

Asianro 477/10.00.02.03/2014

**§ 122****Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, tontti 680-9-942-1****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 12.5.2014 175 §

”Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, tontti 680-9-942-1 / MKJ-Rakennus

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 28.4.2014:

MKJ-Rakennus / Mikko Karma on kauppakirjalla 4.8.2011 ostanut omaan tai perustettavan yhtiön lukuun asuinrakennusten tontin 680-9-942-1 osoitteessa Kaislatie 20.

Kauppakirjassa on tontin rakentamisen osalta seuraavanlaisia ehtoja:

**Kohta 3 Rakentamisvelvoite**

*Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan mukaiset uudisrakennukset, jotka ovat vähintään 2/3 kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa hyväksyttävän käyttöönotto-katselmuksen.*

*Kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.*

**Kohta 4 Sopimussakko**

*Mikäli Ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Mikäli Ostaja luovuttaa kaupan kohteen tämän sopimuksen ehtojen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän kerta-suorituksena. Kaupunki voi vapauttaa Ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.*

Kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoiteaika tontilla päättyy 4.8.2014.

Tontti on sisältynyt kaupungin aloitteesta käynnistyneeseen ja 13.3.2014 voimaantulleeseen Meri-Nuorikkala 2 asemakaavaan. Kaavassa tontin aluetta on hieman muutettu vastaamaan paremmin tontin tulevaa rakentamista sekä alueen liikennejärjestelyjä. Kaava on laadittu tältä osin yhteistyössä tontin maanomistajan kanssa. Uuden kaavan mukaisen tontin, 9-942-2, muodostamiseksi on vielä laadittava maa-alueiden vaihtokirja sekä tehtävä lohkomistomitus. Kaavatyön kuluessa ei aikanaan myytyyn tonttiin ole voinut hakea ra-

kennuslupaa ja rakentaa, joten maanomistaja on ollut mahdotonta täyttää rakentamisvelvoitettaan. Maanomistajan kanssa on asiasta keskusteltu 23.4.2014 ja todettu, että kaupunkilähtöisesti valmistellaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kahdella vuodella.

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus myöntää tontin 680-9-942-1 (680-9-942-2) rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi lisääaikaa kaksi vuotta 4.8.2016 asti. Lisäksi kaupunginhallitus päättää, ettei rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä peritä tältä ajalta sakkoa.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

**Kaupunginhallitus 10.10.2016 304 §**

”Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen ja suostumus kiinteistön myyntiin, tontti 680-9-942-2 / MKJ-Rakennus ja Jani Lampinen

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 30.9.2016:

MKJ-Rakennus / Mikko Karma on kauppakirjalla 2.12.2015 ja kauppakirjan korjauksella 3.3.2016 myynyt tonttialueen rakentamattomana edelleen Jani Lampiselle. Lampisen on tarkoitus toteuttaa alueelle parin seuraavan vuoden aikana 50 % alueen kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Alkuperäisen kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoiteaika on umpeutunut 4.8.2016. Lampinen on nyt toimittanut kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan jatkamiseksi kahdella vuodella 4.8.2018 asti ja ettei rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä peritä tältä ajalta sakkoa.

Karman ja Lampisen välisiin kauppoihin liittyvät lainhuuto- ym. asiat ovat vielä kesken eikä esim. tontinmuodostamista voida sen vuoksi vielä toteuttaa. Uuden kaavan mukainen tontti ei näin ollen ole vielä rakennuslupakelpoinen. Lampinen on lupautunut hoitamaan nämä asiat siten, että rakennuslupa voidaan jättää vielä tämän vuoden aikana.

Asian valmistelun yhteydessä ei ole nähty estettä rakentamisvelvoiteajan jatkamiselle.

Samassa yhteydessä on syytä päättää myös kaupungin suostumuksesta Karman ja Lampisen välisiin em. kiinteistökauppaan ja sen korjaukseen. Alkuperäisessä kauppakirjassa on seuraavat ehdot:

**11 Kaupan kohteen luovuttaminen kolmannelle**

Kiinteistöä ei saa ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä luovuttaa kolmannelle ilman kaupungin lupaa.

#### 4 Sopimussakko

---

Mikäli Ostaja luovuttaa kaupan kohteen tämän sopimuksen ehtojen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän kertasuorituksena. Kaupunki voi vapauttaa Ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Karman ja Lampisen väliseen kauppakirjaan ja sen korjaukseen on sisällytetty kaupungin kannalta olennaiset ehdot, joten suostumus luovutuksiin voidaan antaa eikä sakkoa ole näin ollen tämän osalta syytä periä.

#### Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus myöntää tontin 680-9-942-1 (680-9-942-2) rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi lisääaikaa kaksi vuotta 4.8.2018 asti. Lisäksi kaupunginhallitus päättää, ettei rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä peritä tältä ajalta sakkoa.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää antaa kaupungin suostumuksen yllä selostettuun Karman ja Lampisen välisiin kiinteistökauppaan ja sen korjaukseen. Kaupunki ei peri sopimussakkoa näiden luovutusten johdosta.

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

#### **Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 21.4.2021:**

Tontin rakentamisvelvoiteaika on päätynyt 4.8.2018. Maanomistajan kanssa on tänä aikana joitakin kertoja keskusteltu asiasta ja hän on lupautunut asian hoitamaan. Nyt hän on lähestynyt kaupunkia anomuksella, jossa pyytää rakentamisvelvoitteelle lisääaikaa. Tontin omistus on todennäköisesti siirtymässä uudelle omistajalle, joka tulisi toteuttamaan tontille asemakaavan mukaisen rakennushankkeen.

Edelleen tontin lainhuuto- ym. asiat ovat vielä kesken eikä esim. tontinmuodostamista ole voitu sen vuoksi vielä toteuttaa. Uuden kaavan mukainen tontti ei näin ollen ole vielä rakennuslupakelpoinen. Uusi omistaja tulisi toteuttamaan myös nämä asiat kuntoon.

Tilannetta selvitetään paremmin liitteessä.

#### Liitteet

- 2 Sijaintikartta tontti 680-9-942-1.pdf
- 3 Lisäselvitystä kiinteistön 680-9-942-1 tilanteesta (salainen JulkL 24 § 1 mom 23 kohta)

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus myöntää tontin 680-9-942-1 rakentamisveloitteen täyttämiseksi lisääikaa siten, että rakentamisvelvoite tulee olla täytetty 30.4.2023. Lisäksi kaupunginhallitus päättää, ettei rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä peritä tältä ajalta sakkoa.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

