

## Kantomäen asemakaava-alueen tontin 110-1 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen sekä lupa tontin 110-1 myyntiin ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä

Kunnanhallitus 07.03.2022 § 44  
55/10.00.02.01/2022

Vihdin Konehallit Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin on ostanut kunnalta Kantomäen asemakaava-alueen korttelin 110 AKR-tontin 1, joka muodostuu kiinteistöstä 927-434-2-76 K110 T1. Kiinteistön 927-434-2-76 K110 T1 lainhuutorekisteriin merkitty omistaja on perustettu asunto-osakeyhtiö As Oy Myrskylänmäki Vihti.

Kiinteistön 927-434-2-76 K110 T1 omistaja on hakenut rakentamisvelvoiteajan jatkamista 31.7.2023 saakka.

15.5.2018 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaan:

*”Ostaja sitoutuu rakentamaan 50 % kaupan kohteen asuinrakennusoikeuden määrästä kolmen (3) vuoden kuluessa kaupanteosta sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän, hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen.*

*Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % tontin kauppahinnasta määräjän umpeen kuluttua kultakin alkavalta viivästysvuodelta viiden vuoden ajan, kunnes velvoite on täytetty.”*

Kolmen vuoden määräaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on päättynyt 15.5.2021.

Kiinteistölle 927-434-2-76 K110 T1 on myönnetty rakennuslupa 27.6.2018 asuinkerrostalon rakentamiselle. Rakennusluvan voimassaoloa on jatkettu 23.6.2021 tehdyllä päätöksellä 13.7.2023 saakka.

Rakentamisvelvoiteajan jatkamista hakija on perustellut covid-19 vaikutuksilla asuntojen markkinointiin sekä yrityksen tilanteen muuttumisella toimitusjohtajan äkillisen menehtymisen johdosta.

Hakemuksessa esitetyt perustelut puoltavat rakentamisvelvoiteajan jatkamista, ei kuitenkaan pidemmäksi ajaksi kuin kahdeksi (2) vuodeksi.

Kiinteistön 927-434-2-76 K110 T1 omistaja on rakentamisvelvoiteajan jatkamishakemuksen lisäksi hakenut lupaa kiinteistön myyntiin ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä.

15.5.2018 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaan:

*”Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupan kohdetta rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumusta.*

*Jos ostaja luovuttaa tontin tämän sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän maksaa myyjälle sopimussakkoa 100 % tontin myyntihinnasta kertasuorituksena.”*

Hakemustaan hakija on perustellut yrityksen tilanteen muuttumisella kaupanteon jälkeen tapahtuneen toimitusjohtajan äkillisen menehtymisen seurauksena. Hakemuksen mukaan heillä olisi tarkoitus hakea kohteelle uutta omistajaa, joka voisi kehittää tonttia suunnitelmien mukaisesti. Ennakkotiedustelujen mukaan he joutuisivat myymään kiinteistön todennäköisesti tappiolla.

Tontin myyntiin rakentamattomana voidaan tällaisessa äkillisesti muuttuneessa tilanteessa suostua sillä ehdolla, ettei tonttimaata myydä korkeammalla hinnalla kuin mitä myyjä on itse tontista maksanut. Mikäli esim. tontin esirakentamisesta tai vastaavasta on aiheutunut myyjälle kustannuksia, tulee kauppakirjassa eritellä maapohjasta saadun hinnan ja esim. suoritettujen esirakennustöiden osuus kauppahinnasta.

Valmistelija	Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää jatkaa Kantomäen asemakaava-alueen korttelin 110 tontin 1, joka muodostuu kiinteistöstä 927-434-2-76 K110 T1, rakentamisvelvoiteaikaa kahdella (2) vuodella 15.5.2023 saakka.</p> <p>Kunnanhallitus päättää lisäksi antaa As Oy Myrskylänmäki Vihti luvan myydä Kantomäen asemakaava-alueen korttelin 110 tontti 1, joka muodostuu kiinteistöstä 927-434-2-76 K110 T1, edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä ehdolla, että</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kauppakirja tulee laatia siten, että kokonaiskauppahinnasta maapohjan osuus näkyy eriteltyinä ja on korkeintaan 181 200 euroa, mikä on myyjän tontista maksama hinta kiinteistönmuodostamiskuluineen.</li><li>2. Kauppakirjaan tulee kirjata, että ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistölle 50 % sen rakennusoikeuden määrästä 15.5.2023 mennessä sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän</li></ol>
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.