

YIT Rakennus Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä

652/10.01.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 11

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kiinteistö Oy Naantalın Sokerinranta ja YIT Rakennus Oy ovat toimittaneet kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä Humalisto I –kaava-alueella. Hakemuksella anotaan rakentamisvelvoiteajan pidentämistä kuudella (6) vuodella sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite A1, KHKON 12.2.2018

Rakentamisvelvoitteesta on sovittu Naantalın kaupungin ja Kiinteistö Oy Naantalın Sokerinrannan kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa, Naantalın kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa kauppakirjassa sekä 20.12.2013 tehdyssä kauppakirjan muutoksessa. Rakentamisvelvoitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6525 k-m² hyväksytysti käyttöön otetuksi 4.10.2017 mennessä.

31.1.2018 valmistuneen As. Oy Merikapteenin myötä rakentamisvelvoitteesta on täytetty 2 693 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 3 832 k-m². Sopimussakoksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on sovittu 20 euroa/ toteutumaton k-m², jolloin sopimussakoksi muodostuisi 76 640 euroa.

Kauppakirjaan 21.6.2012 Naantalın kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa on liitetty muistio 19.6.2012, jossa on muun muassa todettu, ”että Naantalın kaupunginhallitus on rakentamisvelvoitteen täyttämisen osalta myöntänyt anomuksille aina jatkoaikaa (2 vuotta) ja tästä on muodostunut hallintokäytäntö. Jatkoaika on myönnetty kerran/ kohde”.

Esityslistan liitteenä on Maankäyttösopimus 21.6.2012, kauppakirja 21.6.2012, muistio 19.6.2012 sekä kauppakirjan muutos 20.12.2013 (KHKON 12.2.2018).

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalın Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle 19.6.2012 päivätyn muistion mukaisesti pidennystä rakentamisvelvoitteeseen kolme (3) vuotta, jolloin rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 4.10.2020 eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.09.2020 § 40

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kiinteistö Oy Naantalın Sokerinranta ja YIT Rakennus Oy ovat toimittaneet kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä Humalisto I

–kaava-alueella. Hakemuksella anotaan rakentamisvelvoiteajan pidentämistä kolmella (3) vuodella sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite B2, KHKON 21.9.2020

31.1.2018 valmistuneen As. Oy Merikapteenin myötä rakentamisvelvoitteesta on täytettynä 2 693 k-m². Rakenteilla olevassa ja 31.12.2020 valmistuvassa As. Oy Naantalin Matruusissa rakentuu 2 755 k-m², jonka myötä rakennettuna on 5 448 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 1 077 k-m². Sopimussakoksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on sovittu 20 euroa / toteutumaton k-m², jolloin sopimussakoksi muodostuisi 21 540 euroa.

Hakija esittää anomuksen perusteluina muun muassa, että asuntojen kysyntää on vuonna 2020 on hidastanut Korona-viruksen aiheuttama epävarmuus. Lisäksi aikanaan alueen maankäyttö- ja kauppakirjojen laatimisessa aikataulut sekä rakentamisvelvoiteajat ovat perustuneet jälkikäteen arvioituna virheelliseen optimismiin. Todennäköiseksi rakentamisnopeudeksi alueella arvioidaan nyt kerrostalo per 2-3 vuotta, jolloin arvioidun mukaisella asuntokysynnällä rakentamisvelvoite tulisi täyttymään viimeistään vuonna 2023.

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää Kiinteis-tö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle edellä esitetyin perustein pidennystä rakentamisvelvoitteeseen kolme (3) vuotta, jolloin rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 4.10.2023 eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Konsernijaosto: Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 60

869/10.00.02.04/2023

Valmistelija Kaupunginlakimies Turo Järvinen

YIT Rakennus Oy ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ovat toimittaneet kaupungille 11.9.2023 anomuksen koskien rakentamisvelvoitetta Humalisto I –kaava-alueella.

Hakemuksella anotaan ensisijaisesti rakentamisvelvoitteen täyttymistä jo toteutetulla rakentamisella ja toissijaisesti rakentamisvelvoiteajan pidentämistä reilulla kolmella (3) vuodella 31.12.2026 asti sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite 1, KHJ 25.9.2023

Rakentamisvelvoitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6525 k-m² hyväksytysti käyttöönotetuksi 4.10.2023 mennessä. Sopimusalueelle on valmistunut kaksi hanketta, joissa on yhteensä 5 448 k-m². As. Oy Naantalin Merikapteeni on valmistunut 31.1.2018 (2 693 k-m²) ja As.Oy Naantalin

Matruusi 31.12.2020 (2 755 k-m²). Sopimuksen mukaisesta rakennusvalvoitteen kokonaismäärästä puuttuu siten 1 077 k-m².

Hakijat esittävät anomuksen perusteluina muun muassa, että korttelin 8 suunnittelua on jatkettu ja niiden perusteella on tehty tonttijako, joka on vahvistettu 19.12.2022. Seuraavan hankeen As. Oy Naantalin Loisteen suunnitelmat ovat lupavalmiudessa ja ne on ennakkoesitelty jo rakennusvalvonnalle.

Vallitsevasta taloustilanteesta sekä korkotason nopeasta noususta johtuenuudisasuntotuotannon kysyntä on valtakunnallisesti romahtanut viimeisen vuoden aikana. Hakijat katsovat, että uusi hanke olisi mahdollista käynnistää aikaisintaan vuoden 2025 alussa, mikäli taloussuhdanteet kääntyvät positiivisemmiksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ei ole delegoitu toimivaltaa muuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää maankäyttösopimusta taikka vapauttaa sen sopimusehdon mukaisesta rakentamisveloitteesta. Rakentamisveloitteesta luopuminen olisi ongelmallinen myös kunnan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen osalta. Sen sijaan perusteet rakentamisveloitteajan pidentämiselle ovat ymmärrettävät. Ottaen kuitenkin huomioon jo aiemmin myönnetty rakentamisveloitteen määräajan pidennykset sekä mahdollisuus taloussuhdanteiden kääntymisestä positiiviseksi, ei ole kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista myöntää kerralla yli kolmen (3) vuoden pidennystä rakentamisveloitteen määräaikaan.

Esitän, että kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto myöntää hakijan esittämien perusteluin reilun kahden (2) vuoden pidennyksen rakentamisveloitteen määräaikaan 31.12.2025 asti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Kaupunginhallituksen Rakennus Oy:lle edellä esitetyin perustein pidennystä rakentamisveloitteeseen 31.12.2025 asti eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.