

## Vuokrasopimuksen rakentamisvelvollisuuden pidentäminen / Jungmanninkuja 1 ja 2

Kaupunginhallitus 11.04.2023 § 77

AsOy Hangö Lotsgården BAB (tontti 78-8-877-8, Jungmanninkuja 1/Luotsikatu 9) ja AsOy Hangö Lotshem BAB (tontti 78-8-878-12, Jungmanninkuja 2/Luotsikatu 11) ovat jättäneet 10.11.2022 hakemuksen rakentamisen aloittamisen ja valmiiksi saattamisen lykkäämiseksi kahdella vuodella. Molemmissa yhtiöissä on samat vastuuhenkilöt.

Tontteja 78-8-877-8 ja 78-8-878-12 koskevat vuokrasopimukset on allekirjoitettu 28.10.2021 ja vuokra-aika on alkanut 1.11.2021. Vuokrasopimusten kohdan 4.2 mukaisesti rakennustyö on aloitettava yhden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja saatettava loppuun kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Hakijat ovat suunnitelleet tonteille yhteensä 8 asuntoa, jotka ovat olleet ennakkomarkkinoinnissa kevästä 2022 lähtien. Hakijat ovat ensisijaisesti perustelleet rakentamisvelvollisuusajan pidentämistä hankalalla markkinatilanteella. Toisena perusteena hakijat haluaisivat laatia vaihtoehtoisen suunnitelman AsOy Hangö Lotshem BAB tontille (Jungmanninkuja 2/Luotsikatu 11) siten, että tontille suunniteltaisiin sekä pienempiä asuntoja että lisättäisiin asuntojen lukumäärää.

Pientalotonttien osalta on tavanomaisesti ollut mahdollisuus pidentää rakentamisvelvollisuusajaa perustellusta syystä enintään kahdella vuodella. Mikäli rakennustöitä ei ole kahden vuoden lisäajan jälkeenkään aloitettu, on tontti palautunut takaisin kaupungille. Tällöin vuokramies on ollut vastuussa kustannuksista, jotka syntyvät vuokraoikeuden lakkauttamisesta.

Rakennustöitä ei ole aloitettu eikä rakennuslupia ole myönnetty.

*Oheismateriaalina*

-hakemus

-vuokrasopimukset

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. muuttaa tonttien 78-8-877-8 ja 78-8-878-12 vuokrasopimusten kohdan 4.2 toisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.10.2024."
2. muuttaa tonttien 78-8-877-8 ja 78-8-878-12 vuokrasopimusten kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen vähintään 360 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen 31.10.2026 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen."

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281

Kaupunginhallitus 21.10.2024 § 238

Asian jatkokäsittely.

AsOy Hangö Lotsgården BAB (tontti 78-8-877-8, Jungmanninkuja 1/Luotsikatu 9) ja AsOy Hangö Lotshem BAB (tontti 78-8-878-12, Jungmanninkuja 2/Luotsikatu 11) ovat jättäneet 13.9.2024 hakemuksen 2 vuoden lisäajan saamiseksi rakentamisen aloittamiseen ja valmiiksi saattamiseksi. Hakijat ovat perustelleet hakemustaan hankalalla markkinatilanteella. Molemmissa yhtiöissä on samat vastuuhenkilöt.

Tontteja 78-8-877-8 ja 78-8-878-12 koskevat vuokrasopimukset on allekirjoitettu 28.10.2021 ja vuokra-ajat ovat alkaneet 1.11.2021. Vuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukaisesti rakennustyöt on aloitettava yhden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja saatettava loppuun kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Kaupunginhallitus on päätöksellään 11.4.2023 § 77 antanut aloittamiselle lisäaikaa 31.10.2024 saakka ja loppuunsaattamiselle lisäaikaa 31.10.2026 saakka.

Kyseessä on rivitalotontti (AP), jotka pääsääntöisesti luovutetaan tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Rakennustöitä ei ole aloitettu eikä rakennuslupia ole myönnetty.

Kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen ratkaisultaan kuuluu lykkäyksen myöntäminen enintään viideksi vuodeksi vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi. Aiemmin päätetty ja nyt haettu lisäaika muodostavat yhteensä noin 4 vuoden lykkäytymisen rakentamisvelvollisuuteen.

17.6.2024 § 173 kaupunginhallitus myönsi kerrostalotontille lykkäystä rakentamisvelvollisuuteen siten, että lykkäystä on myönnetty yhteensä noin 3 vuotta. Todetaan, että kyseiselle kerrostalotontille oli myönnetty rakennuslupa vaikkakaan rakennustöitä ei oltu vielä aloitettu. Lisäksi voidaan todeta, että rakennettavaan kerrostaloon on tarkoitus perustaa rakennusrasite naapuritontin autopaikkoja varten.

#### **Liittenä**

-sijaintikartta

*Oheismateriaalina*

-hakemus

-vuokrasopimukset

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1.

myöntää yhden vuoden (1) lisäajan rakentamisen aloittamiseen, mikä tekee aiemmin myönnetyn lisäajan kanssa yhteensä kolme (3) vuotta

2.

muuttaa tonttien 78-8-877-8 ja 78-8-878-12 vuokrasopimusten kohdan 4.2 toisen kappaleen siten kuulumaan seuraavasti: "Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.10.2025."

3.

muuttaa tonttien 78-8-877-8 ja 78-8-878-12 vuokrasopimusten kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: ”Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen vähintään 360 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen 31.10.2027 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen.”

Asian käsittely

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja muutti ehdotuksen kohdan 1. kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää

1.

myöntää yhden vuoden (1) lisäajan rakentamisen aloittamiseen, mikä tekee aiemmin myönnetyn lisäajan kanssa yhteensä kolme (3) vuotta edellytyksellä, että kaikki velvoitteet on täytetty. Tämän jälkeen lisäaikaa ei myönnetä.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti muutetun ehdotuksen mukaan.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281  
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287