

Rakennusvelvoitteiden jatkaminen ja sopimuskorvaukset muuttuneessa yhteiskunnallisessa tilanteessa

Elinympäristölautakunta 11.06.2024 § 82

307/10.00.02.04/2024

Rakentamattoman tontin luovutuksen yhteydessä (vuokraus tai myynti) asetetaan maapoliittisen ohjelman 2023-2026 ja maankäytöntoteutusohjelman (MATO) 2023-2024 mukaisesti rakennusvelvoite. Tavanomaisesti sen pituus on kolme vuotta.

MATO antaa mahdollisuuden myös hakea jatkoaikaa perustellusta syystä. Viranhaltijapäätöksellä voidaan myöntää kaksi lisävuotta ja sitä pidempi tai jo myönnetyn jatkoajan jälkeinen uusi jatko aika edellyttää elinympäristölautakunnan käsittelyn. Edellä mainitulta myönnettyltä rakentamisvelvoitteen lisäajalta rakennuspaikan haltija korvaa lisämaksuna kultakin alkavalta vuodelta yhden vuoden vuokraa vastaavan summan (aiemmin ilmaista). Lisämaksu ei vapauta muista mahdollisista sopimussakkoista.

Jatkoaikojen määrä ei ole automaatio tai loputon, vaan kunta on oikeutettu tulkitsemaan, että rakentamisvelvoitetta pyritään käytännössä laiminlyömään ja sen perusteella kunta on oikeutettu saamaan sopimussakkoa. Myös sopimussakko voidaan periä niin myynti- kuin vuokratonteilta.

Liitteessä on esitetty tarkemmin lisäaikaan ja sopimussakkoon liittyvät menettelyt MATO asiakirjasta sekä tontin takaisin kunnan haltuun saattamisen ehdot.

Kunta on lähestynyt vuosien 2023 ja 2024 aikana useita tonttien haltijoita rakennusvelvoitteen umpeutumisen johdosta, niin vuokra, kuin myydylläkin tonteilla. Vastauksena kuntaan on tullut useita yhteydenottoja ja oikaisuvaatimuksia MATO mukaisista jatkoajan korvausmääristä tai esitetyistä sanktioista. Näissä edellytetään joko alennuksia tai kokonaan maksujen poistamista. Esille on tullut mm. seuraavia pääperusteluita:

- Taloudellisen tilanteen muutokset erityisesti yrityspuolella tilauskantojen romahtamisen seurauksena.
- Rakentamisen merkittävä hintatason nousu. Rakentaminen ei ole enää kannattavaa. Asia koskee sekä yksityisiä, että yrityksiä.
- Korkotason ja vakuuksien määrän muutokset koskevat sekä yksityisiä, että yrityksiä kytkeytyen suoraan myös hintatason nousuun ja lainan saantiongelmiin.

Edellä mainitut seikat johtuvat yleismaailmallisesta epävarmasta tilanteesta, yrityselämän ja rakentamisen tilauskannan romahtamisesta, rakennusmateriaalien yleisestä hintatason noususta ja lainaehtojen yleisestä kiristymisestä. Useinkaan syy tai tilanne ei ole tontin haltijan omista toimista johtuvaa.

Edellä mainitun perusteella esitetään, että:

- Rakennusvelvoitteen jatkoajan vuosimaksua alennetaan 50% kulloinkin voimassa olevasta maankäytön toteutusohjelmassa esitetystä korvaustasosta.
- Rakennusvelvoitteen laiminlyömisestä johtuvaa sopimussakkoa alennetaan 50% kulloinkin voimassa olevasta maankäytön toteutusohjelmassa esitetystä korvaustasosta.
- Koska edellä mainittua rakennusvelvoitteen laiminlyömisestä johtuvaa sopimussakkoa alennetaan 50%, myös rakentamattoman tontin takaisinostosta kunnan maksamaa 60 % korvausta alkuperäisestä myyntihinnasta alennetaan 50% (korvaus takaisinostossa on siten 30% alkuperäisestä myyntihinnasta).
- Alennetut jatkoajan ja sopimussakon korvauspäätökset ovat voimassa 1.7.2024 alkaen seuraavan kolmen vuoden ajan 30.6.2027 määräpäivään saakka. Sen jälkeen noudatetaan voimassa olevan maankäytön toteutusohjelman mukaisia korvauksia.
- Jatkoaikapäätökset voitaisiin tehdä suoraan viranhaltijapäätöksenä suoraan esitettyyn määräpäivään saakka (yli kaksi vuotta delegointipäätös). Sen jälkeen noudatetaan voimassa olevaa hallintosääntöä. Tällöin päätöksen tekee vuokratonteilla vuokraajan toimesta, eli kaavoituspäällikkö. Vastaavasti myydyillä tonteilla myyjä, eli tekninen johtaja.
- Korvauspäätökset voidaan tehdä teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä suoraan esitettyyn määräpäivään saakka (delegointipäätös). Sen jälkeen noudatetaan voimassa olevaa hallintosääntöä.

Tavoitteena on, että myydyin tontin takaisinostossa sakkomaksu käytännössä kattaisi vähintäänkin ostokulut. Mikäli MATO mukaista tontin takaisinoston 60% osuutta ei myös alennettasi, saattaisi kunnalle muodostua tilanne, jossa alennettu sakkomaksu vähennettynä normaalilla tontinostosummalla aiheuttasi kunnalle korvattavaa maanomistajalle; mikä ei ole sanktioon liittyvän periaatteen mukaista ja siten myös takaisinoston osuutta on alennettava samassa suhteessa.

Edellä esitetyt päätökset voitaisiin siis tehdä määräaikaaisesti viranhaltijapäätöksinä päätösten sujuvoittamiseksi (vuokratonteilla kaavoituspäällikkö ja myydyillä tonteilla tekninen johtaja), pohjan ollessa kuitenkin sidottuna kulloinkin voimassa olevaan maankäytön toteutusohjelmaan. Jatkoaikapäätöksiä ei myöskään voi ulottaa määräaikaa pidemmälle ajalle, vaan sen jälkeen alkaa jälleen ns.

normaali käytäntö ja menettely. Vastaavasti sopimuskorvauspäätöksiä voidaan tehdä myös viranhaltijapäätöksenä vain määräaikaan saakka.

Tontin haltijalle (vuokraaja tai ostanut) jää siten rakennusvelvoitteeseen liittyen seuraavia pääasiallisia ratkaisuvaihtoehtoja:

- Vuokraaja hakee rakennusvelvoitteeseen jatkoaikaa enintään esitettyyn määräpäivään saakka ns. alennetulla vuosikorvauksella.
- Vuokraaja maksaa alennetun sakkomaksun ja luovuttaa tontin halutessaan takaisin kunnan hallintaan korvauksetta (vuokrasopimus puretaan yhteisestä sopimuksesta)
- Tontin omistaja hakee rakennusvelvoitteeseen jatkoaikaa enintään esitettyyn määräpäivään saakka ns. alennetulla vuosikorvauksella.
- Tontin omistaja maksaa alennetun sakkomaksun ja halutessaan luovuttaa tontin takaisin kunnan hallintaan alennetulla takaisinostokorvauksella (kauppakirja puretaan yhteisestä sopimuksesta).

Asiassa tulee huomioida, että sakkomaksun maksaminen ei vapauta jatkoajan hakemiselta ja sen korvaukselta, mikäli tontti jää edelleen vuokraajan tai omistajan haltuun (ovat erillisiä päätöksiä).

Vaikutusten arviointi	Uudella linjauksella helpotetaan yksityisten ja yritysten korvausvastuita kunnan suuntaan vaikeassa yleismaailmallisessa tilanteessa sekä annetaan aikaa rakennushankkeiden taloudellisesti tarkoituksenmukaisille toteutuksille. Päätöksellä tuetaan myös yrityselämän toimintaedellytyksiä ja pyritään sitouttamaan asukkaita ja yrityksiä Liperin kuntaan.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta puoltaa edellä esitettyä korvausten ja lunastamisen huojentamista sekä esitettyjä menettelyjä ja näihin liittyvien päätösvallan delegoimista ao. viranhaltijalle sekä ehdottaa kunnanhallitukselle, että se edellä esitetysti: 1. hyväksyy rakentamisvelvoitteisiin liittyvien jatkoaika- ja laiminlyöntimaksuihin 50% huojennuksen sekä 2. tontin takaisinoston lunastushintaan 50% vähennyksen ja 3. edellä mainittuihin päätöksiin päätösvallan delegoinnin ao. viranhaltijoille siten, että päätös on voimassa määräaikaan 30.6.2027 saakka.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Toimeenpano	Kunnanhallitus maankäyttö

Tiedoksi
Lisätietoja

maankäyttö
Jukka Haltilahti, puh. 0400 125 152