

Tontin Marvela 418-004-0014-0011 maankäyttösopimuksen mukaisen rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Khal 23.9.2019 § 274

Hiiroksentien asemakaavan muutos on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Asemakaavan hyväksymisen edellytyksenä on, että tilojen Kallionpää 418-431-2-89, Päivärinne 418-431-2-148 ja Kotirinne 418-431-2-147 maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus. Sopimuksessa sovitaan kunnalle luovutettavista alueista, kunnallistekniikan rakentamisaikataulusta sekä mahdollisesta maankäyttömaksusta maankäyttö- ja rakennuslain 91a-91p §:n säädöksen mukaisesti.

Edellä mainitun lainsäädöksen mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta koituu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksina voidaan ottaa huomioon katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset. Hiiroksentien asemakaavan muutosalueella käytettävä arvonnousun leikkausprosentti on 50.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 12.9.2019. Mankäyttömaksuna maanomistaja maksaa 247.000,00 euroa kunnalle sekä luovuttaa liitteen mukaisella kauppakirjalla yhteensä n. 453 m²:n suuruiset määräalat tilojen Kotirinne 418-431-2-147 ja Kallionpää 418-431-2-89 alueelta. Määräalat käsittävät tilojen alueelle asemakaavalla muodostettavan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun/tien.

Määräalan kauppakirja allekirjoitetaan ennen kunnanvaltuuston kokousta, jossa asemakaava on hyväksymiskäsittelyssä.

Lisätietoja: kiinteistöinsinööri Harri Järvenpää, puh. 050 3833 778

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus hyväksyy tilojen Kallionpää 418-431-2-89, Päivärinne 418-431-2-148 ja Kotirinne 418-431-2-147 alueelle laaditun maankäyttösopimuksen sekä siihen liittyvän kauppakirjan. Maanomistaja maksaa asemakaavan muutoksen tuomasta arvonnoususta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista korvauksena kunnalle 247.000,00 euroa.

Muilta osin noudatetaan liitteiden mukaisien sopimuksien ehtoja. Määräalan kauppa tulee voimaan kauppakirjojen allekirjoituksien myötä.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kiinteistöinsinööri Harri Järvenpää saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 15.32.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kari Virtanen ja Päivi Söderström eivät osallistuneet esteellisinä (osallisuusjäävi) tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Kunnanhallitus 15.09.2025
487/10.03.00/2025

Valmistelija tonttipäällikkö Jukka Suhonen

Lempäälän kunta on vuonna 2019 tehnyt maankäyttösopimuksen tonttia Marvela 418-004-0014-0011 koskevasta alueesta. Kiinteistön nimi on vaihtunut ja tontti muodostunut vasta sopimuksen teon jälkeen. Tontin omistaa Asunto Oy Lempäälän Alva, Asunto Oy Lempäälän Beata ja Kiinteistö Oy Lempäälän Hiiroksentien Parkki c/o Marvea Oy.

Hakijat pyytävät jatkoaikaa tontin Marvela 418-4-14-11 maankäyttösopimuksen mukaiseen rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 12.9.2019, ja asemakaava on tullut voimaan 16.6.2021. Sopimuksen mukaan vähintään 75 % tontin rakennusoikeudesta tulee toteuttaa viiden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta, eli 16.6.2026 mennessä. Hakijat hakevat rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi kolmen vuoden jatkoaikaa, jolloin uusi määräaika olisi 16.6.2029.

Hakijat ovat esittäneet perusteluinaan, että rakentamisvelvoitteen täyttäminen on viivästynyt hakijoista riippumattomista syistä:

- Rakennusluvut myönnettiin elokuussa 2022, mutta niistä valitettiin ja Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi luvat maaliskuussa 2024.
- Uudet rakennusluvut ja poikkeamislupa saatiin maaliskuussa 2025, ja ne tulivat lainvoimaisiksi 10.6.2025.
- Rakennushankkeen rahoitus ja aloituspäätös oli tehty alkuperäisen aikataulun mukaisesti vuodelle 2022, mutta valitusten vuoksi hanke viivästyi ja nyt rahoituksen järjestäminen on haastavaa.
- Yleinen rakentamisen tilanne Suomessa on tällä hetkellä vaikea, mikä osaltaan hidastaa hankkeen käynnistymistä.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n kohdan 7 mukaan kunnanhallitus päättää kaavoitukseen liittyvistä maankäyttösopimuksista, ellei asiaa ole annettu yhdyskuntalautakunnan ratkaistavaksi

Lisätietoja tonttipäällikkö Jukka Suhonen, jukka.suhonen@lempaala.fi, puh. 050 3833 778

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää maankäyttösopimuksen sopimusehdon mukaiselle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 16.6.2029 asti.
Päätös	
Otteet	Hakija
Tiedoksi	Yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, tontti-insinööri, paikkatietokäsittelijä