



Kokousaika	2.3.2026 17:00 - 18:53	
Kokouspaikka	Kaupunginhallituksen kokoushuone	
Osallistujat	Arto Metsämäki Tuomas Toivola Katja Leino-Murtojärvi Seppo Peltola Antti Heikkilä Anitta Routakangas Annika Eklöf Pauliina Kari Salla Hahko	puheenjohtaja
Muut osallistujat	Jyrki Peltomaa Aila Hänninen Aino Kylälehtonen Niina Immonen Viveka Lanne Janne Kotilahti Seija Holmi Riikka Peippo	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja kaupunginvaltuuston I vpj kaupunginvaltuuston II vpj kaupunginvaltuuston III vpj kaupunginjohtaja hallintojohtaja, pöytäkirjanpitäjä tekninen johtaja elinvoimajohtaja
Pöytäkirjan allekirjoitus ja varmennus	Arto Metsämäki Puheenjohtaja	Janne Kotilahti Pöytäkirjanpitäjä
Pöytäkirjan tarkastustoimitus	Anitta Routakangas	Tuomas Toivola
Pöytäkirja nähtävillä	3.3.2026	

§ 23 **Tontin 102-14-1401-12 myynti Satakunnan koulutuskuntayhtymälle / Satakunnan koulutuskuntayhtymän rakentamisvelvoitteen jatkoaikahakemus**

Kaupunginhallitus 2.3.2026 § 23

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Tuomas Raunio

Khall 7.11.2022 § 209 Valmistelija: Maankäyttöpäällikkö Seija Holmi

Huittisten kaupungin ja Satakunnan koulutuskuntayhtymän (Sataedu) 17.5.2020 allekirjoittaman asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti Kaharilan alueelle on kaavoitettu alue logistiikka-alan koulutusta palvelevaa rakentamista varten.

Kaharilan asemakaava ja asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginhallituksessa 6.9.2021 § 157 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 27.10.2021. Alueelle on suunniteltu Y-tontti, yleisten rakennusten korttelialue, kt 102-14-1401-12. Tontin pinta-ala on 51 980 m² ja rakennusoikeus e=0,4 (20 792 m²). Tontilla on merkintä lto (49 %), joka osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten (10 188 m²).

Maanmittausinsinööri, DI Jari Prehtiltä Harjavallasta on tilattu ulkopuolisen asiantuntijan tekemä hinta-arvio kyseisestä tontista. Arvion tarkoituksena on määritellä kohteen markkina-arvo tontin hinnoittelua ja myyntiä varten.

Arvio perustuu yleisten rakennusten tonttien vertailukauppojen hintoihin ajalta 1.2010 - 2.2022 Satakunnan kaupungeissa, Loimaalla ja Sastamalassa sekä asuinpientalotonttien vertailukauppojen hintoihin Huittisissa vuosina 2010 - 2021. Lisäksi on tutkittu teollisuus- ja/tai varastorakennusten sekä liikerakennusten korttelialueen (KLT) tonttien luovutushintoja ja myös kaupungin ostohintoja viheralueiden osalta.

Vertailukauppojen lisäksi arvio perustuu tilaajan antamiin tietoihin, markkina-analyysiin yleisestä taloustilanteesta, kirjallisuuslähteisiin Y-tonttien arvioinnista sekä em. tietojen pohjalta suoritettuihin laskelmiin ja tehtyihin johtopäätöksiin.

Jari Prehtin laatiman arviokirjan mukaan tontin 102-14-1401-12 markkina-arvo on noin 6,50 €/m² eli tontin arvo on noin 337 870 euroa. Hinta-arvion tarkkuudeksi on arvioitu +/- 20 %, joka on pääteltävissä arviolaskelmien lähtötietoihin sisältyvän hajonnan ja epävarmuuksien

avulla.

Satakunnan koulutuskuntayhtymän yhtymähallitus on 29.9.2022 päättänyt tehdä ostotarjouksen Huittisten kaupungille kiinteistötunnuksella 102-14-1401-12 olevan tontin ostamiseksi tulevaa oppilaitosrakentamista varten tehdyn arviolausunnon hinnan perusteella.

Kaupungin myymien tonttien osalta on käytetty rakentamisvelvoitetta, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, joka on (yleensä ollut) 30 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Nyt myytävän tontin osalta 30 prosenttia rakennusoikeudesta olisi 6 237 kerrosneliömetriä. Sataedun tavoitteena on ensimmäisessä vaiheessa rakentaa/rakennuttaa noin 2 500 m² oppilaitos. Laajaa piha-aluetta tarvitaan ajoneuvoliikenteen harjoittelu- ja käsittelykoalueena sekä maanrakennusharjoitteluna. Rakentamisvelvoitteena on perusteltua käyttää 10 prosenttia.

Kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto ratkaisee asian, koska myytävän rakennustontin luovutushinta ylittää 100.000 euroa.

Esityslistan liitteenä ovat Satakunnan kuntayhtymän yhtymähallituksen pöytäkirjaote, arviokirja, kauppakirjaluonnos sekä kartat kohteesta.

Ehdotus: Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että

1. kaupunki myy Satakunnan koulutuskuntayhtymälle 14. kaupunginosan, Kaharilan, korttelissa 1401 tontin 12. Kauppahinta on 337 870 euroa ja kaupan muut ehdot 7.11.2022 päivätyn kauppakirjaluonnoksen mukaiset ja

2. kaupunginjohtajalla on tarvittaessa oikeus tehdä kauppakirjaluonnokseen teknisluontoisia tarkistuksia.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Kvalt 14.11.2022 § 60

Esityslistan liitteenä ovat Satakunnan kuntayhtymän yhtymähallituksen

pöytäkirjaote, arviokirja, kauppakirjaluonnos sekä kartat kohteesta.

Päätös: Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Aulikki Kuisma poistui esteellisenä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi ja varajäsenenä paikalla oli Mika Henttonen.

Pöytäkirjan liitteenä nro 22 ovat Satakunnan kuntayhtymän yhtymähallituksen pöytäkirjaote, arviokirja, kauppakirjaluonnos sekä kartat kohteesta.

Kaupunginhallitus 2.3.2026

Huittisten kaupunki on myynyt Satakunnan koulutuskuntayhtymälle 11.1.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla 14. kaupunginosan, korttelin 1401 tontin nro 12, os. Ajomies 1.

Kiinteistön kauppakirjaan on kirjattu kohdassa 8. rakentamisveloitteesta, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, joka on vähintään 10 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta, erityisen painavista syistä, pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

Samassa kauppakirjassa kohdassa 11. on kirjattu maininta sopimussakon määräytymisestä, jonka mukaan mikäli Ostaja laimilyö edellä 8. kohdassa tarkoitetun rakentamisveloitteen määräajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkoa 5 % tontin kauppahinnasta kohdassa 8 tarkoitetun määräajan umpeuduttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakko sitoo Ostajaa, vaikka tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Lisäksi kauppakirjassa mainitaan mikäli Myyjä hakemuksesta erityisen painavista syistä pidentää 8. kohdassa tarkoitetun rakentamisveloitteen määräaika, on Ostaja velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkoa 5 % tontin kauppahinnasta uuden määräajan umpeuduttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on

täytetty. Sopimussakko sitoo Ostajaa, vaikka tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Satakunnan koulutuskuntayhtymä on jättänyt rakennuslupahakemuksen tontille 24.1.2025. Kaupunkikirjan rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut 11.1.2026.

Satakunnan koulutuskuntayhtymän perustelu rakentamisvelvoitteen aikarajan ylittämiseksi (11.2.2026):

Satakunnan koulutuskuntayhtymällä on mennyt oletettua kauemmin aikaa rakentamishankkeen suunnittelu- ja kilpailutusvaiheeseen, koska kokonaissuunnittelun loppuvaiheessa talotekniikan suunnittelusta vastaavan suunnittelutoimiston sopimus jouduttiin irtisanomaan Satakunnan koulutuskuntayhtymästä riippumattomista syistä.

Edellä kuvatusta syystä Satakunnan koulutuskuntayhtymä on joutunut alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen muuttamaan koko rakentamisprojektin urakkamuotoa teknisten ratkaisujen KVR-uraksi ja hankkeen rakennusurakan kilpailutus sekä talotekniikan suunnittelu viivästyivät. Tällä on ollut suora vaikutus hankkeen aikatauluun, kilpailutukseen ja kohteen valmistumiseen.

Käynnissä oleva rakennushanke on urakkasopimuksen mukaan valmis ja vastaanotettavissa 30.4.2027 mennessä.

Satakunnan koulutuskuntayhtymä pyytää, että Huittisten kaupunki pidentäisi kiinteistökaupan kaupunkikirjassa määrättyä kolmen vuoden määräaikaa niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen 30.4.2027 mennessä.

Kaupunginjohtajan ehdotus Kaupunginhallitus päättää, että

1. se hyväksyy Satakunnan koulutuskuntayhtymälle 11.1.2023 allekirjoitetun kaupunkikirjan mukaiselle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 11.1.2028 saakka. Jatkoajan myöntämiselle on esitetty pätevä syy;
2. Huittisten kaupunki pidättäytyy sopimussakon perimisestä 11.1.2028 saakka.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Lisätietojen antaja Maankäyttöinsinööri Tuomas Raunio, puh. 044 560 4388 tai tuomas.raunio@huittinen.fi

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

**Oikaisuvaatimus-
viranomaisen** Huittisten kaupunginhallitus
Risto Rytin katu 36, 32700 Huittinen
kaupunki@huittinen.fi

**Pöytäkirja
nähtävänä** www.huittinen.fi 3.3.2026

Tiedoksianto

Asianosaiset:

Annettu tiedoksi sähköisesti

Päivämäärä: 3.3.2026

Vastaanottajat:Satakunnan koulutuskuntayhtymä (Sataedu)

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Oikaisua tässä pöytäkirjassa mainittuihin päätöksiin voidaan hakea Huittisten kaupunginhallitukselta (osoite Risto Rytin katu 36, 32700 HUITTINEN, sähköposti kaupunki@huittinen.fi)

Kuntalain 136 §:n perusteella ei pykälistä 20 - 22, 24 - 28 ole kuitenkaan mahdollista tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta. Pykälästä/-listä _____ annetaan erillinen muutoksenhakuosoitus.

Oikaisuvaatimusaika: Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuntalain 140 §:n tarkoitetun kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on laitettu yleiseen tietoverkkoon nähtäville.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä 7 päivän kuluttua pöytäkirjaotteen ja oikaisuvaatimusohjeiden lähettämisestä. Sähköisen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Nähtävilleasettamispäivää tai tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon muutosta haetaan,
- miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi, kotikunta, postiosoite ja muut yhteystiedot, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Asiamiehen on liitettävä valtakirja sen mukaan kuin laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sen perille toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ja sen voi lähettää postitse tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kaupunginviraston aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimus toimitetaan aina lähettäjän omalla vastuulla.

Tämä pöytäkirja on laitettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon www.huittinen.fi 3.3.2026