Omakotitontin 740-12-123-10 Suutarniemenkatu 26, rakentamisvelvoitteen jatko-aikahakemus

TL 01.12.2026

956/10.00.02.01/2026

Valmistelija

Maankäyttöasiantuntija Petra Junnila
petra.junnila@savonlinna.fi, p. 044 4174670
Maankäyttöneuvottelija Tiina Inkinen
tiina.inkinen@savonlinna.fi, p. 044 4174671

Selostus

Praskovya Tmi on vuokrannut 30.11.2021 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella omakotitontin 740-12-123-10 osoitteessa Suutarniemenkatu 26. Vuokra-aika on alkanut 1.12.2021. Praskovya Tmi on myynyt 19.9.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla vuokraoikeustontin Raita House Oy:lle. Kauppakirjalla on siirtynyt ostajalle vuokrasopimus, sähköliittymä sekä purkukuntoiset rakennukset. Vuokrasopimuksen sopimusehtoihin liittyy seuraava rakentamisvelvoite:

Vuokrasopimuksen kohta 2.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan *asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen* ***viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien*** *siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.*

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Savonlinnan kaupungin rakennusvalvonnasta saamien tietojen mukaan tontille 740-12-123-10, Suutarniemenkatu 26, ei ole haettu vielä rakentamislupaa. Savonlinnan kaupungin tonttipalvelut on lähettänyt 23.6.2026 vuokralaiselle muistutuskirjeen rakentamisvelvoitteesta (oheismateriaalina liite 1).

Savonlinnan kaupungin kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeisto kohta

2.4.1 Rakentamisvelvoite

Rakennustöiden loppuun saattamiselle asetetaan vuokra-ajan alkamisesta tai tontin hallintaoikeuden siirtymisestä alkava enintään viiden (5) vuoden pituinen määräaika. Velvoitteen sanktioksi asetetaan myydyllä tontilla ns. sakkokauppahinta, joka on 10 % kauppahinnasta kultakin alkavalta vuodelta, kuitenkin yhteensä enintään 50 % kauppahinnasta, ***ja vuokratulla tontilla vuokrasopimuksen purkaminen.***

Rakentamisvelvoitteen lykkäämistä on anottava kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä*. Mikäli tekninen lautakunta tai luovutuksesta päättänyt viranhaltija myöntää rakentamisvelvoitteen täyttämiselle lykkäystä, lykkäyspäätöksestä peritään teknisen lautakunnan hyväksymien maksuperusteiden mukainen lunastusmaksu. Maksu voidaan jättää perimättä, jos lykkäys on tarpeellinen kaupungista johtuvista syistä.*

Kirjeessä on muistutettu, että rakentamisvelvoitteen määräaika täyttyy 30.11.2026. Mikäli vuokralaiselle ei ole aikomusta rakentaa tontille asuinrakennusta määräaikaan mennessä eikä perusteltua rakentamisvelvoitteen lykkäämisanomusta ole tullut ajoissa, maanvuokrasopimus tullaan purkamaan. Näin tapahtuessa vuokralaisen on poistettava tontilla olevat rakennukset ja rakennelmat. Tonttipalvelut on 18.8.2026 lähettänyt vielä sähköpostitse sekä Praskovya Tmille että Raita House Oy:lle kyseisen muistutuskirjeen.

Maankäyttöasiantuntija on neuvotellut Raita House Oyn edustajan kanssa 9.10.2026 Raita House Oyn edustaja on lähettänyt jatkoaikahakemuksen rakentamisvelvoitteelle sekä selvityksen rakennusten purkamisesta. (oheismateriaalina liite 2). Jatkoaikahakemuksessa on anottu mahdollisimman pitkää jatkoaikaa rakentamiselle perusteluna tämän hetken heikko taloudellinen tilanne.

Tekninen lautakunta voi päätöksellään:

a) myöntää rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 2 vuotta, 31.12.2028 saakka, sillä edellytyksellä että tontille rakennetaan kaavan mukainen omakotitalo. Mikäli vuokralainen myy 31.12.2026 mennessä vuokraoikeustontin, siirtyy sama kahden vuoden rakentamisvelvoite tulevalle vuokralaiselle.

b) purkaa maanvuokrasopimuksen ja velvoittaa vuokralaista purkamaan tontilla olevat vanhat rakennukset 31.5.2027 mennessä.

Toimivalta 12 § 78

Esittelijä Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää myöntää rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 2 vuotta, 31.12.2028 saakka, sillä edellytyksellä että tontille rakennetaan kaavan mukainen omakotitalo. Mikäli vuokralainen myy 31.12.2026 mennessä vuokraoikeustontin, siirtyy sama kahden vuoden rakentamisvelvoite tulevalle vuokralaiselle.

Päätös

Tiedoksi Raita House Oy

Toimenpiteet Tonttipalvelut