

Teknisten palvelujen ltk	§ 207	12.09.2018
Teknisten palvelujen ltk	§ 182	11.09.2019

RAKENTAMISVELVOLLISUUDEN MÄÄRÄAJAN JATKAMINEN KOSKIEN MÄÄRÄALAA  
TILASTA JUNES RN:O 6:61 / ANOMUS UUELLEEN JATKAMISESTA

313/10.00.02/2016

TEKN 12.09.2018 § 207

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Tornion kaupunki on myynyt 29.9.2016 Rakennusliike T. Myllyneva Oy:lle noin 4 946 m<sup>2</sup>:n rakentamattoman määräalan Tornion kaupungin tilasta Junes RN:o 6:61 (851-420-6-61). Määräala sisältää voimassa olevan asemakaavan mukaan kolme muodostettavaa asuinpientalotonttia nrot 5, 6 ja 7. Tonttien koot ovat 1567 m<sup>2</sup>, 1612 m<sup>2</sup> ja 1767 m<sup>2</sup>. Tonteista järjestettiin tarjouskilpailu, jonka yhtiö voitti tarjoten tonteista yhteensä 173 000 euron kauppahinnan. Kauppakirjassa on maininta, että määräalalle eli muodostettaville tonteille on aloitettava asuinrakennuksen rakentaminen valamalla perustus kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ellei näin tapahdu tai tontti/tontit luovutetaan toiselle rakentamattomana, ostaja maksaa kaupungille sopimussakkoa 30 % kauppakirjassa sovitusta myyntihinnasta ko. tonttia kohden.

Yhtiö ei ole aloittanut vielä rakentamaan tonteille ja on tiedustellut olisiko tähän rakentamisvelvollisuuteen saatavissa lisäaikaa. Perusteeksi yhtiö on esittänyt sen, että ennakkomarkkinoinnin perusteella Tornion asuntokysyntä viime keväänä vaikutti hiljaiselta. Lisäksi yhtiöllä on tällä hetkellä työn alla isoja työmaita Lapin alueella ja myös Torniossa ja työmiehistö sekä kalusto on täysin työllistetty. Yhtiö on ilmoittanut, että kohteen rakentaminen olisi tarkoitus aloittaa ensi keväänä, suunnittelu on jo aloitettu ja ennakkomarkkinointi aloitetaan syksyn aikana. Yhtiö on esittänyt uudeksi sopimussakon eräpäiväksi 30.8.2019.

Elinkeinotyöryhmä on käsitellyt asiaa kokouksessaan ja esittää, että rakentamisvelvollisuuden määräaikaa voidaan kerran jatkaa em. perustein 30.8.2019 saakka eli muodostettaville tonteille on aloitettava asuinrakennuksen rakentaminen valamalla perustus siihen mennessä.

LIITE Karttaote

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta päättää pyynnöstä jatkaa 29.9.2016 Rakennusliike

T.Myllyneva Oy:n kanssa allekirjoitetun kauppakirjan rakentamisvelvollisuuden määräaika 30.8.2019 saakka. Muutoin menetellään kuten kauppakirjan ehdoissa on sovittu.

#### TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

---

#### TEKN 11.09.2019 § 182

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Teknisten palvelujen lautakunta on päättänyt jatkaa 29.9.2016 Rakennusliike T.Myllyneva Oy:n kanssa allekirjoitetun kauppakirjan rakentamisvelvollisuuden määräaika 30.8.2019 saakka koskien korttelin 176 AP-tonttia 8 Holmankosken alueella. Keväällä 2019 on yhtiöltä tiedusteltu, onko rakentaminen etenemässä aikatualun mukaisesti. Asiasta pidettiin neuvottelu yhtiön edustajien kanssa 10.5.2019, jossa paikalla olivat kaupungin puolesta maankäyttöinsinööri ja tekninen johtaja.

Neuvottelussa yhtiön edustajat ilmoittivat, että rakentaminen ko. tontille on kyllä tarkoitus toteuttaa, mutta mm. kiireiden vuoksi rakentamista ei ole ehditty alkaa toteuttamaan ja lisäksi Tornion asuntokäytös on ollut hiljaista. Neuvottelussa sovittiin, että katsotaan tilannetta vielä kesän mittaan, onko hanketta mahdollista saattaa liikkeelle esim. hakemalla rakennuslupaa. Lisäksi tuotiin esiin, että myös omakotitontista nro 1 korttelista 180 Holmankoskelta umpeutuu rakentamisvelvoite 23.8.2019. Tontti on myyty tarjousten perusteella Rakennusliike T. Myllynevalle hintaan 70 750 euroa vuonna 2017. Kauppakirjassa on maininta, että tontille on aloitettava asuinrakennuksen rakentaminen valamalla perustus kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ellei näin tapahdu tai tontti luovutetaan toiselle rakentamattomana, ostaja maksaa kaupungille sopimussakkoa 30 % kauppakirjassa sovitusta myyntihinnasta.

Yhtiöltä on tiedusteltu kesälomien jälkeen 15.8.2019 sähköpostitse korttelin 176 AP-tontin 8 toteutuksen tilannetta ja samoin pyydetty tontista 1 korttelissa 180 anomusta rakentamisvelvoitteen jatkamisesta, mikäli siihen tarvetta on.

Yhtiö on toimittanut sähköpostitse 29.8.2019 anomuksen, jossa pyydetään korttelin 176 tontin 8 ja korttelin 180 tontin 1 osalta rakentamisvelvoitteen jatkamista yhdellä vuodella. Tällöin rakentamisvelvoitteen takaraja olisi korttelin 176 tontille 8 30.8.2020 ja korttelin 180

tontille 1 23.8.2020. Yhtiö kertoo anomuksessaan perusteluiksi, että yhtiöllä on ollut kuluvana vuonna suuria työmaita, joten työmiehistö ja kalusto ovat täysin työllistettyjä. Lisäksi anomuksen mukaan Tornion asuntokysyntä on hiljaista.

Torniossa on käytössä rakennettaviksi myytävillä tonteilla sopimussakko, jos tontin rakentamista ei ole määräaikana aloitettu tai jos tontti luovutetaan rakentamattomana toiselle.

Sakon eräpäivä on 2 kk rakentamattomana edelleen luovutuksesta tai rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntitapauksessa 2 vuotta ja yksi kuukausi kauppakirjan allekirjoituksesta. Sakolla pyritään siihen, että kaikki luovutettavat tontit tulisivat rakennetuksi ja tonteille investoidut kadun ja kunnallistekniikan kustannukset saadaan hyödynnettyä. Jotta sopimussakolla olisi vaikutusta rakentamiseen, tulee sen olla tuntuva. Ko. tapauksessa ostetut tontit edustavat jo merkittävää osaa Holmankosken alueesta, joten niiden rakennettavaksi saaminen olisi tärkeää. Myös useimmissa muissa kaupungeissa on käytössä vastaava periaate. Torniossa myytävien tonttien osalta sakon suuruus on ollut 30 % kauppahinnasta. Käytössä on myös periaate, että ostaja voi vapautua sopimussakon maksamisesta, mikäli lautakunta antaa esitettyjen hyväksytyjen syiden perusteella luvan myydä tontin rakentamattomana samaan hintaan ja siten, että uudella ostajalla on rakennusaikaa uudelleenluovutuksesta yksi vuosi.

Elinkeinoryhmä on kokouksessaan 2.9.2019 todennut, että koska korttelin 176 tontin 8 tapauksessa on jo kertaalleen myönnetty jatkoa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen, tulisi sen suhteen pyytää yhtiöltä sopimussakon suuruinen vakuus, jotta velvoitetta voitaisiin jatkaa. Vakuus palautettaisiin, jos/kun rakentamiseen ryhdytään jatkettun rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Mikäli jatkettussa määräajassa ajassa ei pysytä, toimitaan kauppakirjan mukaan. Määräajan jatkaminen em. tavalla nähdään kuitenkin parempana keinona saada tontti toteutumaan, kuin sopimussakon suoraan periminen tässä vaiheessa. Korttelin 180 tontin 1 osalta rakentamisvelvoitetta voidaan jatkaa vuodella ilman vakuutta.

#### LIITTEET:

Anomus rakentamisvelvoitteen jatkamisesta  
Karttaote kortteli 176 tontti 8  
Karttaote kortteli 180 tontti 1

#### TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta päättää pyynnöstä jatkaa 29.9.2016 Rakennusliike T.Myllyneva Oy:n kanssa allekirjoitetun korttelin 176 tonttia 8 koskevan kauppakirjan rakentamisvelvollisuuden määräaikaa 30.8.2020 saakka edellytyksellä että yhtiö toimittaa 30.11.2019 mennessä

kaupungille sopimussakon suuruisen hyväksyttävän vakuuden sopimussakon suorittamisesta, ellei rakentamisvelvoite ole täytettyä 30.8.2020 mennessä.

Lautakunta päättää lisäksi pyynnöstä jatkaa 23.8.2017 Rakennusliike T. Myllynevan kanssa allekirjoitetun korttelin 180 tonttia 1 koskevan kauppakirjan rakentamisvelvollisuuden määräaikaan 23.8.2020 saakka

Muutoin menetellään kuten kauppakirjojen ehdoissa on sovittu eli sopimussakkojen eräpäivät ovat 2 kk rakentamattomana luovutuksesta 1 kk kuluttua rakentamisvelvoiteajan umpeuduttua.

Pidetään pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

#### TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:

Rakennusliike T. Myllyneva Oy  
Maankäyttöinsinööri  
Paikkatietosihteeri

---