

Nenäpään maankäyttösopimus

KH 27.06.2019 § 176

Kiinteistöt R Korpela Oy on anonut 3.5.2019 kuntaan saapuneella kirjeellä maankäyttösopimuksen purkamista ja rakennusvelvoitteen purkamista. Perusteena anomukselle on erittäin vaikea tilanne tonttien myynnissä. Hintojen alentamisesta ja yhteistyöstä paikallisten rakentajien kanssa huolimatta, kauppa ei ole lähtenyt käyntiin.

Alkuperäisen 12.12.2008 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaan viiden vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta 75 % rakennusoikeudesta on rakennettuna. Asemakaavan muutos tuli voimaan 26.1.2009. Alkuperäisen sopimuksen toteutusaikaa jatkettiin 28.2.2017 saakka 3.5.2012 allekirjoitetulla muutossopimuksella. Lisäksi kunnanhallitus päätti 8.6.2017 myöntää lisäaikaa rakentamisvelvoitteelle kaksi vuotta 27.2.2019 asti.

Maankäyttösopimuksen mukainen rakennusvelvoite on 2925 kerros-m². Tästä 1.5.2019 mennessä on toteutettu 2130 m² ja toteuttamatta on 795 m². Maankäyttösopimuksen mukainen sopimussakko toteuttamattomasta rakennusoikeudesta on 50 euroa/kerrosalaneliometri. Sopimussakon kunnalle maksaa maanomistaja.

Oheismateriaalina 3.5.2019 saapunut anomus rakentamisvelvoitteen purkamiseksi.

Valmistelu ja lisätiedot:
Nella Yli-Sissala, hallintoasiantuntija
p. 040 5438 336, nella.yli-sissala@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää, että Kiinteistöt R Korpelan ja Pälkäneen kunnan välistä maankäyttösopimusta Nenäpää RN:o 7:130 maa-alasta ei pureta eikä rakentamisvelvoitetta poisteta.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 14.08.2019 § 197

Kiinteistöt R Korpela Oy on anonut 22.7.2019 kuntaan saapuneella kirjeellä lisäaikaa rakennusvelvoitteeseen. Anomus on pykälän oheismateriaalina.

Tällä hetkellä tonttimarkkinat ovat melko vaihtelevia; osa tonteista käy hyvinkin kaupaksi, mutta toisten osalta myyntiajat ovat kiistatta pidentyneet ja uudenlaisia ideoita myynnin vauhdittamiseksi kaivataan. Tämä tosiasia on hyvä ottaa huomioon myös Nenäpään aluetta markkinoitaessa.

Valmistelu ja lisätiedot:
Jussi Teittinen, kunnanjohtaja
p. 040 573 6390, jussi.teittinen@palkane.fi

Jaana Koivisto, elinkeinojohtaja
p. 050 521 5240, jaana.koivisto@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää

1. myöntää lisäaikaa rakentamisveloitteelle 27.2.2021 asti;
2. edellyttää muutoksen tekemistä maankäyttösopimukseen lisäajan osalta, ja
3. valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen tätä lisäaikaa koskeva muutos.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 16.02.2021 § 50

Kiinteistöt R Korpela Oy anoo 12.1.2021 päivätyllä kirjeellä maankäyttösopimuksen mukaisen rakentamisveloitteen jatkoajan pidentämistä kolmella vuodella sopimusalueella Nenäpää RNo 7:13 entinen leirintäalue.

Liitteenä Kiinteistöt R Korpela Oy:n anomus.

Valmistelu ja lisätiedot:

Anitta Hietaniemi, vt. kunnanjohtaja
p. 040 443 4833, anitta.hietaniemi@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää

1. myöntää lisäaikaa rakentamisveloitteelle 27.2.2024 asti;
2. edellyttää muutoksen tekemistä maankäyttösopimukseen lisäajan osalta, ja
3. valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen tätä lisäaikaa koskeva muutos.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 22.01.2024 § 10
19/10.00.01/2024

Pälkäneen kunnan edustajat ovat 12.12.2023 neuvotelleet maanomistaja Raimo Korpelan kanssa Nenäpään alueen maankäyttösopimuksen tilanteesta. Keskustelua käytiin alueen rakentamisen tilasta, alueen kehittämismahdollisuuksista sekä mahdollisesta kaavamuutoksesta alueelle.

Molemmat osapuolet olivat yksimielisiä siitä, että vaikka maanomistaja hakisikin jossain välissä kaavamuutosta alueelle, tulisi tilanne saada lopullisesti ratkaistua maankäyttösopimuksen veloitteiden osalta.

Viimeisen parin vuoden ajan rakentamisen tilanne on ollut erityisen vaikea ja Nenäpään alueella rakentamisen toteuttamista on maanomistajan mukaan vaikeuttanut myös kaava, joka velvoittaa kaksitasoisen rakentamisen alueelle. Päivitetyin laskelman mukaan alueen rakentamisesta on toteutunut 2 285 k-m² eli 78,11 % rakennusveloitteesta. Tämän voidaan katsoa olevan jo hyvä toteuma tämän hetkessä tilanteessa.

Maankäyttösopimuksessa sopimussakon määräksi on määritelty 50 euroa toteutumaton kerrosneliömetriä kohden. Tämän hetken toteumalla määrättävä sakko olisi näin ollen 32 000 euroa. Sakko on kuitenkin kohtuuton siihen nähden, miten kunnanhallitus päätti vanhojen rakennusvelvoitteiden täyttämättä jättämisen osalta päätöksessään 7.11.2023 § 185. Tämän mukaisesti esitetään myös Nenäpään maankäyttösopimuksen sopimussakon kohtuullistamista 10 %:iin sopimussakosta eli 3 200 euroon, jotta eri vuosina solmitut sopimukset eivät asettaisi sopijaosapuolia selvästi eriarvoiseen asemaan keskenään.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 19 §

Valmistelija

Pauliina Pikka, kunnanjohtaja
p. 040 573 6390, pauliina.pikka@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää määrätä Nenäpään maankäyttösopimuksen sopimussakon toimeenpantavaksi rakennusvelvoitteen täyttämättä jättämisen johdosta 10 %:iin huojennettuna. Sopimussakkona peritään 3 200 euroa. Sopimussakon maksamisen myötä sopimuksen velvoitteet raukeavat.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.