



Koivuhaan tontin 68161/3 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond / Bonava Suomi Oy / AK

VD/10180/10.00.02.00/2015

AK/MH

Esitetään Koivuhaan tontin 68161/3 rakentamisvelvoitteen jatkamista siten, että rakennukset ovat valmiita viimeistään 28.3.2023 ja rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020. Samalla esitetään, että korjataan 28.9.2018 allekirjoitettua kiinteistön kauppakirjaa ja sopimussakon perimisestä luovutaan rakentamisvelvoitteen jatkoajalta.

Kaupunki on myynyt 28.9.2018 tontin 68161/3 Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond -nimiselle tonttirahastolle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan toteuttaja, Bonava, on sitoutunut aloittamaan rakentamisen kaupan kohteella vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja saamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kauppakirjan rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko on kauppahinnan viisinkertainen määrä eli 9 930 250 euroa. Kauppakirjan kohdassa 4.3 todetaan kuitenkin, että "Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa".

Bonava on 28.5.2019 pyytänyt, että edellä viitattua kauppakirjan mukaista rakentamisen aloittamisen määräaikaa pidennetään vuodella siten, että rakentaminen tulee aloittaa ennen 28.9.2020. Vastaavasti myös rakentamisen valmistumisen määräaika pitenisi vuodella ja olisi näin ollen 28.3.2023. Syynä pidennyksen tarpeelle on muun muassa se, että Bonavan rakennuslupamuutoksen hakuprosessi on viivästynyt poikkeuslupan hakemisen tarpeen vuoksi. Poikkeuslupahaku on tällä hetkellä vireillä, ja rakennuslupamuutosta voidaan hakea, kun em. poikkeuslupa on lainvoimainen.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia 68161/3 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 28.3.2023.

Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta. Tässä tapauksessa kauppakirjassa sopimussakkoa koskeva ehto tulee korjata koskemaan pidennettyä määräaikaa. Kauppakirjan muutos on tehtävä kaupanvahvistajan vahvistamana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 41

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään, että

- a) myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja Bonava Suomi Oy:lle tontin 68161/3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020 ja rakennusten tulee valmiita olla viimeistään 28.3.2023, sillä ehdolla, että Ålandsbanken



Tomtfond Specialplaceringsfond ja Bonava Suomi Oy allekirjoittavat 28.9.2019 mennessä kauppakirjan muutoksen, jolla 28.9.2018 allekirjoitetun kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto muutetaan koskemaan pidennettyä määräaika.

- b) ei peritä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole aloittanut rakentamista 28.9.2020 mennessä sekä rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 28.9.2020 mennessä.

Käsittely:

Kiinteistöjohtajan vs. esityksestä tehtiin päätösesityksen c-kohtaan tekninen korjaus. Korjattu c-kohta on seuraava:

- c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole aloittanut rakentamista 28.9.2020 mennessä sekä rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 28.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys siten muutettuna, että

- a) myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja Bonava Suomi Oy:lle tontin 68161/3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020 ja rakennusten tulee valmiita olla viimeistään 28.3.2023, sillä ehdolla, että Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond ja Bonava Suomi Oy allekirjoittavat 28.9.2019 mennessä kauppakirjan muutoksen, jolla 28.9.2018 allekirjoitetun kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto muutetaan koskemaan pidennettyä määräaika.
- b) ei peritä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole aloittanut rakentamista 28.9.2020 mennessä sekä rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 28.9.2023 mennessä.

Päätöksen jälkeen huomattiin, että korjattu c-kohdan päivämäärät eivät vielä täsmää a -kohdan kanssa. Päätöksen a-kohta ja c-kohta ovat edelleen ristiriidassa. Selvyyden vuoksi lisätään myös d-kohta. Korjattu c-kohta tulisi olla seuraavanlainen:

- c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole aloittanut rakentamista 28.9.2020 mennessä

ja d-kohta tulisi olla seuraavanlainen:

- d) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 28.3.2023 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja Bonava Suomi Oy:lle tontin 68161/3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020 ja rakennusten tulee valmiita olla viimeistään 28.3.2023, sillä ehdolla, että Ålandsbanken Tomtfond



Specialplaceringsfond ja Bonava Suomi Oy allekirjoittavat 28.9.2019 mennessä kauppakirjan muutoksen, jolla 28.9.2018 allekirjoitetun kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto muutetaan koskemaan pidennettyä määräaikaa.

- b) ei peritä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole aloittanut rakentamista 28.9.2020 mennessä.
- d) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 28.3.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 68161/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi