

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 112
§ 5

04.12.2018
14.01.2019

Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen (Ullanmäentie 10)

253/10.00.02/2015

YLV 04.12.2018 § 112

Lisätiedot:

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

YIT Rakennus Oy pyytää (**hakemus oheismateriaalina**) tontteihin 5-502-2 (Ullanmäentie 10a), 5-502-3 (Ullanmäentie 10b) ja 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) liittyvän rakentamisveloitteen pidentämistä kahdella vuodella 13.10.2022 asti. Hakijan mukaan rakentamisen käynnistäminen on osoittautunut ennakoitua vaikeammaksi asuntomarkkinoihin viime aikoina yleisesti kohdistuneen heikomman kysyntätilanteen vuoksi ja Koivuhovin alueella olevan runsaan uudistuotannon johdosta. Hakijan mukaan erityisesti ongelmallista on ollut suurempien asuntojen markkinointi asunnonostajien tinkiessä entistä enemmän neliövaatimuksistaan ja tämän trendin huomiointi on ollut haasteellista muun muassa asemakaavassa isompia asuntoja puoltavien seikkojen (esim. autopaikeutusnormi) vuoksi.

Kaupunki myi 13.10.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla (oheismateriaalina) LähiTapiola Tontit I Ky:lle ja YIT Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun rakentamattoman tontin 5-502-1 osoitteessa Ullanmäentie 10. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 190 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja sen rakennusoikeus on 11.000 k-m² ja pinta-ala 6842 m².

Kauppakirjassa on ehto rakentamisveloitteesta, jonka mukaan ostajista YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun sitoutuu rakentamaan viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 50 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottavaksi. Rakentamisveloitetta voidaan sekä ajan että määrän osalta pitää kohtuullisena. Kauppakirjan mukaisen rakentamisveloitteen määräaika päättyy 13.10.2020. Mikäli YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun laiminlyö rakentamisveloitteen määräajassa, on kauppakirjassa ehto sopimussakosta. Sopimussakon määrä on 10 % kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 6.206.000 euroa määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty. Edelleen kauppakirjan mukaan myyjä voi hakemuksesta pidentää rakentamisveloitteelle asetettua määräaikaa, jolloin sopimussakon suoritusvelvollisuus alkaa uuden määräajan umpeen kuluttua.

Tontin 5-502-1 tonttijakoa on tontin myymisen jälkeen muutettu YIT Rakennus Oy:n hakemuksesta siten, että tontista on muodostettu tontit 5-502-2 (rakennusoikeus 3821 k-m²), 5-502-3 (3521 k-m²) ja 5-502-4 (3658 k-m²) (**ote kantakartasta oheismateriaalina**).

YIT Rakennus Oy haki 26.6.2017 rakennuslupaa tontille 5-502-2 ja rakennuslupa myönnettiin 21.11.2017. Tontti 5-502-2 on hakijan mukaan rakenteilla ja valmistuu 28.5.2020. Tontille 5-502-2 rakennetaan rakennusluvassa mukaan 48 asuntoa ja liiketila, johon on hakijan mukaan tulossa päiväkotit. Tonteille 5-502-3 ja 5-502-3 YIT Rakennus Oy haki rakennuslupaa 29.12.2017 ja rakennusluvut myönnettiin 20.2.2018, mutta rakentamista ei ole aloitettu. Tontille 5-502-3 rakennetaan rakennusluvassa mukaan 55 asuntoa ja tontille 5-502-4 vastaavasti 58 asuntoa. Tontin 5-502-3 asunnot ovat ennakkomarkkinoinnissa, mutta tontin 5-502-4 asuntojen ennakkomarkkinointia ei ole vielä aloitettu. Tonttien rakentuminen on lähtenyt verkkaisesti käyntiin. Käytössä olevien tietojen perusteella rakentamisvelvoitteelle asetetussa määräajassa valmistuisi asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta noin 35 % ja asuntojen kokonaismäärästä (161 asuntoa) noin 30 %.

Koivuhovin alueella on ollut runsaasti tarjontaa asunnoista viime aikoina. Tontin 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) viereen Espoon puolelle osoitteeseen Ullanmäentie 12-14 valmistui keväällä 2018 kaksi asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 87 asuntoa. Kauniaisten puolelle osoitteeseen Bredanportti 5 on rakenteilla kolme asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 123 asuntoa. Kaupunki myi tontin 5-501-1 (Bredanportti 5) 7.12.2016 allekirjoitetulla kaupapakirjalla. Lisäksi kaupunki on tehnyt 30.6.2017 kaupat tontista 5-78-2 (Bredantie 56), johon on tarkoitus rakentaa ARA-asuntoja.

Todettakoon, että kaupanteon jälkeen YIT Rakennus Oy haki 18.10.2016 poikkeamis päätöstä asemakaavan mukaisesta autopaikkamääräyksestä siten, että autopaikat toteutetaan määräyksen 1 autopaikka/85 k-m² mukaisesti koko rakennusoikeuden sekä kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkamääräys on asuntojen osalta 1 ap/85 k-m² tai vähintään 1 ap/asunto ja liike- ja työtilojen osalta 1 ap/50 k-m² ja kaavaratkaisun mukaan pysäköinti toteutetaan ensisijaisesti pihakannen alaisena rakenteena. Hakija perusteli hakemustaan tarkoituksenmukaisilla pysäköintijärjestelyillä, asuntotuotannon edistämällä ja liikenteellisillä syillä. Hakemuksen mukaan pääkaupunkiseudun hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella on tarvetta pinta-alaltaan pienille asunnoille. KH päätti 7.12.2016, ettei se suostu poikkeamishakemukseen.

Kaupunki voi hakemuksen perusteella pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika joko hakemuksen mukaiset kaksi vuotta tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran. Rakentamisvelvoitteen määräajan päättymiseen on kuitenkin lähes kaksi vuotta aikaa. Tässä vaiheessa on ennen aikaista arvioida määräajan pidentämisen tarvetta ja sen pituutta, koska tonttien rakentamisen tilanne määräajan päättymisen aikaan ja tällöin mahdolliseen määräajan pidentämisen tarpeeseen johtavat syyt eivät ole vielä riittävässä määrin tiedossa. Tämän perusteella esitetään, että kaupunki ei pidennä rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että kaupunki ei pidennä tontteihin 5-502-2 (Ullanmäentie 10a), 5-502-3 (Ullanmäentie 10b) ja 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) kaupapakirjan 13.10.2016 perusteella kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräaika.

Päätös:

KH 14.01.2019 § 5

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KJ:

KH päättää, että kaupunki ei pidennä tontteihin 5-502-2 (Ullanmäentie 10a), 5-502-3 (Ullanmäentie 10b) ja 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) kauppakirjan 13.10.2015 perusteella kohdistuvan rakentamisveloitteen määräaikaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.