



Tontin 86025/1 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / AK

VD/10279/10.00.02.00/2014
AK/JL/MH

Esitetään tonttia 86025/1 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 31.12.2021 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa.

Vantaan kaupunki on myynyt 29.11.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Nikinmäen korttelin 86025 tontin nro 1 erillispientalon rakentamista varten. Tontin pinta-ala on 1488 m² ja rakennusoikeutta sillä on 298 + 40 kerrosneliömetriä.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 14.12.2017.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosityksikkö on lähettänyt tontin ostajalle sähköpostilla muistutuksen rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 29.11.2019.

Tontin omistajat ovat 8.10.2019 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten pohjatöiden yhteydessä selvinneeseen maaperän huomattavaan roskaantumisongelmaan sekä rakennushankkeen vastustamiseen naapuruston taholta. Maaperästä löytyneiden jätteiden aiheuttamista kustannuksista on sovittu tontin ostajan ja kaupungin kesken ja kaupunki on korvannut kyseisiä kustannuksia. Asia on kuitenkin viivästyttänyt rakennustöitä tontilla.

Tontin omistajien mukaan rakentaminen edistyy tällä hetkellä normaalisti. Rakentamisen valmiusaste on tällä hetkellä noin 65 %. Hankkeen arvioitu valmistumisaika on viimeistään 30.9.2020.

Em. syistä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. ja 15. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää luovutuskirjassa määrätyn sopimussakon perimisestä sekä myöntää pidennyksiä kiinteistöjen myyntiehtojen mukaiseen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään



- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-86-25-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisää aikaa 30.9.2020 saakka. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 30.9.2020 mennessä, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Jatkoajasta huolimatta rakennusta ei ole saatu valmiiksi ja tontin ostaja on hakenut rakentamiselle uutta lisää aikaa 31.12.2021 saakka, jotta kiinteistö saadaan varmuudella valmiiksi ennen lisääjän loppumista.

Tontin ostaja on perustellut rakentamisen viivästymistä sillä, että työmaa pysähtyi / hidastui kevään Korona-tilanteen takia. Työntekijöitä on ollut haasteellista saada työmaalle.

Rakennuksen valmiusaste on tontin ostajan ilmoituksen mukaan tällä hetkellä n. 80–85 %.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. ja 13. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä sekä pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-86-25-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisää aikaa 31.12.2021 saakka,
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi