

## **Maanvuokrasopimuksessa määritetyn rakentamisvelvoiteajan jatkaminen 678-24-2414-4:n alueella**

Kaupunginhallitus 21.02.2022 § 72

197/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Mikko Moilanen

Kummatin teollisuusalueella Valjaskadulla, korttelissa 2414 KTYV tontin 4, rekisteritunnus 678-24-2414-4, vuokraoikeuden haltijan edustaja Eero Majanen on pyytänyt 11.2.2022 päivätyllä kirjeellä maanvuokrasopimuksessa 21.5.2014 määrättyyn rakentamisvelvoitteeseen 5 v:n jatkoaikaa.

Vuokrasopimuksen 21.5.2014 ehtoa numero 2.2 on rikottu. Rakentamisen aloittamisen määräaika täyttyi ensimmäisen kerran 21.5.2017 sopimuksen ehdon mukaan. Lisäksi Koma Oy:n 8.12.2017 hakema, kaupunginhallituksen päätöksessä 20.2.2017 § 81 ensimmäisen kerran myönnetty jatkoaika päättyi 21.5.2020.

Vuokrasopimuksen kohdassa 2.2 on rakentamisvelvoitetta koskeva ehto seuraavasti:

”Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 50 % kaavan mukaisesta tontin rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän, hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.”

Vuokrasopimuksen kohdassa 6.7 on kirjattu seuraamus:

”Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä lisäksi sopimussakkoa enintään viiden vuoden vuokran määrän.”

Vuokrasopimuksen ja hallintosäännön nojalla kaupunginhallitus voi päättää, annetaanko rakentamiselle jatkoaikaa ja jätetäänkö sopimusrikkomuksesta kirjoitettu sopimussakko perimättä. Rakennusvelvoitteesta ja sopimussakosta on muistutettu vuokralaista muissa yhteyksissä suullisesti vuoden 2021 aikana.

Rakentamisvelvoitteen siirtämisen voi katsoa olevan mahdollista korttelialueen yritysten osoittamien järjestelyjen johdosta. Rakentamisvelvollisuuden jatkoajalle on perusteltu syy myönteisten yritysvaikutusten näkökulmasta.

Jäljellä olevaksi rakennusvelvoiteajaksi esitetään viittä vuotta. Ensisijaisesti seuraamusmaksu tulisi periä, kuitenkin huomioiden ratkaisulinja

kysymykseen rinnastettavissa päätöksissä. Rakentaminen tulee saattaa 31.12.2026 mennessä rakentamishdon mukaiseen valmiusasteeseen.

Vuokra-alueen maankäyttö poikkeaa asemakaavasta, kun sitä käytetään pelkästään pysäköintiin. Pysyvä käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi asemakaavan muuttamista.

Kaupungingeodeetti Mikko Moilanen esittelee asiaa kaupunginhallitukselle kokouksessa.

Liite Koma Oy:n hakemus

Esittelijä Kaupunginjohtaja Mattila Ritva

Päätösesitys Myönnetään maanvuokrasopimuksen, laitostunnus 678-24-2414-4-L1, kohdan 2.2 mukaista rakentamisveloitteen lisäämää 31.12.2026 saakka.

Päätetään, ettei vuokraoikeuden haltijalta peritä rakentamisvelvollisuuden laiminlyömisestä sakkoa.

Päätetään, että mikäli rakentaminen ei toteudu määräajassa asemakaavan käyttötarkoitusta on tarpeen käsitellä kaavaprosessissa.

Päätös Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Mikko Moilanen esitteli asiaa kokouksessa, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 20.06.