

Teollisuustieltä myydyn määräalan kauppakirjan rakentamisveloitteen jatkoajan ja muutosluvan myöntäminen

KH 13.08.2024 § 141
149/10.00.03.00/2024

Kunnanhallitus on myynyt yksityiselle ostajalle määräalan teollisuustilan tontiksi tilasta Tervaniemi 11:156. (KH 2.2.2021 § 35)

Kauppakirja on allekirjoitettu 5.3.2021.

Kauppakirjassa kohdassa 9. Muut ehdot on sovittu seuraavaa:

”Ostajan on haettava rakennuslupa ja aloitettava teollisuustilan rakentaminen yhden vuoden kuluttua tonttikaupan toteutumisesta. Rakennus on liitettävä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen on saatettava päätökseen kahden vuoden kuluessa aloittamisilmoituksesta.

Mikäli teollisuustilan rakentamista ei ole aloitettu vuoden kuluttua tonttikaupan toteutumisesta ja rakentamista ei ole saatettu päätökseen kahden vuoden kuluessa aloittamisilmoituksesta, myyty määräala palautuu Enonkosken kunnalle ja kauppahinta jää Enonkosken kunnalle. Lisäksi ostaja vastaa em. tilanteessa kunnalle aiheutuneista kaikista kustannuksista.”

Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa n. 9 x12 m teräsrunkoiselle eristämättömälle hallille 29.3.2022. Rakennustöiden aloitusilmoitus on annettu 20.5.2023. Tontilla on tehty maanrakennustöitä seuraavasti: Tontti on tasoitettu ja ojitettu. Hallin rakennustöitä ei ole aloitettu. Rakennusluvassa on todettu että rakennukseen ei tule vesi- tai viemäri liittymää. Aloitusilmoituksen yhteydessä rakentajaa on ohjeistettu asentamaan vesi- ja viemäri linjoja, sekä sähkön syöttöä varten ainakin suojaputket.

Tontin kauppakirjassa kohdassa 9 mainitun rakentamisveloitteen aikamääre umpeutuu 20.5.2025.

Rakennuslupa hallille umpeutuu 15.4.2027

Tontin ostaja on ilmoittanut halukkuudestaan hakea rakennuslupa muutosta sekä jatkoaikaa kauppakirjan rakentamisveloitteeseen 15.4.2027 asti. Alkuperäinen 9 x 12 m halli muutettaisiin n. 50 m² kokoiseksi halliksi. Kyseessä olisi silloin muutoslupahakemus eli ostajan tulee hakea muutoslupa lupapisteen kautta. Uusi lupa linkittyy 29.3.2024 myönnettyyn rakennuslupaan mutta sille tulee uusi lupatunnus, ja lupa käsitellään kuten se olisi uusi hakemus.

Jatkoaikahakemusta ostaja perustelee sillä, että tontin kauppakirjassa ja rakennusluvassa on toisistaan poikkeavat aikamääreet rakentamisen osalta.

Oheismateriaalina kunnanhallituksen päätös 2.2.2021 § 35, kauppakirja ja rakennuslupa 22-0012-R 29.3.2022.

Lapsivaikutusten arviointi: Ei vaikutusta.

Valmistelija Kunnaninsinööri Otto Häkkinen

Esittelijä Kunnanjohtaja Minna Laurio

Päätösehdotus Keskustellaan kunnanhallituksen näkemyksestä seuraavista aiheista ja tehdään niihin päätökset:

1. Onko muutoslavan hakeminen ristiriidassa määräalan kauppakirjassa olevan ehdon "Ostajan on haettava rakennuslupa ja aloitettava teollisuustilan rakentaminen yhden vuoden kuluttua tonttikaupan toteutumisesta" kanssa, vai voidaanko muutoslupa myöntää.

2. Myönnetäänkö muutoslavan myötä jatkoaikaa määräalan kauppakirjassa olevan rakentamisveloitteen täyttämiseksi 15.4.2027 saakka.

Mikäli muutoslupa katsotaan olevan ristiriidassa kauppakirjan ehtojen kanssa, ei muutoslupaa voida myöntää.

3. Voidaanko ostajalle tällöin myöntää jatkoaikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi 15.4.2027 saakka, mikäli ostaja jatkaa alkuperäisillä suunnitelmilla.

Päätös Hallituksen varapuheenjohtaja Kari Turunen esitti, että kunnanhallitus päättää että muutoslavan hakeminen on ristiriidassa kauppakirjan ehtojen kanssa ja rakentamisveloitteen jatkoaikaa ei myönnetä. Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Turusen esityksen, joka tuli hallituksen päätökseksi.

Pöytäkirjamerkintä Hallituksen puheenjohtaja Lauri Niiranen ilmoitti esteellisyydestä (yleislausekejäävi) ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kokouksen puheenjohtajan tämän pykälän osalta toimi hallituksen varapuheenjohtaja Kari Turunen.

Kunnaninsinööri Otto Häkkinen oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ajan klo 20.38-20.50.