

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 19
§ 37

11.02.2020
02.03.2020

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (Ullanmäentie 10)

253/10.00.02/2015

YLVK 11.02.2020 § 19

Lisätiedot:

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

YIT Suomi Oy (toiminimi YIT Rakennus Oy 1.1.2019 saakka) pyytää 18.12.2019 allekirjoitetulla hakemuksella (**hakemus oheismateriaalina**) tontteihin 5-502-2 (Ullanmäentie 10a), 5-502-3 (Ullanmäentie 10b) ja 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) liittyvän rakentamisvelvoitteen pidentämistä 28.2.2021 asti. Hakijan mukaan alueen rakentaminen on viivästynyt johtuen siitä, että tontin 5-502-3 rakentamisen käynnistäminen osoittautui ennakoitua vaikeammaksi asuntomarkkinoihin yleisesti kohdistuneen heikomman kysyntätilanteen vuoksi ja Koivuhovin alueella olleen runsaan uudistuotannon johdosta. Hakijan mukaan erityisesti ongelmallista on ollut suurempien asuntojen markkinointi asunnonostajien tinkiessä entistä enemmän neliövaatimuksistaan ja tämän trendin huomioon ottaminen on kuitenkin ollut haasteellista muun muassa asemakaavassa isompia asuntoja puoltavien seikkojen (esim. autopaikoitusnormi) vuoksi. Hakija toteaa lisäksi, että tontin 5-502-3 rakentamista ei ole voitu käynnistää aikaisemmin, koska riittämättömän ennakkovarausasteen vuoksi kohteella oli ongelmia saada RS-rahoitusta. Hakijan mukaan tontin 5-502-2 rakentaminen valmistuu arviolta 28.5.2020, tontin 5-502-3 arviolta 15.1.2021 ja tontin 5-502-4 syksyllä 2021. Hakijan ilmoituksen mukaan tonteille 5-502-2 ja 5-502-3 toteutetaan omistusasuntoja ja tontille 5-502-4 vuokratyöpaikalle.

Hakija on aikaisemmin pyytänyt 22.11.2018 allekirjoitetulla hakemuksella rakentamisvelvoitteen pidentämistä kahdella vuodella 13.10.2022 asti. KH päätti 14.1.2019 § 5 (**oheismateriaalina**), 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 rakentamisvelvoitteen määräaikaa. Päätöksen listatekstissä todettiin muun muassa, että siinä vaiheessa oli 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 olleet vielä riittävässä määrin tiedossa.

Tontin myynti

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 asuin-

kerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja sen rakennusoikeus on 11.000 k-m² ja pinta-ala 6842 m².

Kauppakirjassa on ehto rakentamisvelvoitteesta, 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 käyttöönottettavaksi. Rakentamisvelvoitetta voidaan sekä ajan että määrän osalta pitää kohtuullisena. Kauppakirjan mukaisen rakentamisvelvoitteen määräaika päättyy 13.10.2020. Mikäli YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun laiminlyö rakentamisvelvoitteen 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 rakentamisvelvoite on täytetty. Edelleen kauppakirjan mukaan myyjä voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika, jolloin sopimussakon suoritusvelvollisuus alkaa uuden määräajan umpeen kuluttua.

Todettakoon, että kaupanteon jälkeen YIT Rakennus Oy haki 18.10.2016 poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisesta autopaikkamääräyksestä siten, että autopaikat toteutetaan määräyksen 1 autopaikka/85 k-m² mukaisesti koko rakennusoikeuden sekä kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkannormi 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.

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

Tonttien rakentuminen ja rakentamisvelvoite

Tontille 5-502-2 on myönnetty rakennuslupa 21.11.2017. Tontti 5-502-2 on rakenteilla ja valmistuu hakijan arvion mukaan 28.5.2020. Tontille 5-502-2 rakennetaan rakennusluvan mukaan 48 asuntoa ja liiketila. Liiketilaan on tulossa yksityinen päiväkot.

Tonteille 5-502-3 ja 5-502-3 on myönnetty rakennusluvut 20.2.2018. Myös tontti 5-502-3 on rakenteilla ja valmistuu hakijan arvion mukaan 15.1.2021. Tontille 5-502-3 rakennetaan rakennusluvan mukaan 55 asuntoa. Tontin 5-502-4 rakentaminen ei ole vielä alkanut. Tontille 5-502-4 rakennetaan rakennusluvan mukaan 58 asuntoa.

Käytössä olevien tietojen perusteella tontin 5-502-2 valmistumisen myötä rakentamisvelvoitteelle asetetussa määräajassa valmistuisi asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta noin 35 % ja asuntojen kokonaismäärästä (161 asuntoa) noin 30 %. Tontin 5-502-3 valmistumisen myötä olisi asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta käytetty yhteensä noin 67

% ja asuntojen kokonaismäärästä valmistunut noin 64 %. Kaupunkirakentamisen mukainen rakentamisvelvoite olisi siis täytetty tonttien 5-502-2 ja 5-502-3 valmistumisen myötä eli hakijan ilmoituksen mukaan arviolta 15.1.2021.

Koivuhovin alueen asuntotarjonta

Koivuhovin alueella on ollut runsaasti tarjontaa asunnoista viime vuosina. 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 valmistumassa kolme asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 123 asuntoa. Kaupunki myi tontin 5-501-1 (Bredaportti 5) 7.12.2016 allekirjoitetulla kaupunkirakentamisen mukaisella kauppakirjalla. Lisäksi kaupunki on tehnyt 30.6.2017 kaupat tontista 5-78-2 (Bredantie 56), johon rakennetaan parhaillaan ARA-asuntoja.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika joko hakemuksen mukaiseen päivämäärään (28.2.2021) saakka tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran. Kaupunki voi myös olla pidentämättä rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika ja periä sopimuksen mukaisen sopimussakon (620 600 euroa jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta), mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa.

Koivuhovin alueella tarjontaa asunnoista on viime vuosina ollut runsaasti, mikä on mahdollisesti hidastanut asuntojen myyntiä. Toisaalta tonttien rakentaminen lähti tonttikaupan jälkeen melko verkkaisesti käyntiin todennäköisesti myös vaikuttaen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen määräajassa. Kuitenkin rakentamisvelvoite (50 % rakennusoikeudesta) on paitsi täyttymässä myös selkeästi ylittymässä (noin 67 % rakennusoikeudesta) arviolta 15.1.2021 eli noin kolme kuukautta määräajan päättymisen jälkeen. Näin ollen esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika ei pidennetä, mutta kaupunkirakentamisen mukaista sopimussakkoa kohtuullistetaan siten, sopimussakkona peritään 14.10.2020 alkaen 51 716 euroa jokaiselta alkavalta yhden kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Summaan 51 716 euroa on päädytty jakamalla 12 kuukauden kauden sopimussakko 620 600 euroa kuukausittaisiksi eriksi.

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) kaupunkirakentamisen mukaisella kauppakirjan 13.10.2015 perusteella kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräaika, mutta kohtuullistaa kaupunkirakentamisen mukaista sopimussakkoa siten, että sopimussakkona peritään 14.10.2020 alkaen 51 716 euroa jokaiselta alkavalta yhden kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 02.03.2020 § 37

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 määräaika, mutta kohtuullistaa kauppakirjan mukaista sopimussakkoa siten, että sopimussakkona peritään 14.10.2020 alkaen 51 716 euroa jokaiselta alkavalta yhden kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty.

.....

Jäsen Pesonen ehdotti jäsen Salmisen kannattamana, että kaupunki ei kohtuullista kauppakirjan mukaista sopimussakkoa vaan, että kauppakirjan ehtoa sopimussakosta noudatetaan.

Suoritetussa äänestyksessä Pesosen ehdotus voitti äänin 5–2 (Ant-Wuorinen, Rintamäki-Ovaska).

Päätös:

KH päätti, 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 määräaika.