

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

96/10.00.02/2016

YLKV 19.05.2020 § 55

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralainen hakee 28.4.2020 päivätyllä hakemuksella vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä vuoden 2021 loppuun. Hakijan mukaan lisäaikaa rakentamiselle haetaan, sillä haettu ensimmäinen rakennuslupa kaatui rakennusvalvonnassa. Hakija ilmoittaa valmistelewansa tällä hetkellä uutta lupaa.

Vuokrasopimuksesta

Kaupunki on vuokrannut tontin marraskuussa 2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 8.11.2017 ja päättyen 7.11.2047.

Vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 on ehto rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Lisäksi kohdassa mainitaan, että vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaikaa. Rakentamisvelvoitteen kolmen vuoden määräaika päättyy 7.11.2020. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, on vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien.

Vuokrasopimuksen kohdassa 10 Sopimusehtojen rikkominen todetaan, että mikäli vuokralainen rikkoo muita (kuin rakennushankkeen toteuttaminen korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti) tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrän. Sopimusehtojen rikkominen tulee arvioitavaksi, mikäli vuokranantaja ei pidennä rakentamisvelvoitteen määräaikaa ja vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen. Sopimussakon määrä vuoden 2020 vuotuisen vuokran perusteella olisi 13 221 euroa.

Tontin ja Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan vuokratontille on haettu rakennuslupaa tammikuussa 2020. Rakennuslupahakemuksen suunnitelmat ovat olleet kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä ja lausunnon mukaan suunnitelmat tulee päivittää huomioiden kaavalliset ja kaupunkikuvalliset

seikat. Päivitettyjä suunnitelmia ei ole toimitettu.

Kaupunki luovutti vuosina 2016-2017 Bredanniitynkujalta 15 tonttia. Näistä tonteista rakentaminen on aloittamatta vielä kahdella tontilla ja yhden tontin rakentaminen on kesken. Tonttien rakentumisella on merkitystä sekä kaupunkikuvallisista syistä että erityisesti naapuritonteille muun muassa tonttien yhteisten toimintojen ja hulevesijärjestelyjen toteuttamisen kannalta. Siksi tonttien rakentumisen edistäminen on tärkeää.

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä (Bredanniitynkuja)

Kaupunginhallitus päätti (KH 20.4.2020 § 68 **oheismateriaalina**) pidentää kaupungin vuokratontin rakentamisvelvoitteen määräaikaan yhdellä vuodella edellyttäen, että vuokralainen hakee rakennuslupaa asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Edelleen KH päätti, että mikäli rakennuslupaa ei ole haettu 15.10.2020 mennessä tai rakentamista ei ole aloitettu 31.5.2021 mennessä, määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi ja kaupunki irtisanoa vuokratontin maanvuokrasopimuksen ja perii sopimuksen mukaisen sopimussakon. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoituksen.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaan joko hakemuksen mukaisesti vuoden 2021 loppuun saakka tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran. Kaupunki voi asettaa määräajan pidennykselle ehtoja, esimerkiksi rakennusluvan suunnitelmien päivittäminen ja rakentamisen aloittaminen, jotta varmistetaan, että rakennushanketta edistetään ja rakentamisvelvoitteen täyttäminen on mahdollista.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määräaikaan. Tällöin kaupunki voi mikäli, kuten käytössä olevien tietojen perusteella todennäköiseltä näyttää, rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa, irtisanoa vuokrasopimuksen määräajan kuluttua umpeen. Lisäksi tai vaihtoehtoisesti kaupunki voi velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimussakkoa sekä arvioida tarvittaessa vahingonkorvauksen edellytykset.

Todettakoon, että vuokralainen on maksanut vuokrasopimuksen mukaista vuokraa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja hänellä vaikuttaa olevan aikomus rakentaa vuokratontille. Tontin rakentumisen kannalta lienee tehokkaampaa pidentää määräaikaan kuin irtisanoa vuokrasopimus ja luovuttaa tontti uudelleen.

Edellä esitetyn perusteella ja erityisesti huomioiden KH:n 20.4.2020 (§ 68) tekemä päätös vastaavassa tapauksessa esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaan pidennetään yhdellä vuodella (7.11.2021 saakka) edellyttäen, että vuokralainen toimittaa Rakennusvalvontaan rakennuslupahakemuksen päivitettyt suunnitelmat 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Määräajan pidentäminen raukeaa

välittömästi, jos jompikumpi ehdoista ei täyty. Rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan ensimmäistä varsinaista rakentamisen aloitustoimenpidettä, joka on sokkelivalu.

Mikäli rakennuslupahakemuksen päivitettyjä suunnitelmia ei ole toimitettu Rakennusvalvontaan 15.10.2020 mennessä tai rakentamista aloitettu 31.5.2021 mennessä, kaupungin myöntämä pidennys rakentamisvelvoitteen määräajalle raukeaa. Tämän tilanteen varalta esitetään, että kaupunki irtisanoo vuokrasopimuksen ja velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimuksen mukaisen sopimussakon. Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoitus.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että

- kaupunki pidentää liitteessä mainitun vuokratontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä vuodella (7.11.2021 saakka) edellyttäen, että vuokralainen toimittaa rakennuslupahakemuksen päivitettyt suunnitelmat Rakennusvalvontaan 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan sokkelivalun tekemistä,
- mikäli rakennuslupahakemuksen päivitettyjä suunnitelmia ei ole toimitettu 15.10.2020 mennessä, määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi ja rakentamisvelvoitteen määräaika päättyy 7.11.2020. Mikäli rakennuslupahakemuksen päivitettyt suunnitelmat on toimitettu 15.10.2020 mennessä, mutta rakentamista ei ole aloitettu 31.5.2021 mennessä, määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi. Molemmissa tapauksissa kaupunki irtisanoo vuokratontin maanvuokrasopimuksen ja perii sopimuksen mukaisen sopimussakon, ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoitus.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.