

**Korttelin 226 tontin 3 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / kiinteistö Apposen
Terassit 505-407-11-1561 / Asunto Oy Mäntsälän Terassitalot**

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 4
312/10.00.02/2022

Mäntsälän kunta on myynyt 16.9.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Asunto Oy Mäntsälän Terassitaloille korttelin 226 tonttia 3 vastaavan kiinteistön Apposen Terassit 505-407-11-1561. Kauppakirja sisältää rakentamisvelvoitteen, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti 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: Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, 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 erääntyy saman suuruinen sopimussakko, kunnes velvoite on täytetty. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Ostajan kanssa on käyty neuvotteluja tontin rakentamisen aikatauluista. Kunnanhallitus on myöntänyt päätöksillään uudisrakennuksen rakentamisvelvoiteaikaan jatkoa seuraavasti: 27.09.2021 § 268 - 31.12.2023 saakka; 4.12.2023 § 255 - 31.12.2024 saakka ja 18.11.2024 § 209 - 31.12.2025 saakka.

Tontin 226-3 rakentaminen ei ole käynnistynyt. Kunnalle on esitetty 6.11.2025 uusi pyyntö rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta. Anomuksen mukaan Asunto Oy Mäntsälän Terassitalot osakekannan omistajilla ei ole edellytyksiä toteuttaa rakennushanketta. Yhtiö on tehnyt kiinteistönvälitystoimeksiannon tontin myyntiä tai vuokraamista varten sekä aiesopimuksen hankekehittäjän kanssa mahdollista hoivakotihanketta varten. Todetaan, että rakentamattoman tontin luovutus edellyttää kunnan kirjallista suostumusta.

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää seuraavasti:

1. Asunto Oy Mäntsälän Apposen ja Asunto Oy Mäntsälän Terassitalojen kanssa 16.9.2016 allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 9 mukaista rakentamisvelvoitteen määräaikaa jatketaan tontin 226-3 (kiinteistö Apposen Terassit 505-407-11-1561) osalta 31.12.2026 saakka.
2. Kauppakirjan ja rakentamisvelvoitteen muut ehdot säilyvät ennallaan.

3. Rakentamattoman tontin myyntiä koskien todetaan, että suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin luovutukseen edellyttää rakentamisveloitteen sisällyttämistä kaupan ehtoihin. Lisäksi ostajan tulee ennen kaupan toteutumista tehdä Mäntsälän kunnan kanssa erillinen sopimus tontin rakentamisveloitteesta. Kiinteistökaupan ja rakentamisveloitetta koskevan sopimuksen hyväksymisestä tehdään tarvittaessa erillinen päätös.

Käsittely

Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.