



Suostumuksen antaminen rakentamattoman pientalotontin 13005/24 edelleen luovuttamiseen ja rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / AK

VD/4726/10.00.02.00/2023

AK/JL

Esitetään suostumuksen antamista rakentamatta jääneen pientalotontin 13005/24 edelleen luovuttamiselle. Samalla esitetään, että kaupunki jatkaa tontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa.

Vantaan kaupunki on myynyt 14.10.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla 13. kaupunginosan korttelin 13005 tontin nro 24.

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 pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosityksikkö on lähettänyt tontin ostajille 2.8.2017 sähköpostilla kirjeen, jossa on muistutettu ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 14.10.2017.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 29.2.2016.

Tontin 13005/24 omistajat ovat 29.9.2017 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten pohjatöiden yhteydessä selvinneeseen pohjavesiongelmiaan, joka pysäytti rakennustyöt tontilla lähes vuodeksi. Tontin 13005/24 omistajien mukaan rakentaminen edistyy tällä hetkellä normaalisti. Rakennus olisi muuttovalmis 13.6.2018 mennessä.

Em. syystä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 29.6.2018 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 29.6.2018, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. ja 14. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää luovutuskirjassa määrätyn sopimussakon perimisestä sekä myöntää pidennyksiä kiinteistöjen myyntiehtojen mukaiseen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään



- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-13-5-24 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisääaikaa 29.6.2018 saakka. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 29.6.2018, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontin 13005/24 omistajat ovat 27.6.2018 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupungilta vielä jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten naapurin valitukseen, joka pysäytti rakennustyöt kuudeksi kuukaudeksi. Tontin 13005/24 omistajien mukaan rakentaminen edistyy tällä hetkellä normaalisti. Rakennus olisi muuttovalmis marraskuun 2018 loppuun mennessä.

Em. syystä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 31.1.2019 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.1.2019, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. ja 14. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää luovutuskirjassa määrätyn sopimussakon perimisestä sekä myöntää pidennyksiä kiinteistöjen myyntiehtojen mukaiseen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-13-5-24 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisääaikaa 31.1.2019 saakka. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.1.2019, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontin ostajat ovat hakeneet rakentamiselle vielä uutta lisääaikaa 31.3.2021 saakka.

Tontin ostajat ilmoittavat rakentamisen viivästymisen johtuneen suunniteltua mittavimmista maaperätöistä, inhimillisestä virheestä rakennuspiirustuksissa, vaihtuneesta urakoitsijasta ja uuden urakoitsijan löytämisestä, koronatilanteesta, toimituksen viivästymisestä sekä henkilökohtaisista syistä. Uusi urakkasopimus on nyt tehty ”avaimet käteen” -periaatteella ja sopimuksen mukaan rakennustyöt valmistuvat 31.12.2020 loppuun mennessä.

Rakennuksen valmiusaste on tontin ostajan ilmoituksen mukaan tällä hetkellä n. 60 %. On tarkoituksenmukaista myöntää jatkoaikaa vuoden 2021 loppuun saakka, jotta hanke varmuudella valmistuu.



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 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-13-5-24 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisääntä 31.12.2021 saakka,
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontin 92-13-5-24 rakentaminen on edelleen kesken. Tontin ostajilta on tullut pyyntö saada myydä edelleen tontti rakentamattomana, koska tontin rakentaminen ei ole onnistunut useista jatkoajoista huolimatta. Rakennus on ollut pitkään keskeneräinen, joten sille voi olla vaikea löytää yksityistä henkilöä (omakotitalorakentajaa) ostajaksi, ja näin ollen sen myynnin salliminen rakennuttajalle on myös perusteltua.

Kaupungin kannalta on positiivista, että tontti saataisiin lopulta rakennettua valmiiksi ja asia päätökseen. Lukuisten jatkoaikojen myöntäminen on vaikea päätös kaupungin periaatteiden ja yhdenvertaisen kohtelun kannalta, mutta tontille rakennetun talon valmiusaste on melko pitkällä, joten tapaus eroaa sellaisista tilanteista, joissa rakentamista ei ole edes aloitettu. Tämän takia esitetään, että jatkoaika myönnettäisiin.

Rakennusvalvonta on myöntänyt tontin rakennusluvan voimassaolon pidentämistä siten, että rakennustyöt on saatettava loppuun 17.3.2024 mennessä. Rakennusvalvonnalle 7.7.2022 ilmoitetun tiedon mukaan tekemättä on vielä:

- kellarin sisätilat ja -pinnat, saunaosasto ja kodinhoitohuone
- sisäporras kaikkien kerrosten välillä
- 1. kerroksessa kylpyhuoneen ja kuraeteisen pinnat ja kalusteet
- 2.kerroksessa kattoterassin vedeneristeiden viimeistely ja terassin sisäpintojen rimoitus
- pihalla terassi olohuoneen eteen ja muuri ja portaat talon päätyyn
- pihamateriaalien viimeistely

Mikäli lupa myönnetään, niin tontin kauppahinnan tulee olla enintään sama, kuin mitä siitä on aiemmin maksettu kaupungille eli 110 500 euroa. Kauppakirjaan on lisäksi otettava vanhasta kauppakirjasta edelleen siirrettävät ehdot sopimussakkoineen. Kauppahinnassa on eriteltävä tontin ja sillä olevan keskeneräisen rakennuksen osuudet. Kauppakirja on lähetettävä kaupungille hyväksyttäväksi ennen sen allekirjoittamista. Mikäli tontti myydään rakennuttajalle, niin kauppakirjaan tulee ottaa ehdot, joilla varmistetaan, että tontin kauppahintaa koskeva enimmäishintaehto pysyy voimassa, kun rakennusliike aikanaan myy rakennetun tontin.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohtien 28 ja 29 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteistön ja 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 vuoden.

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää tontin 92-13-5-24 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisääaikaa 31.12.2023 saakka ja olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa,
- b) antaa suostumus tontin 92-13-5-24 edelleen myymiseen enintään 110 500 euron kauppahinnalla sillä ehdolla, että tulevaan kauppakirjaan otetaan 14.10.2014 Vantaan kaupungin ja alkuperäisen ostajan välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohtien 5-7 ja 11-14 mukaiset sopimusehdot,
- c) myöntää tulevaan tonttikauppaan kaupungin pientalotonttien luovutusperiaatteiden mukainen rakentamisvelvoiteaika,
- d) että tontin 92-13-5-24 ostaja voi myydä tontin yksityisen henkilön lisäksi myös rakennuttajalle, ja
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)