

Kaupunginhallitus  
Kauniaistentie 10  
02700 Kauniainen

Kauniainen Kv & Kh Grankulla Stf & Sts	
Saap. Anl.	19-12-2019
DNo 253/10.00.02/2015	

18.12.2019

*Viite: Kauniaisten kaupungin ja LähiTapiola Tontit I Ky:n ja YIT Rakennus Oy:n (nyk. YIT Suomi Oy:n) välillä 13.10.2015 allekirjoitettu kauppakirja*

## Hakemus rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi

Kauniaisten kaupunki on myynyt 13.10.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla LähiTapiola Tontit I Ky:lle ja YIT Rakennus Oy:lle (nyk. YIT Suomi Oy) perustettavien yhtiöiden lukuun (jälj. YIT) Kauniaisten kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 502 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 235-5-502-1). YIT Suomi Oy toimii perustettavien yhtiöiden lukuun ja LähiTapiola Tontit I Ky:n puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kauppakirjassa on sovittu tonttiin kohdistuvasta rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan YIT Suomi Oy perustettavien yhtiöiden lukuun sitoutuu rakentamaan viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 50 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Lisäksi kauppakirjassa on todettu, että mikäli myyjä hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaa, siirtyy rakentamisvelvoitteen rikkomisesta seuraavan sopimussakon määräytyminen vastaavasti eteenpäin.

Ostettu tontti nro 1, jonka rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>, on kaupan jälkeen lohkottu kolmeksi tontiksi. Muodostuneet tontit ovat tontti nro 2, jota hallitsee Asunto Oy Kauniaisten Kreivi (jälj. Kreivi), tontti nro 3, jota hallitsee Asunto Oy Kauniaisten Herttua (jälj. Herttua) ja tontti nro 4, jota hallitsee Asunto Oy Kauniaisten Markiisi (jälj. Markiisi). Kreivin tontin rakennusoikeus on 3821 k-m<sup>2</sup>, Herttuan rakennusoikeus on 3521 k-m<sup>2</sup> ja Markiisin rakennusoikeus 3658 k-m<sup>2</sup>.

Hankkeista Kreivi ja Herttua toteutetaan kuluttajille myytävänä omistusasuntoina ja Markiisi puolestaan vuokrakohteena sijoittajalle. Kaikki kolme hanketta on rakenteellisesti kytketty toisiinsa mm. maanalaisen autopaikoituksen kautta, mutta hankkeiden toteutus pystytään vaiheistamaan toiminnallisuuden ja turvallisuuden heikkenemättä. Hankkeiden myynti- ja varaustilanteet ovat nähtävissä YIT:n Internet-sivuilla ([www.yit.fi](http://www.yit.fi)).

Alueen rakentaminen on viivästynyt johtuen siitä, että Herttuan käynnistäminen osoittautui ennakoimaamme vaikeammaksi asuntomarkkinoihin yleisesti kohdistuneen heikomman kysyntätilanteen vuoksi ja Koivuhovin alueella olleen runsaan uudistuotannon johdosta. Erityisesti ongelmallista on ollut suurempien asuntojen markkinointi. Kysynnän nykytrendin perusteella asunnonostajat tinkivät entistä enemmän neliövaatimuksistaan, mikä ohjaa kysyntää pienempiin huoneistoihin. Kyseessä olevalle tontille suunnittelemassamme asuinkerrostalohankkeessa tämän trendin huomioon ottaminen on kuitenkin ollut haasteellista mm. asemakaavassa olevien isompia asuntoja puoltavien seikkojen (esim. autopaikoitusnormi) vuoksi. Herttuan riittämättömän ennakkovarauksasteen vuoksi kohteella oli ongelmia saada RS -rahoitusta, eikä hankkeen rakentamista voitu näin ollen käynnistää aikaisemmin.

Hankkeista Kreivi valmistuu arviolta 28.5.2020, Herttua arviolta 15.1.2021 ja Markiisi syksyllä 2021. Kauppakirjan rakentamisvelvoitteen mukaan alueesta tulisi olla valmiina 50 % 13.10.2020 mennessä. Hankkeiden

18.12.2019

valmistumisaikataulun perusteella em. vaatimus ei täyty määräaikaan mennessä, mutta 28.2.2021 mennessä on luovutettu 2/3 hanketta ja rakennusoikeudesta on toteutettu hieman yli 60 %. Koko kortteli on valmis syksyllä 2021.

Edellä mainituin perustein YIT pyytää Kauniaisten kaupungilta kunnioittavasti tonttiin liittyvän edellä todetun rakentamisvelvoitteen pidentämistä 28.2.2021 asti. Lisätietoja antaa   


Helsingissä, 18.12.2019

Ystävällisin terveisin

YIT Suomi Oy



Yksikön johtaja