



Kivistön tonttia 23056/14 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / KK

VD/2866/10.00.02.00/2017
KK/Th/MH/JL/ET

Esitetään Kivistössä tontin 23056/14 rakentamisvelvoitteen jatkamista siten, että rakennukset tulee olla valmiita viimeistään 31.3.2019.

Kaupunki on myynyt 1.7.2013 tontit 23056/12 ja 23056/13 Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoille valtion tukemaa kehitysvammaisten hoiva-asuntoina sekä valtion tukemaa vuokra-asuntoina toteutettavaksi. Tontit on myöhemmin lohkottu yhdeksi tontiksi 23056/14. Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tonteille rakennukset, joiden kerrosala on 80 % tonttien rakennusoikeudesta. Kauppakirjan rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko on kauppahinnan viisinkertainen määrä eli 3 404 190 euroa.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on rakentanut tontille kehitysvammaisten hoiva-asunnon, jonka kerrosala on 948 k-m², joka on noin 44 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille ei ole rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Rakentamisvelvoitteen mukainen määräaika on umpeutunut 1.1.2016.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiön edustajan mukaan tontin vuokra-asuntojen rakentamiseksi järjestettiin urakkakilpailu, mutta rakentamisen kustannustaso ylitti ARA:n vaatimukset. Tämän jälkeen kohde suunniteltiin uudelleen tehostamalla tilojen käyttöä ja muuttamalla rakennusmassoja. Muutokseen haettiin poikkeuslupaa, josta valitettiin hallinto-oikeuteen. Oikeus kumosi valituksen, mutta aikaa oikeuden käsittelyyn kului yli vuosi. Tässä ajassa rakennuskustannukset olivat nousseet ja poikkeuslupan mukaisen suunnitelman kustannustaso oli ARA -tuotantoon edelleen liian korkea. Rakentamattoman tontinosan rakentamista vaikeuttaa tontin halkova putkirasite. Tämä on kuitenkin ollut tiedossa tontin ostohtetkellä.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on nyt tehnyt kolmannen suunnitelman tontin rakentamisesta, jolle ovat hakemassa rakennuslupaa. Tästä johtuen rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on pyydetty 2 vuotta lisääaikaa.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää jatkoaikaa rakennusten valmistumiselle 30.6.2019 saakka. Tässä tapauksessa kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto tulee korjata koskemaan pidennettyä määräaikaa. Kauppakirjan korjaus on tehtävä määrämuotoisena kaupanvahvistajan vahvistamana. Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä päätettäessä on huomioitava, että tonttia koskeva vallintarajoitus, jolla rakennuspaikan edelleen myynti rakentamattomana kielletään, on voimassa ainoastaan viisi vuotta. Rakentamisvelvoitteen sopimussakko katsotaan tässä tapauksessa olemaan kuitenkin riittävä turvaamaan kaupungin edun ja tontin tarkoituksenmukaisen käytön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 26

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myöntää Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiölle tontin 23056/14 rakennusvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa 30.6.2019 saakka, sillä ehdolla että Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot allekirjoittaa 30.6.2017 mennessä kauppakirjan korjauksen, jolla 1.7.2013 allekirjoitetun kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto korjataan koskemaan myös nyt päätettyä pidennettyä määräaikaa.
- b) periä Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolta sopimussakkoa, jos Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 30.6.2019 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 23056/14



Vantaa

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 839 20219, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi