

Kunnanhallitus	§ 223	19.10.2020
Kunnanhallitus	§ 244	02.11.2020
Kunnanhallitus	§ 254	09.11.2020

Määräalan ostotarjous Sydänmaan kentästä

119/10.03.02/2020

KH 19.10.2020 § 223

Asian valmistelija: Merja Olenius

Ossi Edelman ja Tapio Nousiainen ovat tehneet Hartolan kunnalle 3400 euron tarjouksen 0,41200 ha:n määräalasta tilalta Sydänmaan kenttä 81-401-1-47. Ostettava määräala on kiinteistön pohjoispuoli. Kyseessä on entinen koulun urheilukenttä, joka on alkanut metsittyä. Metsän arvoa ei ole erikseen tarkasteltu koska se on vähäinen. Määräalaan ei sisälly liittymiä. Kiinteistön eteläosassa on päätien varressa kunnan ylläpitämä jäteposte ja tämä jatkossakin kunnan omistuksessa Sydänmaan kenttä kiinteistöllä.

Koko Sydänmaan kenttä (1/1) kiinteistön kirjanpitoarvo on 6811.61 euroa. Kunnalle tehty ostotarjous (1/2), vastaa kutakuinkin ostotarjouksen kohteena olevan määräalan kirjanpidollista arvoa. Kunnanhallitus on 14.9.2020 päättänyt, että myytävien kiinteistöjen ja määräalojen myyntihinta on 1000 euroa + ostettavan maa-alueen hinta. Puistoalueen myynti edellyttää esisopimusta ostajan kanssa kaavamuutoksesta, mikäli puistoaluetta on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen.

Ostajat esittävät että, kauppaan tulee sisältyä puolet tilalla olevista osuuksista yhteisiin alueisiin ja venepaikka Jääsjärvellä. Tähän ei ole katsottu olevan estettä. Määräala saa osuudet yhteisiin vesiin ja venevalkamiin pinta-alansa mukaan.

Määräala tullaan myymään rakennusoikeudettomana lisämaana rantayleiskaavan alueella liittämään lohkomalla viereiseen määräalaan, Sydänmaan kansakoulu 1-3215, joka on jo ostajien hallussa. Lohkomisesta vastaa ostaja. Tieyhteyden määrittely määräalalle tapahtuu lohkomisen yhteydessä maanmittauslaitoksen toimesta.

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistölle, josta määräala myydään, ei kohdistu rasituksia.

LKV Teuvo Järvinen on valmistellut kauppakirjan, jolla kunta myy kyseisen määräalan ostajille.

Esityslistan liitteenä on kauppakirjaluonnos.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy kauppakirjaluonnoksen, jolla kunta myy määräalan tilalta Sydänmaa kenttä 81-401-1-487.

Asian käsittely Merkittiin, että valtuuston 2. varapuheenjohtaja Tiina Edelman ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 § 1 mom. 1 kohdan mukaan ja ei osallistunut asian käsittelyyn.

Merkittiin, että kunnanhallitus kuuli asiantuntijana toimistorakennusmestari Markku Tuukkasta.

Päätös Hyväksyttiin kunnanjohtajan päätösehdotus.
KH 02.11.2020 § 244

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Kunnanhallitus käsittelee ostotarjouksen määräalasta uudelleen, koska on käynyt ilmi, että kaavamääräyksiä on määräalan kauppakirjaluonnoksessa tulkittu virheellisesti, siten että määräala myytäisiin rakennusoikeudettomana. Kaupan kohteena on Jääsjärven rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka. Sydänmaan kenttä kiinteistöllä on kaavan mukaan yhteensä 2 rakennuspaikkaa, joista toinen on osittain kunnan rakentaman jätteiden keräilypisteen alueella. Ostotarjouksen kohteena olevan määräalan rakennusoikeus on 250 m². Ostaja ei ole ollut tietoinen, että määräalalla on rakennusoikeutta. Ostaja on suullisesti ilmoittanut, että hänellä ei ole aikomusta rakentaa alueelle.

Jääsjärven rantaosayleiskaavan mukaan tila Sydänmaan kenttä on ARA2 -aluetta. Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu loma-asuntojen tai ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen. Numero merkinnän jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikalle saa loma-asunnon/asuinrakennuksen lisäksi rakentaa saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakennusluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida ko. käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset. Painevedellisen rakennuksen rakentaminen edellyttää rakennuksen liittämistä vesihuoltolaitoksen talousvesi- ja viemäriverkostoon. Kantovesi ja kesävesikiinteistöjen vähäiset jätevedet voidaan käsitellä kiinteistöllä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti.

Hartolan kunta on asettanut kaava-alueelta myymilleen rakennuspaikoille kauppakirjassa rakentamisveloitteen, joka tarkoittaa kaavan ja muiden rakentamisohjeiden mukaisen rakennuksen rakentamista valmiiksi määräajan kuluessa. Hartolan kunnan käyttämä määräaika rakentamisen aloittamiselle on ollut 3 vuotta.

Mikäli rakentamisvelvoitteesta on perusteet poiketa, tulee siitä tehdä tässä yhteydessä päätös. Kunta on kirjallisesta hakemuksesta voinut pidentää rakennusaikaa. Mikäli tällainen ehto asetetaan, sopimusehdon mukaan ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta tonttia muulle, kuin sille, jonka kunta kirjallisesta hakemuksesta päätöksellään etukäteen hyväksynyt. Sopimuksen velvoitteiden noudattamiseksi on kauppakirjassa sovittu yleensä myös sopimussakon suorittamisesta (kunnanhallitus 24.11.2008 236 §). Kunta voi myös alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostaja myy tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta takaisin kunnalle tai kunnan osoittamalle ostajalle.

Kaavoituksen tarkoituksena on lisätä rakentamista ja kunnan tavoitteena on myydä kaavoittamansa rakennusoikeudelliset tontit rakennettavaksi. Kyseiset rakennuspaikat sijaitsevat Jääsjärven läheisyydessä Murakan kylällä.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää, että se ei hyväksy ostotarjousta, koska ostajan ostotarkoitus poikkeaa kaavasta siten, että ostajalla ei ole aikomusta rakentaa kiinteistölle kaavan mukaista loma-asuntoa tai ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua asuntoa.

Asian käsittely Merkittiin, että valtuuston 2. varapuheenjohtaja Tiina Edelman ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 § 1 mom. 1 kohdan mukaan ja ei osallistunut asian käsittelyyn (toisen ryhmän läheiset).

Kunnanjohtaja muutti päätösesitystään siten, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Päätös
KH 09.11.2020 § 254 Hyväksyttiin kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus.

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Ostajat ovat toimittaneet kuntaan maanantaina 2.11.2020 uuden muutetun tarjouksen, jossa ostajat ilmaisevat olevansa tietoisia määräalaa koskevasta rakentamisvelvoitteesta ja sen sisällöstä.

Määräala sijaitsee Jääsjärven rantayleiskaavan alueella ja kaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Jääsjärven rantayleiskaavan muutoksen perusteella voidaan myöntää rakennusluvat ranta-alueelle MRL 72 §:n perusteella. Kaava on laadittu aluevarausyleiskaavana, joka ohjaa suoraan rakentamista ranta-alueella. Rantayleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikat ja rakentamisalueiden aluevaraukset, joille rakennusten tulisi sijoittua, mutta yleiskaavan yleispiirteisyydestä ja mittakaavasta (1:10 000) johtuen rakennusten tarkempi sijoittelu määritellään yksityiskohtaisemmin rakennuslupamenettelyssä. Kaavassa on määritelty periaatteet

rakennuspaikkojen koolle ja rakennusten sijoittumiselle. Jääsjärven rantayleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen toteuttamisesta vastaavat alueen maanomistajat.

Kunnalla on mahdollisuus asettaa kaavoittamalleen rakennuspaikalle rakentamisvelvoite. Tässä kunta noudattaa kunnan aiempaa käytäntöä, jonka mukaan ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien kaavan ja rakentamisohjeiden mukaisesti. Kunta voi pidentää tätä määräaikaa hakemuksesta ja painavista syistä johtuen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuksen tulisi olla valmis 5 vuoden kuluessa.

Mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellä sovittua rakentamisen velvoitettaan tai ovat luovuttaneet tontin rakentamattomana vastoin sovittua, ovat ostajat velvolliset suorittamaan kunnalle sopimussakkona 4400 euroa. Kunta voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostajat myyvät tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta takaisin kunnalle tai kunnan osoittamalle ostajalle.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy kauppakirjaluonnoksen määräalasta, Sydänmaan kenttä R:no 81-401-1-487-M, jolla kunta myy noin 4120 m2 määräalan 4400 euron kauppahinnalla Ossi Juhani Edelmanille ja Jouko Tapio Nousiaiselle.

Asian käsittely Merkittiin, että valtuuston 2. varapuheenjohtaja Tiina Edelman ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 § 1 mom. 1 kohdan mukaan ja ei osallistunut asian käsittelyyn (toisen ryhmän läheiset/ entinen puoliso).

Kunnanjohtaja muutti päätösehdotustaan siten, että kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se myy Ossi Juhani Edelmanille ja Jouko Tapio Nousiaiselle 4120 m2 määräalan Sydänmaan kenttä R:no 81-401-1-487-M 4400 euron kauppahinnalla.

Päätös Hyväksyttiin kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus.