



Sopimussakon perintä / Säveltie 5 (71224/3) / HP

VD/4348/10.00.02.00/2014

HP/AV-P/KK/ThE/ER/ET

Sopimussakon perintä kilpailuehdotuksen vastaisten asuntojen myyntihintojen johdosta kohteessa Säveltie 5 (71224/3).

Kastelli-talot Oy on osallistunut syksyllä 2014 yrityspalveluiden (nykyisin kiinteistöt ja asuminen) järjestämään Kohtuuhintaisen asumisen konsepti -tonttikilpailuun Vantaan Ilolassa. Kilpailu järjestettiin 15.9.-28.11.2014. Kilpailun yhtenä tärkeimmistä arviointikriteereistä pidettiin asuntojen keskimääräistä velatonta myyntihintaa, jonka lisäksi arviointiryhmän valintasuositukseen kilpailun voittajasta vaikutti kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus, sopivuus ympäristöön sekä kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Kilpailun voittajaksi valittiin Skanska Oy:n BoKlok, joka sai toteutettavakseen tontit 71224/1 ja 2, joille kilpailuehdotukset oli pyydetty tekemään. Toiseksi tullut Kastelli-talot Oy sai toteutettavakseen kilpailun kolmannen tontin 71224/3 osoitteessa Säveltie 5, jolla rakennusoikeutta on 2600 k-m². Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä voittajien valintapäätöksessä (19.1.2015) Kastelli-talot Oy:n toisen sijan yhtenä tärkeimpänä perusteena oli asuntojen edullinen myyntihinta.

Syksyllä 2016 Vantaan kaupungin yrityspalvelut pyysi osana kilpailun seuranta selvityksen sekä Skanska Oy:ltä että Kastelli-talot Oy:ltä asuntojen lopullisista myyntihinnoista kilpailutonteilla. Skanska Oy:n BoKlok -kohteet oli hinnoiteltu esitettyjen kilpailuehdotuksen mukaisesti: As. Oy Vantaan Satupihan keskineliöhinta oli 3719 euroa/h-m² ja As. Oy Vantaan Laulupihan 3684 euroa/h-m².

Kastelli-talot Oy:n kilpailuehdotuksessa esitetty asuntomäärän ja -jakauman mukaan laskettu keskineliöhinta oli 3360 euroa /h-m². Kastelli-talot Oy on toteuttanut Säveltie 5:n tontille yhteensä 46 asuntoa (yhteensä 2174 h-m²) luhti- ja rivitalotuotantona. Toteutunut asuntojen keskineliöhinta Kastelli-talot Oy:n hintataulukon mukaan oli 3838 euroa/ h-m² eli selvästi korkeampi, mihin Kastelli-talot Oy oli sitoutunut kilpailuehdotuksessa ja tontin kauppakirjassa.

Asuntojen kalliimpaa velatonta keskineliöhintaa Kastelli-talot Oy on perustellut asuntojen pienemmällä keskikoolla (toteutunut 47 h-m², kilpailuehdotuksessa 67 h-m²) sekä rakentamisen korkeammalla laatutasolla verrattuna kilpailuehdotukseen. Lisäksi Kastelli-talot Oy on todennut, että kaupunki on edellyttänyt rakentamaan tontille kalliit hulevesien viivytysäiliöt. Kastelli-talot Oy:n mukaan tontin haasteellisen maaperän takia heille on tullut ennalta arvaamattomia lisäkustannuksia vaikeampien perustamisolosuhteiden takia (paalutus).

Kohtuuhintaisen asumisen konseptin kilpailuehdoissa ei ole otettu kantaa asuntojen keskikokoon, vaan se on ollut kilpailuehdotuksen laatijan vapaasti valittavissa. Asuntojen keskikoolla on merkittävä vaikutus kohteen asuntojen velattomaan keskineliöhintaan. Lisäksi asuntojen laatutason nostaminen on ollut Kastelli-talot Oy:n oma valinta, joka on osaltaan nostanut hintoja. Vantaan kaupunki on edellyttänyt rakennuslupa-annetun lausunnon mukaan hulevesien viivytystä tontilla, mutta se ei ole vaatinut Kastelli-talot Oy:tä rakentamaan viivytysäiliöitä maan alle, vaan hulevesien viivytys olisi voitu toteuttaa tontilla edullisemmin maanpäällisillä ratkaisulla, esimerkiksi painanteiden tai läpäisevien maapinnoitteiden avulla. Vantaan kaupunki myös katsoo, että kilpailuohjelmassa on annettu oikeat tiedot Säveltie 5:n maaperästä ja perustamisolosuhteet ovat olleet jo kaupan teon yhteydessä ostajan tiedossa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemässä myyntipäätöksessä 1.6.2015 todetaan, että tonttikauppa tehdään sillä ehdolla, että Kastelli-talot Oy sitoutuu noudattamaan kilpailuehdotuksessaan esittämiään asuntojen velattomia myyntihintoja (€/h-m²) asuntojen lopullisessa myynissä. Tontin kauppakirjassa (allekirjoitettu 8.1.2016) kohdassa 16. on todettu sama ehto. Kauppakirjan kohdassa 5. ostaja veloitetaan suorittamaan kaupungille kauppakirjan ehtojen rikkomisesta sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrän verran. Säveltie 5:n (tontti 71224/3) kauppahinta oli 1 040 000 euroa, joten tämä on sopimussakon korkein mahdollinen määrä.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää, että Kastelli-talot Oy:tä peritään sopimussakkona kauppakirjan sopimusehtojen rikkomisesta 250 000 euroa. Perusteluna



sopimussakon perintään on asuntojen kilpailuehdotuksessa esitettyä ja kauppakirjassa edellytettyä korkeampi myyntihinta, jonka perusteella Kastelli-talot Oy ei olisi alun perin tullut toiselle sijalle kohtuuhintaisen asumisen konsepti-tonttikilpailussa. Kastelli-talot Oy ei ole suunnitelmien muuttuessa ottanut yhteyttä yrityspalveluihin eikä tuonut missään vaiheessa esiin, että muutokset kilpailuehdotuksessa esitettyihin ratkaisuihin johtavat asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan oleelliseen nousuun kilpailuehdotuksen ja tonttia koskevan kauppakirjan vastaisesti.

Täyttä sopimussakon mahdollista määrää ei ole katsottu kuitenkaan tarkoituksenmukaiseksi periä, sillä Kastelli-talot Oy:lle on tullut lisäkustannuksia kohteen suunnittelusta Säveltie 5:n tontille, joka ei ollut kilpailuohjelman alkuperäisenä suunnittelukohteena. Lisäksi Säveltie 5:n tontilla perustamisolosuhteet ovat olleet haasteellisemmat verrattuna kilpailuehdotuksen tontteihin 1 ja 2 ja paalutusperustuksesta on aiheutunut Kastelli-talot Oy:lle lisäkustannuksia. Säveltie 5:n asunnot ovat myös toteutuneet vaaditussa aikataulussa ja rakentamisen laatu on asunnon ostajien kannalta ollut hyvä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Kastelli-talot Oy:ltä peritään 8.1.2016 allekirjoitetun tontin 71224/3 kauppakirjan kohdan 16. sopimusrikkomuksen johdosta sopimussakkona 250 000 euroa. Sopimussakon perinnän syynä on, että Kastelli-Talot Oy ei ole noudattanut Kohtuuhintaisen asumisen konsepti -tonttikilpailun kilpailuehdotuksessaan esittämien asuntojen velattomia myyntihintoja (€/h-m²) asuntojen lopullisessa myynnissä,
- b) sopimussakko tulee maksaa viimeistään 31.8.2017 kaupungin erikseen lähettämän laskun mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 839 2700
tomi.henriksson[at]vantaa.fi