

Förlängning av byggnadsskyldighet i arrendeavtal/Jungmansgränden 1 och 2

Stadsstyrelsen 11.04.2023 § 77

AsOy Hangö Lotsgården BAB (tomt 78-8-8-877-8, Jungmansgränden 1/Lotsgatan 9) och AsOy Hangö Lotshem BAB (tomt 78-8-8-878-12, Jungmansgränden 2/Lotsgatan 11) lämnade den 10 november 2022 in en ansökan om att skjuta upp byggstarten och byggandet med två år. Båda bolagen har samma ansvariga personer.

Arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 undertecknades den 28 oktober 2021 och arrendetiden började den 1 november 2021. Enligt punkt 4.2 i arrendekontrakten ska byggarbetet påbörjas inom ett år efter att arrendekontraktet undertecknats och slutföras inom tre år från att arrendetiden börjat.

Enligt planerna ska de sökande bebygga tomterna med totalt 8 bostäder, som har varit utlagda för förhandsmarknadsföring sedan våren 2022. De sökande har i första hand motiverat förlängningen av byggnadsskyldigheten med det svåra marknadsläget. En annan motivering är att de sökande vill utarbeta en alternativ plan för tomten för AsOy Hangö Lotshem BAB (Jungmansgränden 2/Lotsgatan 11) så att planerna för tomten skulle inbegripa både mindre lägenheter och ett större antal lägenheter.

I fråga om småhustomter har det vanligen varit möjligt att av grundad anledning förlänga tiden för byggnadsskyldigheten med upp till två år. Om byggarbetet inte har påbörjats ens efter den tvååriga förlängningen har tomten återgått till staden. I sådana fall har arrendatorn stått för de kostnader som uppstår av att arrenderätten upphör.

Inga bygglov har beviljats och inga byggnadsarbeten har påbörjats.

Kompletterande material

- ansökan
- arrendeavtal

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

1. ändra andra stycket i punkt 4.2 i arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 så att det lyder enligt följande: "Byggarbetet ska påbörjas senast den 31 oktober 2024."

2. ändra första stycket i punkt 4.2 i arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 så att det lyder enligt följande: "Arrendatorn förbinder sig att uppföra ett bostadshus på minst 360 m2 våningsyta i enlighet med detaljplanen och de ritningar som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 31 oktober 2026 till en grad av färdigställande som gör det möjligt för byggnadstillsynsmyndigheten att genomföra en godtagbar slutsyn."

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281

Ärendets fortsatta behandling

AsOy Hangö Lotsgården BAB (tomt 78-8-8-877-8, Jungmansgränden 1/Lotsgatan 9) och AsOy Hangö Lotshem BAB (tomt 78-8-8-878-12, Jungmansgränden 2/Lotsgatan 11) har 13.9.2024 lämnat en ansökan om 2 års tilläggstid för påbörjandet och slutförandet av byggandet. Sökanden har motiverat sin ansökan med det besvärliga marknadsläget. Bägge bolagen har samma ansvarspersoner.

Arrendekontraktet som berör tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 har undertecknats 28.10.2021 och arrendetiderna har påbörjats 1.11.2021. Enligt arrendekontraktets punkt 4.2 ska byggnadsarbetena påbörjas inom ett år från arrendekontraktets undertecknande och slutförs inom tre år från påbörjandet av arrendetiden. Stadsstyrelsen har med beslut 11.4.2023 § 77 beviljat tilläggstid för påbörjandet till 31.10.2024 och för slutförandet tilläggstid till 31.10.2026.

Det är fråga om en radhustomt (AP) som i huvudsak överläts för producentbaserat byggande.

Byggnadsarbetena har inte påbörjats och bygglov har inte beviljats. Till stadsstyrelsens beslutanderätt hör enligt stadens förvaltningsstadga beviljande av uppskov för högst fem år för att fylla byggnadsskyldigheten enligt arrendevillkoren. Den tidigare avslutade och nu ansökta tilläggstiden bildar tillsammans ca 4 års uppskov av byggnadsskyldigheten.

17.6.2024 beviljade stadsstyrelsen våningshustomten uppskov för byggnadsskyldigheten så att uppskov har beviljats tillsammans ca 3 år. Konstateras att åt ifrågavarande våningshustomt har beviljats byggnadslov fastän byggnadsarbetena inte ännu hade påbörjats. Dessutom kan konstateras att åt våningshuset som ska byggas är det meningen att grunda ett byggnadsservitut för granntomtens bilplatser.

Bilaga

- lägeskarta

Kompletterande material

- anhållan
- arrendekontrakten

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

1.
bevilja ett (1) års tilläggstid för påbörjandet av byggandet, som utgör från tidigare beviljad tilläggstid tillsammans tre (3) år,
2.
ändra andra stycket i punkt 4.2 i arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 så att det lyder enligt följande: "Byggnadsarbetet ska påbörjas senast den 31 oktober 2025."
3.
ändra första stycket i punkt 4.2 i arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 att lyda som följer: "Arrendatorn förbinder sig att uppföra ett

bostadshus på minst 360 m² våningsyta i enlighet med detaljplanen och de ritningar som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 31 oktober 2027 till en grad av färdigställande som gör det möjligt för byggnadstillsynsmyndigheten att genomföra en godtagbar slutsyn."

Ärendets behandling	Under diskussionen ändrade stadsdirektören förslaget p. 1 att lyda som följer: 1. Stadsstyrelsen beviljar ett års (1) tilläggstid för påbörjandet av byggandet som utgör en tilläggstid till det tidigare beviljade tillsammans tre (3) år förutsatt att alla skyldigheter har uppfyllts. Efter detta beviljas inte tilläggstid.
Beslut	Stadsstyrelsen beslöt i enlighet med det ändrade förslaget.
Tilläggsuppgifter	Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281 Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287