan alueelle neljä vapaarahoitteista asuin-, liike- ja toimistorakennusten kerrostaloa."

Tarjouskilpailun voittaneiden TA-Yhtiöiden ja Taova Oy:n perustama Asunto Oy Naantali Estelle on 9.7.2020 toimittanut kaupungille anomuksen poiketa keskustakorttelin tonttien kaupan ehdoista siten, että kaupunki hyväksyisi Asunto Oy Naantalin Estellen rakennuttama omistamalleen tontille 529-3-55-3 kaksi asuinkerrostaloa autopaikkoineen valtion takauslainalla.

Kyseessä on juuri valmistuneen Asunto Oy Naantalin Victorian viereinen tontti, jonka rakennusten yhteyteen rakennettavat kaksi kerrostaloa muodostavat Naantalin kaupungille esitetyn konseptin mukaisen keskustakorttelin.

Anomusta poikkeamiselle perustellaan koronavirusepidemian johdosta heikentyneillä asunto- sekä rahoitusmarkkinatilanteilla. Pankit ovat kiristäneet merkittävästi vapaarahoitteisen asuntorakentamisen lainauskäytäntöjä. Pandemian aiheuttaman epävarman taloustilanteen takia myös Asunto Oy Naantalin Victoriasta on edelleen asuntoja myymättä.

Vallitsevassa tilanteessa ei siten ole mahdollista rakentaa Asunto Oy Naantalin Estelleä vapaarahoitteisena RS-kohteena tai vuokrakohteena tavoitellussa aikataulussa, jonka mukaisesti rakentaminen käynnistyisi alkuvuodesta 2021 ja valmistuisi syksyllä 2022. Keskustakortteli-hankkeen toteuttaminen aikataulussa nähdään kuitenkin tärkeäksi niin Naantalin asuntokehityksen kuin tulevien asuntomessujenkin vuoksi. Rakentamisen käynnistymisen nähdään myös vauhdittavan Asunto Oy Naantalin Victorian vapaina olevien asuntojen myyntiä.

Anomuksessaan hakija esittää, että Asunto Oy Naantalin Estellen kerrostalot rakennettaisiin valtion takauslainalla, jota myönnetään vuokratalojen uudisrakentamiseen ja sen hyväksymisestä takauslainaksi päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). ARA voi hyväksyä vuokra-asuntojen uudisrakentamista varten myönnetyn lainan takauslainaksi, jos kohteen sijaintikunta puoltaa lainan hyväksymistä takauslainaksi. Takauslainalla lainoitettavia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina vähintään 20 vuotta lainan ensimmäisen erän nostamisesta. Asukasvalintaan tai vuokranmääritykseen ei kohdistu rajoituksia.

Tontille toteutetaan korkeatasoisia vuokra-asuntoja, joiden pääasialliset kohderyhmät ovat lapsiperheet ja seniorit. Kerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin sijoitetaan vapaarahoitteisia liiketiloja ja asunnot toteutetaan monipuolisella asuntojakaumalla.

Hakija pyytää anomuksellaan Naantalin kaupungilta lausuntoa tontille 529-3-55-3 rakennettavien kerrostalojen toteuttamisesta valtion takauslainalla. Anomus on liitetty esityslistaan (KH 17.8.2020).

Hakija on ilmoittanut sitoutuvansa tavoiteaikatauluun, jossa Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustöiden aloitusajankohta on 02 - 05/2021 ja valmistuminen 09 - 12/2022.

Oheismateriaali:

– Kauppakirja 25.9.2017

5.6.2017 lukien voimassa olleen sekä nykyisen 1.4.2020 voimaan tulleen hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavatonttien hinnoittelusta ja luovutusperiaatteista (HS 22 § 3-kohta). Toimivalta päättää kiinteistökaupan ehdoista poikkeamisesta on siten kaupunginhallituksella.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä hakijan anomuksen poikkeamisen kauppakirjan 25.9.2017 kohdasta 10 suostuen Asunto Oy Naantalin Estellen kahden kerrostalon rakentamiseen tontille 529-3-55-3 valtion takauslainalla edellyttäen, että Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustöiden aloitusajankohta on 02 - 05/2021 ja valmistuminen 09 - 12/2022. Kauppakirjan ehdosta poikkeamisesta sekä tavoiteaikatauluun sitoutumisesta laaditaan muistio alkuperäiseen kauppakirjaan liitettäväksi.

Samalla kaupunginhallitus puoltaa Asunto Oy Naantalin Es-tellen lainan hyväksymistä takauslainaksi, josta päättää Asu-misen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Keskustakorttelin toteutuminen tavoitellussa aikataulussa on tärkeää niin keskustan ilmeen, asuntokehityksen kuin tulevien asuntomessujenkin kannalta. Korkeatasoinen ja monipuolinen vuokra-asuntotarjonta vastaa osaltaan nykyhetken asumis-suuntauksiin.

KOKOUSKÄSITTELY:

Hannu Aalto esitti Sirpa Hagsbergin kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus päätti jättää asian pöydälle.