

## Sepänpihan asemakaava-alueen tontin 368-1 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen sekä lupa tontin 368-1 myyntiin ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä

Kunnanhallitus 14.08.2023 § 171

179/10.00.02.00/2021

Asunto-osakeyhtiö Vihdin Alasinkaari 8 on ostanut kunnalta Sepänpihan asemakaava-alueen korttelin 368 AR-tontin 1, joka muodostuu kiinteistöstä 927-436-1-303 Ilmarinen.

Kiinteistön 927-436-1-303 Ilmarinen omistajan puolesta Intertrust (Finland) Oy on lähestynyt kuntaa ja pyytänyt suostumusta kiinteistön myyntiin ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä sekä rakentamisvelvoiteajan jatkamista 30.6.2025 saakka.

Hakijan mukaan yhtiötä kohdanneiden talousvaikeuksien johdosta on Intertrust (Finland) Oy:n kiinteistöön kohdistuneet saatavat kokonaisuudessaan eräänntyneet eikä yhtiöllä oleva varoja näiden maksamiseen. Jotta kiinteistön rakentaminen valmiiksi ja saatavien edes osittain kattaminen mahdollistuisi tulisi se edellyttämään kiinteistön edelleen myyntiä.

Asunto-osakeyhtiö Vihdin Alasinkaari 8 on pitänyt ylimääräisen yhtiökokouksen 20.2.2023 jossa on päätetty mm. myydä kiinteistö 927-436-1-303 Ilmarinen ja valtuuttaa Intertrust (Finland) Oy hoitamaan siihen liittyvät kaikki asiat kuten neuvottelut Vihdin kunnan kanssa.

Intertrust (Finland) Oy:n mukaan kiinteistölle on löytynyt ostajaehdokas, joka voisi viedä hanketta eteenpäin. Hankkeen eteenpäin vieminen vaatii mahdollisesti uuden rakennuslupaprosessin. Mahdollisen uuden rakennuslupaprosessin ja tulevan rakentamisen aikataulu ei ole mahdollista toteuttaa nykyisen rakentamisvelvoiteajan puitteissa, jonka johdosta rakentamisvelvoiteajan jatkamista pyydetään 30.6.2025 asti.

22.12.2020 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaan:

*”Ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistölle 50 % sen rakennusoikeuden määrästä kolmen (3) vuoden kuluessa kaupanteosta sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän, hyväksyttävän osittaisen lopputarkastuksen (käyttönottotarkastuksen).*

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

Kolmen vuoden määräaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on päättyneenä 22.12.2023.

Kiinteistölle 927-436-1-303 Ilmarinen on myönnetty rakennuslupa 29.1.2021 rivitaloasuinrakennuksen rakentamiselle. Kiinteistön rakentaminen on aloitettu aloituskokouksella sekä pohjakatselmuksella 4.1.2022. Kiinteistön rakennustyöt eivät ole pysähdyksissä jo pitkän ajan.

22.12.2020 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaan:

*”Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupan kohdetta ennen kuin kohdan 10. mukainen osittainen lopputarkastus on pidetty hyväksyttävästi, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumusta.*

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

Hakijan esitettämät perustelut puoltavat rakentamisvelvoiteajan jatkamista esitettyyn ajankohtaan asti.

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 Sepänpihan asemakaava-alueen korttelin 368 tontin 1, joka muodostuu kiinteistöstä 927-436-1-303 Ilmarinen, rakentamisvelvoiteaika 30.6.2025 saakka.</p> <p>Kunnanhallitus päättää lisäksi antaa Asunto-osakeyhtiö Vihdin Alasinkaari 8:lle luvan myydä Sepänpihan asemakaava-alueen korttelin 368 tontti 1, joka muodostuu kiinteistöstä 927-436-1-303 Ilmarinen, edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä ehdolla, että</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kauppakirja tulee laatia siten, että kokonaiskauppahinnasta maapohjan osuus näkyy eriteltynä ja on korkeintaan 219.974,33 euroa, mikä on myyjän tontista maksama hinta muine kuluineen.</li><li>2. Kauppakirjaan tulee kirjata, että ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistölle 50 % sen rakennusoikeuden määrästä 30.6.2025 mennessä sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän 153 §:n mukaisen loppukatselmuksen tai 153a §:n mukaisen osittaisen loppukatselmuksen.</li></ol>

3. Kauppakirjaan tulee kirjata, että mikäli kiinteistön rakentamissuunnitelmat muuttuvat rakennuksen ulkoasun osalta, tulee muuttuneet suunnitelmat hyväksyttävä Vihdin kunnan kaavoituksessa ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.
4. Kauppakirjaan tulee kirjata, että ostaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista vaurioista, jotka aiheutuvat Alasinkaarelle / Kotipellonreunalle rakentamisaikaisesta tien käytöstä.
5. Kauppakirjassa tulee kirjata, että ostaja hyväksyy naapurikiinteistöjen postilaatikkojen sijoittamisen kiinteistön 927-436-1-303 Ilmarin katualueen vastaiseen reunaan. Mikäli postilaatikkojen nykyinen sijainti aiheuttaa haittaa tontin toteuttamiselle tulee niiden siirrosta sopia erikseen postilaatikkojen haltijoiden kanssa noudattaen postin ohjeistusta laatikkojen sijoittamisesta yhteen ryhmään kiinteistön 927-436-1-303 Ilmarinen katualueen vastaiseen reunaan.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi