

**Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n anomus rakennusajan pidentämiseksi / Valitus rakennusvelvoitteen myöhästymissakosta / Sopimus Kuortaneen kunnan sekä Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n välillä / Anomus rakentamisajan pidentämisestä**

KHALL 24.06.2019 § 123

Kunnanjohtaja

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy on toimittanut kunnanhallitukselle 9.6.2019 päivätyn anomuksen, jolla se hakee kolmen vuoden lisäaikaa rakennushankkeelle. Kirjeen mukaan rakennushanke on vielä suunnitteluvaiheessa.

Yhtiö osti kunnalta 22.6.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sampolan asemakaava-alueelta kaksi vierekkäistä rakennuspaikkaa, numerot 1 ja 2 korttelissa 140. Myydyn määrälän pinta-ala oli noin 8540 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukainen merkintä on kaupankohteessa KL-3, liikerakennusten korttelialue. Kaavan mukainen tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,30.

Kauppakirjassa todetaan kohdassa Rakentamisvelvoite seuraavaa:

"Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille kaavatarkoituksen mukaisia tiloja kahden vuoden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä vähintään 1/3 tontin sallitusta kerrosalasta.

Kunnanhallituksella on oikeus perustellusta syystä antaa jatkoaikaa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi."

**Kunnanjohtajan ehdotus:**

Huomioiden anomuksessa esitetyn perusteen kunnanhallitus päättää myöntää rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi lisäaikaa kaksi (2) vuotta.

Keskustelun kuluessa kunnanjohtaja täydensi ehdotustaan seuraavasti: Kunnanhallitus päättää todeta, ettei se tämän jälkeen tule myöntämään lisäaikaa.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin kokouksessa tehdyllä lisäyksellä täydennettynä.

KHALL 16.08.2021 § 165

-----

Kunnanjohtaja

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy ei ole täyttänyt kauppakirjan mukaista rakennusvelvoitetta määräaikaan mennessä. Yrityksen kanssa on 3.8.2021 käyty keskustelu tilanteesta. Tässä yhteydessä on tuotu esille vaihtoehtona kauppakirjan mukaisen sopimussakon maksamiselle mahdollisuus, että kunta ostaa tontin takaisin. Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy ei ole ollut halukas myymään tonttia takaisin kunnalle.

Kunnan ja yrityksen välillä tehdyssä kauppakirjassa todetaan kohdassa Sopimussakko seuraavaa: "Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden tai luovuttaa tontin edellä mainitun kohdan 10 vastaisesti rakentamattomana, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin pinta-alaan perustuen 3,00 euroa / m<sup>2</sup>.

Myyjä voi kirjallisesta anomuksesta siirtää tai vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta."

Kunta on lähettänyt Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:lle kauppakirjan lähtökohtana olevan sopimussakon, 3,00 euroa / m<sup>2</sup> eli yhteensä 25.620 euroa. Sopimussakon maksaminen on jaksotettu kolmeen erään.

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy on toimittanut kunnanhallitukselle 12.8.2021 päivätyn valituksen, jossa vaatii poistamaan rakennusvelvoitteen myöhästymisen perusteella yritykselle langetetun sopimussakon seuraavien perustein:

1. Alueella on tehty tutkimus-, maanleikkaus- ja salaojitus- ja ajettu hiekka- ja murskekerrokset, n. 1 – 1,5 metrin paksuudelta tiivistettynä
2. Kaksi liittymää on tehty putkitettuna alueelle kaavatieltä
3. Tontin rakentamisesta on toteutettu 13 %
4. Rakennustarkastajan kanssa on neuvoteltu liitteen mukaisen hallin rakentamisen aloittamisesta heti, kun rakennuslupa saadaan tämän valituskirjelmän mukainen sakko poistettuna

Yritys on teettänyt kuvat rakennuksesta, jonka aikoo rakentaa kyseiselle tontille. Rakennustarkastajan mukaan kyseinen halli on tontille soveltuvaa rakentamista ja kyseisten perustustöiden olevan ennakoivaa työtä, että paikalle voi rakentaa hallin. Raskaalle kalustolle hallia tehtäessä myös piha on perustettava. Kaikki tontille tehty on sääntöjen mukaista ja tähtää rakentamiseen ja sen nopeaan aloittamiseen.

Kunnanvaltuusto päättää sopimussakon suuruudesta päättäessään kunkin alueen myyntiehdosta. Ottaen huomioon Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n kanssa laaditun kauppakirjan mukaisen mahdollisuuden neuvotella sopimussakosta sekä yrityksen tontille jo tekemät valmistelutyöt tulevaa rakentamista silmälläpitäen, voidaan sopimussakko puolittaa 50 %:iin kauppahinnasta. Tällöin Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:ltä perittävän sopimussakon summaksi muodostuu yhteensä 12.810 euroa.

**Kunnanjohtajan ehdotus:** Kunnanhallitus päättää

- 1) merkitä tiedoksi Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n valituksen koskien rakennusvelvoitteen myöhästymissakkoa,
- 2) että esittelytekstissä mainituin perustein Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:ltä peritään rakennusvelvollisuuden määräajassa laiminlyöntiin liittyen sopimussakkona 50 % kauppahinnasta, yhteensä 12.810 euroa, ja
- 3) että sopimussakon maksaminen voidaan jaksottaa kolmeen erään.

**Päätös:** Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun jatkoselvityksiä varten.

KHALL 06.09.2021 § 176 -----

Kunnanjohtaja

Kunnan sekä Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n kanssa on neuvoteltu tilanteesta. Yrityksen kanssa solmittavaksi on laadittu luonnos sopimuksesta, jolla varmistetaan vuoden aikana toteutuva rakentaminen tontille. Sopimusluonnokseen sisältyy alkuperäisen sopimussakon (3,00 euroa / m<sup>2</sup>) realisoituminen kokonaan tai osittain vuoden aikana, mikäli asetetut ehdot eivät toteudu. Mikäli rakennuksen käyttöön hyväksyvää käyttöönottokatselmusta ei ole 6.9.2022 mennessä tehty, on tällöin ensisijaisena toimintamallina kuitenkin tontin mahdollisine osittain valmiine rakennuksineen kunnalle myynti, mikäli kunnalla on halukkuutta ostaa tontti rakennuksineen.

Yrityksen tarkoituksena on rakennuttaa tontille pinta-alaltaan noin 500 m<sup>2</sup> oleva halli, jota koskevia perustamistöitä on jo tehty. Kunnanvaltuuston 24.9.2014 § 38 hyväksymien myyntiehtojen mukaan tontille tulee rakentaa kaavatarkoituksen mukaisia tiloja vähintään 1/3 tontin sallitusta kerrosalasta. Yrityksen tämänhetkinen rakentamissuunnitelma ei tätä ehtoa täytä. Jo tehtyjen perustamistöiden sekä rakentamisen edistymisen todennäköisyyden johdosta on kuitenkin perusteltua hyväksyä hallin rakentaminen sopimusluonnoksen määrittelemällä aikataululla, vaikkei edellä mainittu pinta-ala koskeva edellytys täytyisikään. Rakentamisoikeutta jää tontille mahdollista myöhempää lisärakentamista varten.

Liite

Sopimusluonnos

**Kunnanjohtajan ehdotus:** Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää hyväksyä liitteenä olevan sopimusluonnoksen Kuortaneen kunnan sekä Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n väliseksi sopimukseksi.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin kokouksessa yksimielisesti tehdyllä muutoksella niin, että kunnanhallitus päätti täsmentää sopimusluonnoksen kohtaa "Rakentamisaikataulu ja sopimusehdot" seuraavasti:

3. Rakennusvalvontaviranomaisen suorittama käyttöönottokatselmus, jossa hyväksytään rakennuksen käyttöönotto, on tehtävä 6.9.2022 mennessä.

Mikäli hanke ei toteudu aikataulun (6.9.2022 mennessä valmis) mukaisesti on yritys ensisijaisesti velvollinen myymään tontin alkuperäisellä kauppahinnalla mahdollisine osittain valmiine rakennuksineen kunnalle siinä tapauksessa, että kunta on halukas kauppaan.

-----

Khall 08.12.2022 § 253  
484/00.04.02/2022

Valmistelija Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy on toimittanut kuntaan 23.11.2022 päivätyn kirjeen. Yritys pyytää kohteliaimmin valmistuksen siirtämistä 30.8.2023 asti. Asiaa on käsitelty jo Tiedonannoissa kunnanhallituksessa 28.11.2022.

Kirje on toimitettu kunnanhallitukselle esityslistan oheismateriaalina. Asiakirja on osittain salassapidettävä Lain viranomaisen toiminnan julkisuudesta 24 §:n 25)-kohdan nojalla.

Kunnanhallitus on kahden vuoden lisäajan myöntäessään 24.6.2019 § 123 päättänyt ettei se tämän jälkeen tule myöntämään lisäaikaa. Tämän jälkeen kunnanvaltuusto on 11.10.2021 § 60 päättänyt hyväksyä kunnan ja yrityksen välillä tehdyn sopimuksen, jolla on ollut tarkoitus varmistaa 6.9.2022 mennessä tontille toteutuva rakentaminen. Rakentaminen ei ole kuitenkaan toteutunut sopimuksen mukaisesti, vaan rakentaminen on kesken. Kunta on lähettänyt yritykselle sopimuksen mukaisen sopimussakon (päivätty 4.11.2022). Kirjeessään Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy ilmoittaa tyytymättömyytensä kyseiseen laskuun koskien hallirakentamista.

Esittelijä Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

**Päätösehdotus:** Kunnanhallitus päättää, että  
1) Kuortaneen Maa- ja Vesirakennus Oy:n 23.11.2022 päivätystä kirjeessään hallin valmistumiseen pyytämää jatkoaikaa ei myönnetä  
2) yritykselle lähetetty sopimussakko pidetään voimassa.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin

Lisätietojen antaja Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, [teemu.puolijoki@kuortane.fi](mailto:teemu.puolijoki@kuortane.fi), 050 406 6645

