

Förlängning av byggnadsskyldighet i arrendekontrakt/Granitsvängen 6

Stadsstyrelsen 11.04.2023 § 74

As Oy Hangon Kuningattarenuoren Laituri 3 (tomt 78-1-134-1, Granitsvängen 6) har den 9 mars 2023 lämnat in en ansökan om förlängning av tidsfristen för att påbörja och slutföra byggandet. En förlängning på 18 månader begärs för båda.

Arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 undertecknades den 7 februari 2023 och arrendetiden började den 7 februari 2023. Enligt punkt 4.2 i arrendekontraktet ska byggarbetet påbörjas inom ett år efter att arrendekontraktet undertecknats och slutföras inom tre år från att arrendetiden börjat.

Sökanden har motiverat sin ansökan med det svåra marknadsläget.

Det bör noteras att det i fråga om småhustomter har blivit praxis att man av grundad anledning kan 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.

Bygglov har beviljats, men byggnadsarbetet har inte påbörjats.

Kompletterande material

- ansökan
- arrendekontrakt

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

1. ändra andra stycket i punkt 4.2 i arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 så att det lyder enligt följande: "Byggarbetet ska påbörjas senast den 6 augusti 2024."

2. ändra första stycket i punkt 4.2 i arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 så att det lyder enligt följande: "Arrendatorn förbinder sig att uppföra ett bostadshus på minst 950 m2 våningsyta i enlighet med detaljplanen och de ritningar som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 6 augusti 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 1359 281

Stadsstyrelsen 17.06.2024 § 173

Ärendets fortsatta behandling.

As Oy Kuningattarenuoren laituri 3 (tomt 78-1-134-1, Granitsvängen 6) har 26.4.2024 lämnat en ansökan om förlängning av tidsfristen för att påbörja och slutföra byggandet. En förlängning på om ca 2 år begärs för båda. Sökanden har motiverat sin ansökan med det svåra marknadsläget.

Arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 undertecknades den 7.2.2023 och arrendetiden började den 7.2.2023. Enligt punkt 4.2 i arrendekontraktet ska byggarbetet påbörjas inom ett år efter att arrendekontraktet undertecknats och slutföras inom tre år från att arrendetiden börjat. Stadsstyrelsen har med sitt beslut 11.4.2023 § 74 beviljat tilläggstid för påbörjandet t.o.m. 6.8.2024 och för slutförandet tilläggstid t.o.m. 6.8.2026.

I fråga om småhustomter har praxis varit, att man av grundad anledning kan förlänga tiden för byggnadsskyldigheten med upp till två år. I enlighet med de allmänna reserveringsprinciperna avses med eignahemshustomt, en tomt, där man får bygga bostadsbyggnader om högst två bostäder. Egnahemshustomterna reserveras för byggande i egen regi, vilka inte överläts till ett byggföretag för byggande i produktionsform.

Nu är det frågan om en höghustomt, som i huvudsak överläts för byggande i produktionsform. Det kan dessutom konstateras, att stadsstyrelsen har 9.6.2023 § 170 givit sitt samtycke till, att för byggnaden, som byggs på tomten, kan grundas ett servitut på tomten 78-1-130-1 för bilplatser. Samtidigt beslöt man, att tomten är försäljningsbar först efter att tidigare nämnt byggnadsservitut grundats.

I enlighet med stadens förvaltningsstadga hör till stadsstyrelsens beslutsrätt givande av förlängning om högst fem år för att uppfylla byggnadsskyldigheten i enlighet med arrendevillkoren. Den tidigare beslutade och nu ansökta tilläggstiden uppgår sammanlagt till ca 3,5 års förlängning av byggnadsskyldigheten.

Bygglov har beviljats, men byggarbetena har inte påbörjats.

Bilaga

- Lägeskarta

Kompletterande material

- Ansökan
- Arrendeavtal

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

1.
ändra andra stycket i punkt 4.2 i arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 så att det lyder enligt följande "Byggarbetet ska påbörjas senast den 31.8.2026."
2.
ändra första stycket i punkt 4.2 i arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 så att det lyder enligt följande:

"Arrendatorn förbinder sig att uppföra ett bostadshus på minst 950 k-m2 våningsyta i enlighet med detaljplanen och de ritningar som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 31.8.2028 till en grad av färdigställande som gör det möjligt för byggnadstillsynsmyndigheten att genomföra en godtagbar slutsyn."

Ärendets behandling	Ordföranden öppnade diskussionen. Under diskussionen ändrade föredraganden sitt förslag att lyda som följer: Stadsstyrelsen beslutar 1. ändra andra stycket i punkt 4.2 i arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 så att det lyder enligt följande <i>"Byggarbetet ska påbörjas senast den 28.2.2026."</i> 2. ändra första stycket i punkt 4.2 i arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 så att det lyder enligt följande: <i>"Arrendatorn förbinder sig att uppföra ett bostadshus på minst 950 k-m2 våningsyta i enlighet med detaljplanen och de ritningar som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 29.2.2028 till en grad av färdigställande som gör det möjligt för byggnadstillsynsmyndigheten att genomföra en godtagbar slutsyn."</i>
Beslut	Stadsstyrelsen beslöt i enlighet med det ändrade förslaget.
Tilläggsuppgifter	Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281 Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287

Stadsstyrelsen 26.01.2026 § 13
3/10.00.02/2026

Ärendets fortsatta behandling

As Oy Hangon Kuningattarenuoren Laituri 3 (tomt 78-1-134-1, Graniittikaari 6) har 9.1.2026 lämnat in en ansökan om förlängd tid för påbörjande och färdigställande av byggnadsarbetena. Förlängning om 18 månader anhålls för båda. Sökanden har motiverat sin ansökan med den svåra marknadssituationen. Därtill uppger sökanden att byggnadsarbetena på tomt 78-1-130-2 inleds i april innevarande år.

Arrendeavtalet som gäller tomt 78-1-134-1 har undertecknats 7.2.2022 och arrendetiden har börjat 7.2.2022. Enligt punkt 4.2 i arrendeavtalet ska byggnadsarbetena inledas inom ett år från undertecknandet av arrendeavtalet och slutföras inom tre år räknat från arrendetidens början. Stadsstyrelsen har med beslut 17.6.2024 § 173 beviljat förlängd tid för påbörjandet till 28.2.2026 samt förlängd tid för färdigställandet till 28.2.2028. Byggskyldigheten enligt arrendeavtalet har således förlängts med cirka tre år.

Stadsstyrelsen har 9.6.2023 § 170 gett sitt samtycke till att en byggnadsservitut kan inrättas i den byggnad som uppförs på tomten för parkeringsplatser som berör tomt 78-1-130-1. Samtidigt har beslutats att tomten kan säljs först efter att ovan nämnda byggnadsservitut har inrättats.

Enligt gällande bygglov ska byggnadsarbetena inledas senast 16.1.2027, och för bygglovet kan inte ytterligare förlängning beviljas. Av denna orsaken föreslås en förlängning om cirka 11 månader av byggskyldigheten i enlighet med bygglovets startdatum. Detta innebär att byggnadsarbetena ska inledas senast 16.1.2027 och slutföras senast 16.1.2029. Det konstateras särskilt att stadens samtycke till inrättandet av byggnadsservitutet upphör att gälla när arrendeavtalet utgår.

Enligt stadens förvaltningsstadga hör det till stadsstyrelsens beslutanderätt att bevilja uppskov på högst fem år för fullgörandet av byggskyldigheten enligt arrendevillkoren. Den tidigare beviljade och nu föreslagna förlängningen utgör sammanlagt ett uppskov om cirka fyra år av byggskyldigheten.

Bilaga

- lägeskarta

Kompletterande materiall

- ansökan
- arrendeavtal

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

1.ändra andra stycket i punkt 4.2 i arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 så att det lyder enligt följande *"Byggarbetet ska påbörjas senast 16.1.2027"*.

2.ändra första stycket i punkt 4.2 i arrendekontraktet för tomt 78-1-134-1 så att det lyder enligt följande: *"Arrendatorn förbinder sig att uppföra ett bostadshus på minst 950 k-m2 våningsyta i enlighet med detaljplanen och de ritningar som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 16.1.2029 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
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287