

Vuokrasopimuksen rakentamisvelvollisuuden pidentäminen / Graniittikaari 6

Kaupunginhallitus 11.04.2023 § 74

As Oy Hangon Kuningattarenuoren Laituri 3 (tontti 78-1-134-1, Graniittikaari 6) on jättänyt 9.3.2023 hakemuksen lisääjän saamiseksi rakentamisen aloittamiseksi ja valmistumiselle. Lisäaikaa pyydetään molemmille 18 kuukautta.

Tonttia 78-1-134-1 koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu 7.2.2023 ja vuokra-aika on alkanut 7.2.2023. Vuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukaisesti rakennustyöt on aloitettava yhden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja saatettava loppuun kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Hakija on perustellut hakemustaan hankalalla markkinatilanteella.

Todettakoon, että pientalotonttien osalta on muodostunut käytännöksi mahdollisuus pidentää rakentamisvelvollisuusaikaa perustellusta syystä enintään kahdella vuodella. Mikäli rakennustöitä ei ole kahden vuoden lisääjän jälkeenkään aloitettu, on tontti palautunut takaisin kaupungille. Tällöin vuokramies on ollut vastuussa kustannuksista, jotka syntyvät vuokraoikeuden lakkauttamisesta.

Rakennuslupa on myönnetty, mutta rakennustöitä ei ole aloitettu.

Oheismateriaalina

-hakemus

-vuokrasopimus

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. muuttaa tontin 78-1-134-1 vuokrasopimuksen kohdan 4.2 toisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.8.2024."
2. muuttaa tontin 78-1-134-1 vuokrasopimuksen kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen vähintään 950 k-m2 suuruisen asuinrakennuksen 6.8.2026 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen."

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 173

Asian jatkokäsittely.

As Oy Hangon Kuningattarenuoren Laituri 3 (tontti 78-1-134-1, Graniittikaari 6) on jättänyt 26.4.2024 hakemuksen lisääjän saamiseksi rakentamisen aloittamiseksi ja valmistumiselle. Lisäaikaa pyydetään molemmille noin 2 vuotta. Hakija on perustellut hakemustaan hankalalla markkinatilanteella.

Tonttia 78-1-134-1 koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu 7.2.2022 ja vuokra-aika on alkanut 7.2.2022. 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 § 74 antanut aloittamiselle lisäaikaa 6.8.2024 saakka ja loppuunsaattamiselle lisäaikaa 6.8.2026 saakka.

Omakotitalotonttien osalta on tavanomaisesti ollut mahdollisuus pidentää rakentamisvelvollisuusaikaa perustellusta syystä enintään kahdella vuodella. Yleisten varausperiaatteiden mukaisesti omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältäviä asuinrakennuksia. Omakotitalotontit varataan omatoimiseen rakentamiseen eikä niitä luovuteta rakennusliikkeille tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Nyt kyseessä on kerrostalotontti, jotka pääsääntöisesti luovutetaan tuottajamuotoiseen rakentamiseen. Todetaan lisäksi, että kaupunginhallitus on antanut 9.6.2023 § 170 suostumuksensa siihen, että tontille rakennettavaan rakennukseen voidaan perustaa rakennusrasite tontin 78-1-130-1 autopaikkoja varten. Samalla on päätetty, että tontti on myyntikelpoinen vasta edellä mainitun rakennusrasitteen perustamisen jälkeen.

Kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen ratkaisultaan kuuluu lykkäyksen myöntäminen enintään viideksi vuodeksi vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi. Aiemmin päätetty ja nyt haettu lisäaika ovat muodostavat yhteensä noin 3,5 vuoden lykkäytymisen rakentamisvelvollisuuteen.

Rakennuslupa on myönnetty, mutta rakennustöitä ei ole aloitettu.

Liittenä

- sijaintikartta

Oheismateriaalina

-hakemus

-vuokrasopimus

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. muuttaa tontin 78-1-134-1 vuokrasopimuksen kohdan 4.2 toisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.8.2026."

2. muuttaa tontin 78-1-134-1 vuokrasopimuksen kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen vähintään 950 k-m² suuruisen asuinrakennuksen 31.8.2028 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen."

Asian käsittely

Puheenjohtaja avasi keskustelun. Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää

1.

muuttaa tontin 78-1-134-1 vuokrasopimuksen kohdan 4.2 toisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: *"Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 28.2.2026."*

2.

muuttaa tontin 78-1-134-1 vuokrasopimuksen kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: *"Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen vähintään 950 k-m2 suuruisen asuinrakennuksen 29.2.2028 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen."*

Päätös	Kaupunginhallitus päätti muutetun ehdotuksen mukaisesti.
Lsätiedot	Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281 Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 1135 92871

Kaupunginhallitus 26.01.2026 § 13
3/10.00.02/2026

Asian jatkokäsittely

As Oy Hangon Kuningattarenuoren Laituri 3 (tontti 78-1-134-1, Graniittikaari 6) on jättänyt 9.1.2026 hakemuksen lisäajan saamiseksi rakentamisen aloittamiselle ja valmistumiselle. Lisäaikaa pyydetään 18 kuukautta kumpaankin. Hakija on perustellut hakemustaan hankalalla markkinatilanteella. Lisäksi hakija ilmoittaa, että tontin 78-1-130-2 rakennustyöt alkavat tämän vuoden huhtikuussa.

Tonttia 78-1-134-1 koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu 7.2.2022 ja vuokra-aika on alkanut 7.2.2022. 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 17.6.2024 § 173 antanut aloittamiselle lisäaikaa 28.2.2026 saakka ja loppuunsaattamiselle lisäaikaa 28.2.2028 saakka. Eli vuokrasopimuksen rakentamisvelvollisuutta on jatkettu noin 3 vuotta.

Kaupunginhallitus on antanut 9.6.2023 § 170 suostumuksensa siihen, että tontille rakennettavaan rakennukseen voidaan perustaa rakennusrasite tontin 78-1-130-1 autopaikkoja varten. Samalla on päätetty, että tontti on myyntikelpoinen vasta edellä mainitun rakennusrasitteen perustamisen jälkeen.

Voimassa olevan rakennusluvan mukaisesti rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.1.2027 eikä tälle rakennusluvalle voida myöntää lisää jatkoaikaa. Tämän vuoksi ehdotetaan noin 11 kuukauden jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen noudattaen rakennusluvan aloituspäivämäärää. Tämä tarkoittaa, että rakennustyöt on aloitettava 16.1.2027 mennessä ja saatettava loppuun 16.1.2029 mennessä. Todetaan erikseen, että vuokrasopimuksen päättyessä raukeaa kaupungin suostumus rakennusrasitteen perustamiselle.

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

Liittenä

-sijaintikartta

Oheismateriaalina

-hakemus

-vuokrasopimus

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. muuttaa tontin 78-1-134-1 vuokrasopimuksen kohdan 4.2 toisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: *"Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.1.2027."*
2. muuttaa tontin 78-1-134-1 vuokrasopimuksen kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: *"Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen vähintään 950 k-m2 suuruisen asuinrakennuksen 16.1.2029 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen."*

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 1135 92871