Rakentamisvelvoitteen rike kiinteistöillä 562-477-1-3 ja 562-477-1-2

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 247
419/10.03.02.03/2026

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Rakennusvelvoitteen rikkeet koskevat kiinteistöjä 562-477-1-3 ja 562-477-1-2.

Yksityishenkilö on ollut yhteydessä kaupunkiin 13.1.2026 ja kysynyt mahdollisuuksista poistaa kiinteistöä 562-477-1-3 koskeva rakentamisvelvoite (vallintarajoitus) kiinteistön jälleen myyntiä varten. Kaupunki on myynyt kiinteistön yksityishenkilöille vuonna 2014 liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti. Kauppakirja on liitteenä vain kokoukseen osallistuville. Kauppakirjan mukaan kiinteistön kauppahinta on ollut 28 000 €.

Kauppakirja on sisältänyt velvoitteen, jonka mukaan ostajat sitoutuvat rakentamaan rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen kerrosalaltaan vähintään 120 krs-m2:n suuruisen omakotitalon viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Velvoitteen mukaan rakennuslupaa olisi tullut hakea kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Kauppakirjan mukaan Kaupunginhallitus voi erityisestä syystä hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

Kiinteistölle 562-477-1-3 ei ole toteutettu kauppakirjan ja rakentamisvelvoitteen mukaista rakennusta, eikä sille ole haettu rakentamislupaa. Kaupungille ei ole tullut myöskään aikaisemmin hakemusta pidentää kauppakirjan mukaisista rakentamisajoista.
Asian käsittelyn ja valmistelun aikana on myös ilmennyt, että edellä mainitun kiinteistön vieressä sijaitseva naapurikiinteistö 562-477-1-2 on myös myyty kaupungin toimesta vuonna 2014, samankaltaisella rakentamisvelvoitteella. Kiinteistön 562-477-1-2 kauppakirja liitteenä vain kokoukseen osallistuville.

Kiinteistö 562-477-1-2 on myyty Verkko-osuuskunta Ysinet:lle hintaan 25 000 € ja kiinteistön myyntiin on sisältynyt samanlainen rakentamisvelvoite kuin kiinteistöllä 562-477-1-3. Kiinteistölle 562-477-1-2 ei ole toteutettu kauppakirjan ja rakentamisvelvoitteen mukaista rakennusta, eikä sille ole haettu rakentamislupaa. Kaupungille ei ole tullut myöskään aikaisemmin hakemusta poiketa kauppakirjan mukaisista rakentamisajoista.

Kiinteistön 562-477-1-3 ja 562-477-1-2 kauppakirjoissa on määritelty sopimussakko, jonka mukaan ” Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Mikäli ostaja luovuttaa määräalan sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kolminkertaisen kauppahinnan kertasuorituksena. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.”

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa on kertynyt kiinteistölle 562-477-1-3 yhteensä 112 000€ ja kiinteistölle 562-477-1-2 yhteensä 100 000 €. Koska

kaupunki ei ole havainnut rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämistä ja asia on havaittu vasta yksityishenkilön yhteydenoton jälkeen, on arvioitu kohtuuttomaksi vaatia asiassa sopimussakkoja täysmääräisinä.

Metsäkeskuksen aineiston perusteella kiinteistölle 562-477-1-3 on tehty metsänkäyttöilmoitus vuonna 2020 harvennushakkuulle. Tiedossa ei ole, onko maanomistaja saanut taloudellista hyötyä toimenpiteistä. Kiinteistöllä 562-477-1-2 on peltolohkorekisterin 2025 on ilmoitettu kaksi peltoaluetta. Huomioiden sen, että alueita on hyödynnetty metsä- ja maatalouden harjoittamiseen maanomistajien puolesta ja niistä on mahdollisesti saatu hyötyä, arvioidaan kohtuuttomaksi myös täysin vapauttaa kiinteistöjen omistajia sopimussakoista.

Asian valmistelussa ja mahdollisten sopimussakkojen määrittelemisessä on maanomistajilta pyydetty selvitystä syistä, jotka ovat johtaneet rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämiseen. Kiinteistöjen omistajien selvitykset liitteenä vain kokoukseen osallistuville. Selvitysten mukaan kiinteistöt on hankittu mm. verkkosouuskunnan toteuttamisen mahdollistamiseksi alueelle.

Selvityksissä ei ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella oltaisiin arvioitu kohtuulliseksi täysin vapauttaa kiinteistöjen ostajat sopimussakosta. Sopimussakon tarkemman määrittely pohjaksi on kiinteistöistä pyydetty arviolausunnot sekä metsätaloudellisten arvojen tarkemmaksi määrittelyksi on alueilla teetetty metsäarviot. Selvitykset liitteenä vain kokoukseen osallistuville.

Selvitysten mukaan:

Arvion antaja:	kiinteistö 562-477-1-3 (yksityinen omistaja)	kiinteistön 562-477-1-2 (Verkko-osuuskunta)
Kiinteistövälittäjän (LKV)	22 000 € +/-10%	13 000 € +/-10%
Metsäasiantuntija	21 078 €	9 195 €
Kauppahinta (Kauppakirjan mukainen)	28 000 €	25 000 €

Kiinteistön 562-477-1-3 nykyinen arvo vastaa kiinteistön kauppakirjan mukaista arvoa. Kiinteistön 562-477-1-2 osalta kauppahinta on olut huomattavasti suurempi, kuin sen nykyinen arvo. Sopimussakkojen määrittelemisessä huomioidaan, että kaupunki on saanut kiinteistöistä niiden käypän arvoiset myyntihinnat.

Kaupunki ei itse ole aktiivisesti edistänyt sopimussakon perimistä ajallaan ja eikä ole myöskään huomauttanut maanomistajia rakentamisvelvoitteen rikkeestä. Kiinteistöt on aikanaan hankittu yleishyödyllisessä merkityksessä, yhteisen verkko-osuuskunnan toteutumisen mahdollistamiseksi. Kiinteistöt myös sijaitsevat taajama-alueen ulkopuolella, eikä kaupungilla ole tarvetta asiassa vaatia vakituisen asumisen toteuttamista kyseisille alueille.

Huomioiden edellä mainitut perustelut, arvioidaan asiassa perustelluksi vaatia sopimussakoksi kiinteistön 562-477-1-3 osalta 2 000 € ja kiinteistön 562-477-1-2 osalta 1 000 €.

Liitteenä vain kokoukseen osalistuville kiinteistökauppojen kauppakirjat, kiinteistöjen omistajien selvitykset rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämiseen sekä kiinteistöjen arviolausunnot ja metsäarviot.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1) Ehdottaa maanomistajille sopimussakoksi kiinteistön 562-477-1-3 osalta 2 000 € ja kiinteistön 562-477-1-2 osalta 1 000 €.

2) Mahdollistaa maanomistajille sopimussakon maksamisen vasta käsiteltävänä olevien kiinteistöjen myynnin jälkeen.

3) Mahdollistaa maanomistajille kiinteistöjen myynnin ilman rakentamisvelvoitetta.

Asian käsittely

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Jari Järvenpää teki esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan esityksen, joka kuului seuraavasti: sopimussakkoa ei peritä kummakaan kiinteistön osalta.

Ehdotusta kannattivat kaupunginhallituksen jäsenet Pekka Tuhkanen, Ari Rautakorpi ja Annamari Aitolahti.

Keskustelun päätyttyä esittelijä teki seuraavan muutosehdotuksen:
Kaupunginhallitus päättää
1.) että sopimussakkoa ei peritä kauppakirjan kohdan 13 mukaisesti kiinteistön 562-477-1-3 eikä 562-477-1-2 kiinteistön osalta.
2.) mahdollistaa maanomistajille kiinteistöjen myynnin ilman rakentamisvelvoitetta.

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Manu Salomaa poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (intressijäävi, setä Verkko-osuuskunta Ysinetin hallituksen puheenjohtaja).

Päätös

Kaupunginhallitus päättää

1. että sopimussakkoa ei peritä kauppakirjan kohdan 13 mukaisesti kiinteistön 562-477-1-3 eikä 562-477-1-2 kiinteistön osalta.
2. mahdollistaa maanomistajille kiinteistöjen myynnin ilman rakentamisvelvoitetta.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -