

## Rakentamisvelvoitteen jatkaminen ja sopimussakon kohtuullistaminen, Hamari

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 114  
613/10.00.02.04/2024

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta(at)porvoo.fi

Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat yhdessä hakeneet kiinteistön rakentamisvelvoiteajan pidennystä sekä sopimussakon kohtuullistamista. Lisäksi kaksi kiinteistön osuudesta kiinnostunutta ostajaa ovat lähestyneet kaupunkia pyytäen ratkaisemaan rakentamisvelvoitteeseen ja sopimussakkoon liittyviä asioita.

Porvoon kaupunki luovutti tontin perustettavan yhtiön lukuun ryhmärakentamista varten 28.4.2021 kilpailun perusteella. Perustettavaa yhtiötä ei koskaan perustettu, jolloin perustajaosakkaat tulivat kiinteistön osaomistajiksi. Rakentamisvelvoite määriteltiin kilpailun johdosta korkeammaksi siten, että tontille tulisi toteuttaa yhdeksän kymmenestä minitalosta sekä vähintään yhteensä 250 k-m<sup>2</sup> uudisrakentamista. Kilpailun vuoksi alkuperäinen rakentamisvelvoite määriteltiin kahdeksi vuodeksi, jota jatkettiin viranhaltijapäätöksellä vuonna 2023. Nykyinen rakentamisvelvoiteaika päättyy 28.4.2024.

### Rakentamisvelvoitteen jatkosta

Hakijat ovat hakeneet rakentamisvelvoitteen jatkamista ensisijaisesti 1.9.2027 saakka, mutta kuitenkin vähintään kahdella vuodella, 28.4.2026 saakka. Perusteena on hankkeen loppuun saattaminen siten, että alkuperäinen ajatus ekologisista rakennusratkaisuista ei vaarannu.

Hakijan antaman selvityksen mukaan rakentamisvelvoiteajan jatkamiselle on olemassa hyväksyttävät perusteet. Tällä hetkellä rakennettuna on 300 m<sup>2</sup> pientaloja. Kahdesta pientalosta yhdeksästä vaaditusta on osittainen lopputarkastus tehty, neljä on pitkällä rakentamisessaan ja loput kolme vaadituista ovat aloittamatta. Jotta hanke saadaan loppuunsaatettua, on rakentamisvelvoiteaikaa hyvä jatkaa. Hakijat ovat ilmoittaneet kahden talon rakentamisen lähtevän liikkeelle keväällä.

Koska rakentamisvelvoitteen jatkaminen tapahtuu kaupunginvaltuuston hyväksymistä tontinluovutusehdoista poiketen, päättää jatkamisesta kaupunginhallitus. Tontinluovutusehtojen mukaisesti viranhaltija voi jatkaa rakentamisvelvoitetta vain kaksi kertaa, kullakin vuoden kerrallaan.

### Sopimussakosta ja sen kohtuullistamisesta

Hakijat ovat myös hakeneet sopimussakon muuttamista sellaiseksi, että se koskisi ainoastaan rakennusaloja, joita ei olla vielä rakennettu, kullekin 10 080 €, joka jaettaisiin edelleen maksuun kolmen vuoden ajalle.

Kiinteistön myynnin yhteydessä kaupunki osoitti kauppakirjaan ehdon sopimussakosta, joka lankeaisi maksuun rakennusveloitteen laiminlyönnin seurauksena. Sopimussakko on suuruudeltaan neljäsosan koko kauppahinnasta, joka oli 112 800 euroa ja lisäksi 25 % jokaiselta alkavalta kuuden kuukauden ajanjaksolta, kunnes sopimussakkoa olisi maksettu koko kauppahinnan verran.

Koska kiinteistölle tyypillisessä pientalokonseptissa rakentajia sekä kiinteistön omistajia on useita, muodostaa jonkin osaomistajan rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti kohtuuttoman suuren riskin niille kiinteistön omistajille, jotka ovat osaltaan huolehtineet veloitteestaan. Tilannetta pahentaa se, että kiinteistön osaomistajat, joilla ei ole tällä hetkellä mahdollisuutta rakentaa pientaloon ja haluaisivat myydä rakentamattoman osuutensa, jotta hanke tulisi valmiiksi, on vaikeuksia luovuttaa osuutensa edelleen, sillä ostajat ottaisivat myös sopimussakon kantaakseen. Kiinteistön omistajien hallinnanjakosopimuksen mukaan ne osaomistajat, jotka eivät ole huolehtineet veloitteestaan, ottavat vastatakseen koko sopimussakon, mikä lisää ostajien riskiä ostaa rakennuspaikka.

Kohtuullistettu sakko osoitettaisiin kaikille kiinteistön osaomistajille, sillä kiinteistön kaikki omistajat ovat yhteisvastuullisesti vastuussa sopimussakosta. Sopimussakon jyvittämisen edelleen niiden osaomistajien, jolla on velvoite täyttämättä, jää tällöin muiden osakkaiden yksityisoikeudelliseksi tehtäväksi. Sakon jaottelu ei myöskään tämän vuoksi ole tarpeellista.

Tämän vuoksi sopimussakon suuruutta on järkevää kohtuullistaa siten, että sen suuruus vastaa rakentamisveloitteen laiminlyönnin suuruutta. Hallintosäännön mukaan rakentamisveloitteen sopimussakon kohtuullistamisesta päättää kaupunginhallitus.

vt. Kaupunginjohtaja

Porvoon kaupunki päättää jatkaa kiinteistön [REDACTED] rakentamisvelvoiteaikaa kahdella vuodella siten, että rakentamisvelvoiteaika päättyy 28.4.2026.

Tilanteessa, jossa kiinteistölle [REDACTED] kohdistettaisiin sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnin johdosta, kohtuullistettaisiin sitä siten, että sopimussakon suuruus vastaisi yhdeksäsosaa alkuperäisestä sopimussakon suuruudesta kiinteistön rakentamattomalta rakennuspaikalta, jolta velvoite on täyttämättä.

Päätös

Porvoon kaupunki päätti jatkaa kiinteistön [REDACTED] rakentamisvelvoiteaikaa kahdella vuodella siten, että rakentamisvelvoiteaika päättyy 28.4.2026.

Tilanteessa, jossa kiinteistölle [REDACTED] kohdistettaisiin sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnin johdosta, kohtuullistettaisiin sitä siten, että sopimussakon suuruus vastaisi yhdeksäsosaa alkuperäisestä sopimussakon suuruudesta kiinteistön rakentamattomalta rakennuspaikalta, jolta velvoite on täyttämättä.