

Naantalin kaupunki/
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto
PL 43
21101 NAANTALI

Viite: Maankäyttösopimus (21.6.2012 §8.1) ja kiinteistökauppa (21.6.2012 §5.12) sekä kauppakirjan muutos (20.12.2013) ja Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoston päätös (21.09.2020 § 40) rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta 4.10.2023 saakka.

Anomme ensisijaisesti päätöstä maankäyttösopimuksen, kauppakirjan sekä kauppakirjan muutoksen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttymisestä nykyisellä jo rakennetulla rakennuskannalla tai toissijaisesti rakentamisvelvoiteajan jatkamista 31.12.2026 asti sekä vapautusta sopimussakon suorittamisesta.

Taustaa:

Sopimusten ja rakentamisvelvoitteeseen myönnetyn jatkoajan mukaan Humalisto I kaava-alueelle tulisi olla rakentunut 4.10.2023 mennessä yhteensä 6.525 kem². Sopimusalueelle on valmistunut kaksi hanketta, joissa on yhteensä 5.448 kem². As. Oy Naantalin Merikapteeni, valmistunut 31.1.2018 / 2.693 kem²
As. Oy Naantalin Matruusissa, valmistunut 31.12.2020 / 2.755 kem². Sopimuksen mukaisesta rakennusvelvoitteen kokonaismäärästä puuttuu siis vain 1.077 kem².

Perustelut:

Humalisto I kaava-alueen asemakaava vahvistui vuoden 2013 lopulla, jolloin asuntokysyntä oli valtakunnallisesti merkittävän hiljaista. Suoritetusta markkinoinnista huolimatta kohteen asuntoihin ei silloin 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. Myöhemmin Humalisto-I alueen kiinnostavuutta asunnon ostajien keskuudessa heikensi myös merkittävästi Manner-Naantalin osayleiskaavaan (4.10.2018) merkitty Humaliston ranta-alueen rakentuminen teollisuus- ja työpaikka-alueeksi.

31.12.2020 valmistuneen Matruusin asunnot saatiin myytyä vasta vuoden 2021 loppuun mennessä.

Kortteli 8 suunnittelua on jatkettu laatimalla useita vaihtoehtoisia suunnitelmia korttelin kokonaisrakennusoikeuden toteuttamisesta taloudellisesti ja rakennusteknisesti toteutuskelpoisilla suunnitteluratkaisuilla. 8-kortteliin on tehty laadittujen suunnitelmien perusteella tonttijako, joka on vahvistettu 19.12.2022. Seuraavaksi aloitettavan kohteen, Asunto Oy Naantalin Loisteen (2.850 kem²) suunnitelmia on jo käyty esittelemässä Naantalin rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa. Suunnitelmat on ns. lupavalmiudessa.

Vallitsevasta taloustilanteesta ja korkotason nopeasta noususta johtuen vapaarahoitteisen uudisasuntotuotannon kysyntä on valtakunnallisesti suorastaan

romahtanut v. 2022-2023 kuluessa. Valtakunnallisesti rakennusliikkeillä on tällä hetkellä useita tuhansia myymättömiä uudisasuntoja. Tämänhetkisen uudisasuntokysynnän perusteella uudiskohteen aloittaminen Humaliston alueella on käsityksemme mukaan mahdollista aikaisintaan v. 2025 alkupuolella edellyttäen, että taloustilanne valtakunnallisesti ja globaalisti kääntyy merkittävästi positiivisempaan suuntaan eikä ajauduta pidempiaikaiseen taantumaa.

Edelleen katsomme aikoinaan maankäyttösopimukseen ja kauppakirjaan kirjattujen rakentamisvelvoiteaikojen perustuneen virheelliseen optimismiin paikkakuntakohtaisen 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 sekä maksamalla kunnallistekniikan ennakkosuoritukseksi 200.000e kaupungille.

Tämänhetkisen näkemyksemme mukaan Humalisto I kaava-alue tulee rakentumaan huomattavasti hitaammin kuin maankäyttösopimusta ja kiinteistökauppaa tehtäessä on arvioitu. Arviomme mukaan rakentamisvelvoite tulee siten täyttymään viimeistään v. 2026 kuluessa.

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

Toivomme Naantalin kaupungilta myönteistä suhtautumista ensisijaiseen esityksemme rakentamisvelvoiteajan täyttymisen osalta jo nykyisen rakennetun rakennuskannan perusteella.

Vaihtoehtoisesti esitämme rakentamisvelvoiteajan jatkamista 31.12.2026 saakka ja sopimussakolta vapautumista kyseiseltä ajalta.

Turussa 11.9.2023

Kunnioitavasti

Kiinteistö Oy Naantalin Sokeriranta
ja
YIT Suomi Oy/HNFW

psta
Antero Mäkelä

Antero Mäkelä
maanhankintapäällikkö
YIT Suomi Oy/HSFS