

Korttelin 226 tonttien 3 ja 4 rakentamisvelvoitteiden määräaikojen jatkaminen / kiinteistöt Apponen 505-407-11-1562 ja Apposen Terassit 505-407-11-1561 / Asunto Oy Mäntsälän Apponen ja Asunto Oy Mäntsälän Terassitalot

158/10.03.02/2014

Kunnanhallitus 27.09.2021 § 268

Mäntsälän kunta on myynyt 16.9.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Asunto Oy Mäntsälän Apposelle korttelin 226 tonttia 4 vastaavan kiinteistön Apponen 505-407-11-1562 sekä Asunto Oy Mäntsälän Terassitaloilte korttelin 226 tonttia 3 vastaavan kiinteistön Apposen Terassit 505-407-11-1561.

Kauppakirja sisältää rakentamisvelvoitteet, joiden mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteille asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti:

1. Tontille 226-4 tehdasrakennuksen saneerauksen asuinrakennukseksi viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
2. Tontille 226-3 vähintään 1400 k-m2:n suuruisen uudisrakennuksen kuuden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä on määrätty kauppakirjassa sopimussakko:

1. Mikäli ostaja / Apponen-yhtiö laiminlyö rakentamisvelvollisuuden tehdasrakennuksen saneerauksen asuinrakennukseksi osalta, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 75 000,00 euroa vuosittain (25 % kauppahinnan tehdasrakennuksen osuudesta) määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta täyttyneeltä 12 kuukaudelta eräännyy saman suuruinen sopimussakko, kunnes velvoite on täytetty.
2. Mikäli ostaja / Terassitalot-yhtiö laiminlyö rakentamisvelvollisuuden Terassitalojen tontin rakentamisen osalta, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 175 000,00 euroa vuosittain (25 % kauppahinnan terassitalojen tontin osuudesta) määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta täyttyneeltä 12 kuukaudelta eräännyy saman suuruinen sopimussakko, kunnes velvoite on täytetty.

Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Tontin 226-4 rakentamisvelvoitteen määräaika päättyi 16.9.2021. Ostajan kanssa on käyty neuvotteluja tontin rakentamisen aikatauluista ja kunnalle on esitetty pyyntö rakentamisvelvoiteaikojen jatkamisesta.

Oheismateriaalina:

1. Kiinteistön kauppakirja 16.9.2016

2. Karttaliite kauppakirjaan 16.9.2016
3. Työmaapalaverin muistio 17.8.2021

(Lisätietoja:

kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi)

Vt. kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää muuttaa Asunto Oy Mäntsälän Apposen ja Asunto Oy Mäntsälän Terassitalojen kanssa 16.9.2016 allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 9 mukaisia rakentamisvelvoitteiden määräaikoja seuraavasti:

1. Tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) tehdasrakennuksen asuinrakennukseksi saneerauksen osalta määräaika jatketaan 31.12.2021 saakka.
2. Tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaavan rakennuksen osalta määräaika jatketaan 31.12.2022 saakka.
3. Tontilla 226-3 (kiinteistö Apposen Terassit 505-407-11-1561) uudisrakennuksen rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan 31.12.2023 saakka.

Edellä mainitut rakennustyöt tulee suorittaa asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti mainittuun päivämäärään mennessä, siten että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Kauppakirjan ja rakentamisvelvoitteen muut ehdot säilyvät ennallaan.

Käsittely:

Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti muuttaa Asunto Oy Mäntsälän Apposen ja Asunto Oy Mäntsälän Terassitalojen kanssa 16.9.2016 allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 9 mukaisia rakentamisvelvoitteiden määräaikoja seuraavasti:

1. Tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) tehdasrakennuksen asuinrakennukseksi saneerauksen osalta määräaika jatketaan 31.12.2021 saakka.
2. Tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaavan rakennuksen osalta määräaika jatketaan 31.12.2022 saakka.
3. Tontilla 226-3 (kiinteistö Apposen Terassit 505-407-11-1561) uudisrakennuksen rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan 31.12.2023 saakka.

Edellä mainitut rakennustyöt tulee suorittaa asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti mainittuun päivämäärään mennessä, siten että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Kauppakirjan ja rakentamisveloitteen muut ehdot säilyvät ennallaan.

Lisäksi päätettiin, että myönnettyjen määräaikojen jälkeen kunta tulee käyttämään sopimusveloitteiden mukaisia sakkoja.

158/10.03.02/2014

Kunnanhallitus 11.04.2022 § 89

Mäntsälän kunta on myynyt 16.9.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Asunto Oy Mäntsälän Apposelle korttelin 226 tonttia 4 vastaavan kiinteistön Apponen 505-407-11-1562.

Kauppakirja sisältää rakentamisveloitteet. Ostaja on sitoutunut toteuttamaan tontilla 226-4 tehdasrakennuksen saneerauksen asuinrakennukseksi viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä on määrätty kauppakirjassa sopimussakko: Mikäli ostaja / Apponen-yhtiö laiminlyö rakentamisvelvollisuuden tehdasrakennuksen saneerauksen asuinrakennukseksi osalta, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 75 000,00 euroa vuosittain (25 % kauppahinnan tehdasrakennuksen osuudesta) määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta täyttyneeltä 12 kuukaudelta erääntyy saman suuruinen sopimussakko, kunnes velvoite on täytetty.

Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Asunto Oy Mäntsälän Apposella on lisäksi kunnan kanssa 8.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti velvoite rakentaa tontille 226-4 puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaava rakennus rakennusluvan voimassaoloaikana (28.6.2021 asti). Sopimuksen vakuudeksi yhtiö on luovuttanut kunnalle parhaalle etusijalle merkityn kiinteistökiinnityksen, suuruudeltaan 700 000 €.

Rakentamisveloitteita ei ole täytetty määräaikoihin mennessä. Kunnanhallitus myönsi päätöksellään 27.09.2021 § 268 rakentamisveloitteisiin jatkoaikaa: tehdasrakennuksen asuinrakennukseksi saneerauksen osalta 31.12.2021 saakka sekä puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaavan rakennuksen osalta 31.12.2022 saakka.

Tehdasrakennuksen asuinrakennukseksi saneeraamiseen liittyvän rakentamisveloitteen jatkoajan päätyttyä kunnanhallitus myönsi päätöksellään 31.01.2022 § 25 uudelleen jatkoaikaa 31.3.2022 saakka.

Rakentamisveloitteet ovat edelleen täyttämättä. Hankkeen osarahoittajana toiminut Nuorisosäätiö on neuvotellut muiden hankkeen osapuolten kanssa toteuttamisvastuun siirtymisestä Nuorisosäätiölle sekä esittänyt suunnitelman hankkeen loppuun saattamiseksi. Keskeisimpiä muutoksia aiempiin suunnitelmiin ovat seuraavat:

- Rakentamistyöt suoritetaan kesän 2022 aikana siihen valmiusasteeseen, että saneerattava tehdasrakennus voidaan ottaa käyttöön asuinrakennuksena.

- Tontin 226-4 pysäköinti toteutetaan tontille 226-3 rakennettavan pysäköintitalon sijaan tontin 226-4 piha-alueella.
- Tontin 226-3 omistava Asunto Oy Apposen Terassit osakekanta on tarkoitus myydä toiselle rakennuttajalle.
- Puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaavaksi rakennukseksi suunniteltu Musiikkiopisto on tarkoitus toteuttaa erillisenä rakennushankkeena KOy Mäntsälän Flyygeli toimesta vuoden 2023 aikana.

Asunto Oy Mäntsälän Apponen pyytää rakentamisveloitteen määräajan jatkamista tehdasrakennuksen asuinrakennukseksi saneerauksen osalta 31.12.2022 saakka sekä puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaavan rakennuksen osalta 31.12.2023 saakka.

Oheismateriaali: Pyyntö rakentamisveloitteiden määräajan jatkamisesta 23.3.2022

(Lisätietoja:

maankäyttöinsinööri Pekka Kautto, pekka.kautto@mantsala.fi tai johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja, paivi.kauppinen-ketoja@mantsala.fi)

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää muuttaa Asunto Oy Mäntsälän Apposen ja Asunto Oy Mäntsälän Terassitalojen kanssa 16.9.2016 allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 9 mukaisia rakentamisveloitteiden määräaikoja seuraavasti:

1. Tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) tehdasrakennuksen asuinrakennukseksi saneerauksen osalta määräaika jatketaan 31.12.2022 saakka.
2. Tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaavan rakennuksen osalta määräaika jatketaan 31.12.2023 saakka.

Muut rakentamisveloitteajat säilyvät kunnanhallituksen päätöksen 27.9.2021 § 268 mukaisina.

Edellä mainitut rakennustyöt tulee suorittaa asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti mainittuun päivämäärään mennessä, siten että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kunnanhallitus 04.12.2023 § 255
312/10.00.02/2022

Mäntsälän kunta on myynyt 16.9.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Asunto Oy Mäntsälän Apposelle korttelin 226 tonttia 4 vastaavan kiinteistön

Apponen 505-407-11-1562 sekä Asunto Oy Mäntsälän Terassitaloille korttelin 226 tonttia 3 vastaavan kiinteistön Apposen Terassit 505-407-11-1561. Kauppakirja sisältää rakentamisveloitteet, joiden mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteille asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti tontille 226-4 tehdasrakennuksen saneerauksen asuinrakennukseksi viiden vuoden kuluessa kaupanteosta ja tontille 226-3 vähintään 1400 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen kuuden vuoden kuluessa kaupanteosta, siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Tehdasrakennuksen hyväksytyt käyttöönotto on suoritettu joulukuussa 2022, joten kauppakirjan mukainen rakentamisveloite on sen osalta täytetty.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä on määrätty kauppakirjassa sopimussakko: Mikäli ostaja / Terassitalot-yhtiö laiminlyö rakentamisvelvollisuuden Terassitalojen tontin rakentamisen osalta, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 175 000,00 euroa vuosittain (25 % kauppahinnan terassitalojen tontin osuudesta) määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta täyttyneeltä 12 kuukaudelta erääntyvä samansuuruinen sopimussakko, kunnes veloite on täytetty.

Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Lisäksi asunto Oy Mäntsälän Apposella on erillisen, kunnan kanssa 8.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti veloite rakentaa tontille 226-4 puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaava rakennus rakennusluvan voimassaoloaikana. Sopimuksen vakuudeksi yhtiö on luovuttanut kunnalle parhaalle etusijalle merkityn kiinteistökiinnityksen, suuruudeltaan 700 000 €.

Kunnanhallitus on päätöksellään 27.09.2021 § 268 jatkanut rakentamisveloitteiden määräaikoja seuraavasti:

- Tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaavan rakennuksen osalta 31.12.2022 saakka.
- Tontilla 226-3 (kiinteistö Apposen Terassit 505-407-11-1561) uudisrakennuksen rakentamisveloiteaikaa 31.12.2023 saakka.

Kunnanhallitus on edelleen päätöksellään 11.04.2022 § 89 jatkanut tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden korvaavan rakennuksen osalta määräaikaan 31.12.2023 saakka.

Johtava rakennustarkastaja on viranhaltijapäätöksellään 14.6.2023 § 231 hyväksynyt rakennusluvan (lupatunnus LP-505-2022-00686), joka koskee tontilla 226-4 (kiinteistö Apponen 505-407-11-1562) puretun hirsirakenteisen rakennusosuuden paikalle on rakennettavaa kerrostalon laajennusta. Laajennusosaan sijoitetaan nykyisen kerrostalon irtaimistovarastot ja väestösuoja kellariin, sekä kellarin päälle sijoitetaan autokansi. Rakennustyöt on aloitettu kesällä 2023.

Asunto Oy Mäntsälän Apponen pyytää rakentamisveloitteen määräajan jatkamista laajennusosan osalta 31.5.2024 saakka.

Tontin 226-3 / kiinteistön Apposen Terassit 505-407-11-1561 rakennushanke ei ole edistynyt. Yhtiön selvityksen mukaan se pyrkii saamaan kiinteistölle asemakaavan muutoksen ja löytämään tontille uuden ostajan vuoden 2024 aikana.

Asunto Oy Mäntsälän Terassitalot pyytää rakentamisveloitteen määrääjän jatkamista 31.12.2024 saakka.

Oheismateriaalina:

1. Pyyntö rakentamisveloitteiden määrääjän jatkamisesta AsOy Mäntsälän Apponen 15.11.2023
2. Pyyntö rakentamisveloitteiden määrääjän jatkamisesta AsOy Mäntsälän Terassitalot 15.11.2023
3. Sopimus korvaavasta rakennusosasta ja vakuudesta

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi
Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää seuraavasti

1. Jatkaa Asunto Oy Mäntsälän Terassitalojen kanssa 16.9.2016 allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 9 mukaista rakentamisveloitteen määräaika tontilla 226-3 (kiinteistö Apposen Terassit 505-407-11-1561) 31.12.2024 saakka.

Edellä mainitut rakennustyöt tulee suorittaa asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti mainittuun päivämäärään mennessä, siten että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Kauppakirjan ja rakentamisveloitteen muut ehdot säilyvät ennallaan.

2. Asunto Oy Mäntsälän Apposen ja Mäntsälän kunnan välisen 8.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen mukaisen rakentamisveloitteen täyttämiseksi hyväksytään 14.6.2023 § 231 hyväksytyn rakennusluvan (lupatunnus LP-505-2022-00686) mukainen laajennusosa. Laajennusosa tulee rakentaa rakennusluvan voimassaoloaikana 31.5.2024 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvonta voi suorittaa hyväksytyn loppukatselmuksen. Tämän ehdon täyttämisen jälkeen kunta sitoutuu antamaan pantinhaltijan suostumuksen kiinteistöön Apponen 505-407-11-1562 kohdistuvan 700 000 euron arvoisen kiinnityksen vapauttamiseksi.

Käsittely

Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.