



Kaivokselan tontteja 16206/10 ja 11 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen ja toteuttamissopimuksen muuttaminen /Bonava Suomi Oy

VD/1742/10.00.02.00/2018

HW/AK/TH/MH/LS

Esitetään, että Kaivokselan tonttien 16206/10 ja 11 rakentamisvelvoitteen jatkamista siten, että rakennukset ovat valmiita viimeistään 30.6.2023. Samalla esitetään, että korvataan vanhan toteuttamissopimuksen muutos ja muutetaan alkuperäisen toteuttamissopimuksen kohtia 7.1 ja 7.4 sekä sopimussakon perimisestä luovutaan rakentamisvelvoitteen jatkoajalta.

Kaupunginvaltuusto 25.10.2010 § 17 on hyväksynyt Kaivoksela 3B (nro 161300) asemakaavan, joka on kuulutettu osittain voimaan 27.4.2011. Koko kaava kuulutettiin voimaan 12.9.2012.

Alueen asemakaavaan liittyy 24.9.2010 allekirjoitettu Kaivoksela 3B-alueen toteuttamissopimus, jota on kahteen eri otteeseen muutettu. Sopimuksessa on sovittu muun muassa kunnallisteknisten töiden rakentamisesta ja maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin. Sopimuksessa on myös määritelty erikseen kunkin maanomistajan osalta asuntotuotannon aikataulu.

Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 27 hyväksyi viimeisimmän muutoksen toteuttamissopimukseen Bonava Suomi Oy:n hakemuksesta. Toteuttamissopimuksen muutos allekirjoitettiin 25.9.2018.

Toteuttamissopimuksen muutoksessa muutettiin kohta 7.1 kuulumaan seuraavasti: Bonava Suomi Oy sitoutuu toteuttamaan kaiken sopimusalueella omistamansa asuntokerrosalan (34 800 k-m²) 31.12.2022 mennessä. Kaikki tontille 16206/8 myönnetystä ja 2/3 tonteille 16206/10, 11 ja 12 (ent. 6) myönnetystä asuntokerrosalasta on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantoa. Kohdan 7.4 sopimussakkoehdot laajennettiin koskemaan edellä mainittua pidennettyä määräaikaa ja edellä mainittua rahoitus- ja hallintamuotovelvoitetta. Jos rahoitus- ja hallintavelvoitetta ei täytetä, tontit 16206/8, 10, 11 ja 12 katsotaan kokonaisuudessaan rakentamattomaksi. Eli sopimussakko olisi näiden tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kerrottuna sopimussakon määrällä (100 €/k-m²). Yhteensä tonteilla 92-16-206-8, 92-16-206-10, 92-16-206-11 ja 92-16-206-12 on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 10 650 k-m², joten sopimussakon määrä olisi 10 650 k-m² x 100 €/k-m² = 1 065 000 euroa.

Tähän mennessä Bonava on toteuttanut 87 % (30 300 k-m²) kokonaisrakennusoikeudesta. Bonavalla on vielä tontit 16206/10 ja 11 rakentamatta. Kohteet ovat samankokoisia ja molemmilla tonteilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 2 250 k-m². Rakennukset on jo luvitettu ja ne ovat käytännössä pohjiltaan lähes identtiset. Molemmissa kohteissa on saatu asuinrakennusoikeuden ylitystä 148 k-m². Asuntoja on molemmissa yhteensä 35, joista yksiöitä 5 (14,3 %), kaksiota 12 (34,3 %), kolmioita 12 (34,3 %) ja neliöitä 6 (17,1 %). Sopimuksen mukaan tonteille 16206/10 ja 11 tulee toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Bonava on 17.9.2021 saapuneella hakemuksella pyytänyt, että kaupunki pidentäisi kaupunginhallituksessa 28.5.2018 § 27 päätettyä rakentamisvelvoiteaikaa kuudella kuukaudella eli 30.6.2023 saakka ja, ettei kaupunki perisi 25.9.2018 toteuttamissopimuksen muutoksen kohdan 7.4 mukaista sopimussakkoa. Samalla Bonava on pyytänyt, että kohta 7.4 sopimussakkoehdot muutettaisiin siten, että sopimussakko perittäisiin rahoitus- ja hallintamuodon rikkomisesta vain todellisen poikkeaman mukaan kaupungin nykykäytännön mukaisesti.



Rakentamisvelvoiteaikaan on tarkoituksenmukaista antaa jatkoaikaa kuusi kuukautta ja olla perimättä siltä ajalta peritä sopimussakkoa.

Kaupungin nykykäytännön mukaan maankäyttösopimuksissa on asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon rikkomisesta sopimussakkokohta, jossa toteuttaja on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta 200 euroa/ k-m². Yleensä sopimussakon perimisen perusteena Vantaan kaupungin tekemissä maankäyttösopimuksissa on todellinen poikkeama, mutta edellä kuvatun Bonavaa koskevan sopimusehdon mukaan sopimussakkoa pitäisi maksaa siitäkin poikkeamasta, jossa tosiasiallisesti ei ole rikottu hallintamuotovelvoitetta. Maanomistajien tasavertaisen kohtelun nimissä on perusteltua muuttaa toteuttamissopimuksen sopimussakkokohtaa siten, että toteuttaja on velvollinen maksamaan rahoitus- ja hallintamuodon rikkomisesta toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta 200 euroa/k-m².

Sopimussakon hinta per k-m² siis nousisi kaupungin nykykäytännön mukaiseksi. Sopimussakon perimisen perusteisiin tehtävä muutos tarkoittaisi kuitenkin sitä, että mahdollisen sakon kokonaissumma pienisi seuraavasti:

Mikäli toinen tonteista toteutettaisiin vastoin toteuttamissopimusta, sopimussakkoa saataisiin (1 065 000 euroa – (2250 k-m² x 200 euroa/k-m²) = 615 000 euroa vähemmän.

Mikäli molemmat tontit toteutettaisiin vastoin toteuttamissopimusta, sopimussakkoa saataisiin (1 065 000 euroa – ((2250 k-m²+2250 k-m²) x 200 euroa/k-m²) = 165 000 euroa vähemmän.

Bonava on myös 17.9.2021 saapuneessa hakemuksessa ehdottanut, että he toteuttaisivat toisen kohteen vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja toisen vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kaupunki ei voi kuitenkaan etukäteen antaa suostumusta sopimuksen rikkomiseen. Kaupunki ei voi myöskään muuttaa sopimuksen rahoitus- ja hallintamuotoa toisen tontin osalta sen takia, ettei ennakkomarkkinointi ole vetänyt toivotulla tavalla.

Toteuttamissopimuksen kohdan 7.1 neljäs kappale muutetaan kuulumaan:

Bonava Suomi Oy sitoutuu toteuttamaan kaiken sopimusalueella omistamansa kerrosalan (34 800 k-m²) 30.6.2023 mennessä. Kaikki tontille 16206/8 myönnetystä ja 2/3 tonteille 16206/10, 11 ja 12 (ent. 6) myönnetystä asuntokerrosalasta on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantoa.

Toteuttamissopimuksen kohta 7.4 muutetaan kuulumaan:

Mikäli Bonava Suomi Oy ei täytä rakentamisvelvollisuutta, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 100 euroa /k-m² kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Mikäli Bonava Suomi Oy ei täytä sopimuksessa asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta 200 euroa/ k-m². Sopimussakkoehdot laajennetaan koskemaan myös pidennettyä määräaikaa.

Toteuttamissopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan. Selvennyksenä todetaan, että muutos ei koske muita sopijaosapuolia. Tällä muutoksella korvataan aiemmin tehty toteuttamissopimuksen muutos.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 40. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunginhallitus 15.11.2021 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään

- a) muuttaa toteuttamissopimuksen kohdan 7.1 neljäs kappale seuraavasti:
Bonava Suomi Oy sitoutuu toteuttamaan kaiken sopimusalueella omistamansa kerrosalan (34 800 k-m²) 30.6.2023 mennessä. Kaikki tontille 16206/8 myönnetystä ja 2/3 tonteille 16206/10, 11 ja 12 (ent. 6) myönnetystä asuntokerrosalasta on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantoa,
- b) muuttaa toteuttamissopimuksen kohta 7.4 seuraavasti:
Mikäli Bonava Suomi Oy ei täytä rakentamisvelvollisuutta, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 100 euroa /k-m² kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Mikäli Bonava Suomi Oy ei täytä sopimuksessa asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta 200 euroa/ k-m². Sopimussakkoehdot laajennetaan koskemaan myös pidennettyä määräaika,
- c) että päätös raukeaa, mikäli Bonava Suomi Oy ei ole allekirjoittanut 29.4.2022 mennessä toteuttamissopimuksen muutosta, ja
- d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan toteuttamissopimuksen muutos.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tonteista 16206/10 ja 11

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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