

Vuokrasopimusten päättäminen / 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 rakentamisvelvollisuusaikaa 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 vuokrasopimuksien 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 vuokrasopimuksien kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen vähintään 360 k-m2 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 lisääjän 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 lisääikaa 31.10.2024 saakka ja loppuunsaattamiselle lisääikaa 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 lisääika 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) lisääjän rakentamisen aloittamiseen, mikä tekee aiemmin myönnetyn lisääjän 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 vuokrasopimuksien kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: ”Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen vähintään 360 k-m2 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) lisääjän rakentamisen aloittamiseen, mikä tekee aiemmin myönnetyn lisääjän kanssa yhteensä kolme (3) vuotta edellytyksellä, että kaikki velvoitteet on täytetty. Tämän jälkeen lisääjää ei myönnetä.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti muutetun ehdotuksen mukaan.

Lisätiedot

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

Kaupunginhallitus 01.12.2025
5/10.00.02/2025

Asian jatkokäsittely

AsOy Hangö Lotshem BAB (tontti 78-8-878-12, Jungmanninkuja 2/Luotsikatu 11) ja AsOy Hangö Lotsgården BAB (tontti 78-8-877-8, Jungmanninkuja 1/Luotsikatu 9) - jäljempänä yhtiöt - ovat jättäneet 29.10.2025 hakemuksen vuokrasopimusten irtisanomisesta. Samassa hakemuksessa yhtiöt tiedustelevat mahdollisuudesta vuokrasuhteen jatkamisesta määräaikaaisesti alennetulla vuokralla.

Yhtiöt ovat perustelleet hakemusta sekä heikolla asuntokysynnällä ja rakennusalan yleisellä epävarmuudella, että yhtiöiden taloudellisella tilanteella.

Yhtiöiden vuokrasopimukset ovat alkaneet 1.11.2021. Vuokrasopimusten rakentamisvelvollisuuskohdan mukaisesti rakennustöiden olisi pitänyt alkaa vuokrasopimusten mukaisesti viimeistään yhden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja saatettava loppuun kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Kaupunginhallitus on antanut jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle 31.10.2025 saakka. Samalla rakennustöiden valmiiksi saattamisen määräaika on jatkettu 31.10.2027 saakka. Kaupunginhallitus on 21.10.2024 § 238 lisäksi päättänyt, että tämän jälkeen lisääjää ei myönnetä. Vuokrasopimusten kohdan 6.6 mukaisesti vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokramies laiminlyö rakentamisvelvollisuuden.

Yhtiöiden vuokraamilla tonteilla ei ole aloitettu rakennustöitä eikä rakentamislupia ole myönnetty. Vuokraoikeudet on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vuokraoikeuksiin ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia

tai rajoituksia. Yhtiöt ovat maksaneet kuluvan vuoden maanvuokrat (4.379,66 € / tontti) sopimusten mukaisesti.

Vuokrasopimukset ehdotetaan päättyvän 31.10.2025, koska vuokralaiset olivat toimittaneet irtisanomisilmoituksen ennen tätä päivää ja vuokranantajan mahdollisuus vuokrasopimuksen purkamiseen on alkanut tästä päivästä. Lisäksi ehdotetaan, että yhtiöille palautetaan 1.11.-31.12.2025 maksettu maanvuokra sen jälkeen, kun yhtiöt ovat poistaneet omalla kustannuksellaan vuokraoikeusmerkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Palautus ajalta 1.11.-31.12.2025 on 731,94 € / tontti.

Yhtiön tiedusteluun vuokrasuhteen jatkamisella väliaikaisesti alennetulla maanvuokralla ehdotetaan kielteistä vastausta. Tämä asettaisi muiden tonttien vuokralaiset eriarvoiseen asemaan yhtiöön verrattuna. Kaupunginhallitus on 21.10.2024 § 238 päättänyt, että lisääikaa ei enää myönnetä. Kaupungin asuintonttien luovutusten tarkoituksena on, että rakentaminen aloitetaan ja tontit rakentuvat lähtökohtaisesti vuokrasopimuksen mukaisesti.

Liitteenä

-sijaintikartta

Oheismateriaalina

-hakemus

-vuokrasopimukset

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

1. AsOy Hangö Lotsgården BAB:n vuokrasopimus koskien tonttia 78-8-877-8 ja AsOy Hangö Lotshem BAB:n vuokrasopimus koskien tonttia 78-8-878-12 ovat päättyneet 31.10.2025,
2. tonttien etukäteen maksetut maanvuokrat ajalta 1.11.-31.12.2025 palautetaan vuokralaisille heidän ilmoittamalleen tilille sen jälkeen, kun kirjaukset vuokraoikeuksista on poistettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja
3. ilmoittaa AsOy Hangö Lotsgården BAB:lle ja AsOy Hangö Lotshem BAB:lle, että tonttien maanvuokrasopimuksia ei ole mahdollista jatkaa määräaikaisilla alennetuilla vuokrilla.

Päätös

Lisätiedot

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