

Hirvimäen asemakaavan asuintonttien myynti / Sopimuksen muutos

KH 18.11.2024 § 285
627/10.00.03.00/2024

Äänekosken kaupunki ja Crystone Oy neuvottelivat vuonna 2017 uudeltaisesta toteuttamistavasta Hirvikankaalla sijaitsevan rakentamattoman Hirvimäen asemakaava-alueen toteuttamiseksi. Käsiteltävänä oli koko Hirvimäen asemakaavalla muodostuvat 65 erillispientalojen ja asuinpientalojen (AO, AP) tonttia sekä kaksi (2) asuinpientalojen ja yleisten rakennusten (APY) tonttia. Kaupunginhallitus teki päätöksen alueen myymisestä Crystone Oy:lle kokouksessaan 22.5.2027 § 147.

Hirvimäen alueen toteuttamista varten laadittiin asemakaavan mukaisia tontteja koskeva *kauppakirja* ja yhdyskuntarakentamista (katujen rakentamista) koskeva *yhteistyösopimus*. Kauppakirja sisältää ehdot tonttien rakentamisvelvollisuudesta sekä niihin liittyvistä sanktioista. Yhteistyösopimus sisältää velvoitteet Hirvimäen alueen katujen rakentamisesta.

Yhteistyösopimus

Yhteistyösopimus on allekirjoitettu 25.9.2017. Sopimuksen mukaan Crystone Oy rakentaa alueen kadut; *Kruununtie + jkpp, Kannustie, Valjastie, Varsapolku, Pollenpolku ja Ratsupolku* asfaltoituina katuvaloineen. Sopimuksen mukaan kaupunki osallistuu Kruununtien rakentamiseen 130 000 eurolla, Ratsupolun rakentamiseen 42 000 eurolla ja Kannustien rakentamiseen 62 000 eurolla. Muilta osin Äänekosken kaupunki ei osallistu Hirvimäen asemakaava-alueen kadunrakentamiskustannuksiin. Alueen kaikki kuusi (6) katuja ja Kruununtien varren kevyen liikenteen väylä on rakennettu, pinnat on asfaltoitu ja valaistus toteutettu. Näin ollen yhteistyösopimuksen mukainen velvoite katujen rakentamiselle on täytetty ja sopimus siltä osin todetaan päättyneeksi. Kaupunki on sopimuksen mukaisesti vastaanottanut kadut ja aloittanut kadunpidon (teknisen johtajan kadunpitopäätös 13.12.2023 § 98).

Kauppakirja

Kauppakirja on allekirjoitettu 25.9.2017. Kaupan yhteydessä on sovittu rakentamisvelvollisuudesta seuraavaa;

- Crystone Oy luovuttaa alueelta rakentajille vähintään 48 tonttia 12 vuoden sopimusaikana. Jokaisena sopimusaikaan sisältyvänä kolmivuotisjaksona tulee alueelle rakentaa vähintään 12 tonttia / asuinrakennusta kunnes alueelle on rakennettu vähintään 48 tonttia / asuinrakennusta. Rakennetuksi katsotaan käyttöönotettu rakennus.
- Sopimusaika alkaa 1.1.2018, minkä jälkeen rakentamisen edistymistä arvioidaan kolmen vuoden välein. Mikäli kolmen vuoden aikana alueelle valmistuu vähemmän kuin 12 tonttia / asuinrakennusta, maksaa Crystone Oy sopimussakkoa Äänekosken kaupungille 15 000 euroa / rakentamaton tontti.

Kauppakirjaan sisältyy myös sopimussakon kohtuullistamismahdollisuus;

- Sopimussakko on mahdollista jättää perimättä niiltä tonteilta, joissa rakentaminen on kesken ja käyttöönottokatselmus menee korkeintaan 6 kuukautta yli 3 vuoden tarkastelujakson.
- Kaupunki voi harkintansa mukaan vapauttaa ostajan osittain sopimussakon suorittamisesta kunkin kolmivuotiskauden tarkastelun yhteydessä.

Kohtuullistamismahdollisuus huomioiden katujen rakentamisvelvoite täytyy olla tällöin täytetty.

Sopimuksen mukaisella alueella on 65 pientalotonttia, joista on rakentunut 12 asuinrakennusta. Kaupunkikirjassa asetettu velvoite kolmen vuoden ajanjaksolle on ensimmäiselle tarkastelujaksolle (2018-2020) täytynyt. Seuraava tarkasteluajankohta (2021-2023) olisi vuoden 2024 aikana. Tarkasteluajanjaksolla ei ole toteutunut asuinrakennuksia. Alueella vapaina oleville 53 pientalotontille on toteutettu Crystone Oy:n toimesta kunnallistekniikka (sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät).

Yleisesti rakentamiseen on vaikuttanut mm. koronavuodet, Ukrainan sota ja rakennusmateriaalien hintojen nousu. Kokonaisuudessaan Äänekosken kaupungin alueella ei tonttien kysyntä ole vastannut tavoitteita. Tavoite Hirvimäen rakentumiselle on näin jälkikäteen arvioitavissa kohtuuton. Kaupungin alkuperäinen tavoite katujen rakentamisesta on kuitenkin toteutettu Crystone Oy:n toimesta, vaikka tonttien kysyntä on hiipunut.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää vapauttaa Crystone Oy:n sopimussakosta kokonaisuudessaan. Kaupunginhallitus katsoo, että kaupunkikirjan ehto rakentamisvelvollisuudesta on kokonaisuudessaan täytetty, eikä sopimussakkoa jatkossa tarkastella.
Päätös	Hyväksyttiin.
