

Naantalin kaupunki/
Tekninen johtaja Reima Ojala
PL 43
21101 NAANTALI

Viite: Maankäyttösopimus (21.6.2012 §8.1) ja kiinteistökauppa (21.6.2012 §5.12) sekä kauppakirjan muutos (20.12.2013) sekä Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoston päätös (12.2.2018 § 11) rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta 4.10.2020 saakka.

Anomme ensisijaisesti päätöstä maankäyttösopimuksen, kauppakirjan sekä kauppakirjan muutoksen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttymisestä nykyisellä rakennuskannalla tai toissijaisesti rakentamisvelvoiteajan jatkamista 4.10.2023 asti sekä vapautusta sopimussakon suorittamisesta.

Taustaa:

Sopimusten ja rakentamisvelvoitteeseen myönnetyn jatkoajan mukaan Humalisto I -kaava-alueelle tulisi olla rakentunut 4.10.2020 mennessä yhteensä 6.525 kem2. Ensimmäisessä, 31.1.2018 valmistuneessa hankkeessa (As. Oy Naantalin Merikapteeni) toteutui yhteensä 2.693 kem2. Nyt rakenteilla olevassa (As. Oy Naantalin Matruusi), 31.12.2020 valmistuvassa hankkeessa rakentuu yhteensä 2.755 kem2. Sopimuksen mukaisesta kokonaismäärästä jää puuttumaan siis vain 1.077 kem2.

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 (Merikapteeni) rakentaminen oli mahdollista aloittaa (rakentaminen aloitettu 11/2016). Nyt rakenteilla olevan hankkeen (Matruusi) asunnoista on edelleen vapaana (32as/39as) eli kysyntätilanne kohteessa on todella vähäinen ja merkittävästi alle yrityksemme normaalin aloituslupakäytännön mukaisen riskitason vielä rakentamisen edettyä sisävalmistusvaiheeseen.

Tänä keväänä asuntokysyntä on Korona-pandemian vuoksi ollut pysähdyksissä valtakunnallisesti, eikä Naantalissa ole kevään aikana ollut käytännössä lainkaan kysyntää Matruusin asuntoihin. Edelleen Humalisto-I alueen kiinnostavuutta asunnon ostajien keskuudessa heikentää merkittävästi Manner-Naantalin osayleiskaavaan merkitty Humaliston ranta-alueen rakentuminen teollisuus- ja työpaikka-alueeksi, jolla on ollut selkeä vaikutus Humalisto I -alueen kysyntään.

Katsommekin aikoinaan maankäyttösopimukseen ja kauppakirjaan kirjattujen rakentamisvelvoiteaikojen perustuneen virheelliseen optimismiin paikkakuntaakohtaisen 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.

Aikaisemmin esittämämme näkemyksen mukaan Humalisto I kaava-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 v. 2023.

Maapohjaan sidottu pääoma edellyttää joka tapauksessa maanomistajilta jatkuvia aktiivisia toimia kysynnän ja sitä kautta kohteiden rakentumisen varmistamiseksi.

Toivomme Naantalin kaupungilta myönteistä suhtautumista ensisijaiseen esitykseemme rakentamisvelvoiteajan täyttymisen osalta jo nykyisen rakennetun ja rakenteilla olevan rakennuskannan perusteella.

Vaihtoehtoisesti esitämme rakentamisvelvoiteajan jatkamista 4.10.2023 saakka ja sopimussakolta vapautumista kyseiseltä ajalta.

Turussa 10.7.2020

Kunnioittavasti

Kiinteistö Oy Naantalin Sokeriranta
ja
YIT Suomi Oy/HSFS

psta
Antero Mäkelä

Antero Mäkelä
rakennuttajapäällikkö
YIT Suomi Oy/HSFS