



Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin 86007/1 edelleen luovuttamiseen Nikinmäessä sekä sopimussakon perimisestä luopuminen / YIT Rakennus Oy / LM-H

VD/7806/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunki on myynyt 28.12.2007 allekirjoitetulla kauppakirjalla YIT Rakennus Oy:lle Nikinmäen korttelin 86007 tontin nro 1. Tonttia koskeva rakentamisvelvoiteaika päättyi vuoden 2010 lopussa ja sitä on jatkettu lautakunnan päätöksellä, koska tontilla oli vireillä asemakaavan muutos, joka olisi mahdollistanut sen toteuttamisen rivitaloina. YIT perui asemakaavan muutoksen naapuruston vastustuksen johdosta ja ryhtyi etsimään tontin rakentamiselle voimassa olevan asemakaavan mukaista toteutuskelpoista ratkaisua. Tontti 86007/1 on asemakaavassa osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi AOR ja sen rakennusoikeus on 1770 k-m². Tontille saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Seuraavaksi YIT tutki mahdollisuutta toteuttaa kohde ns. hypomallilla, jossa tontin omistaa sijoittaja, esim. rahasto tai eläkevakuutusyhtiö. Tämä vuokraa tontin asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkaat voivat halutessaan lunastaa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden tai maksaa siitä tontin omistajalle vuokraa kuukausittain. Hypomalli madaltaa kynnystä asunnon ostoon, koska asunnon myyntihinta ei sisällä tontin hintaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.9.2013 antaa kaupungin suostumuksen tontin 86007/1 luovuttamiseen rakentamattomana Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n hallinnoimien rahastojen lukuun ehdolla, että YIT Rakennus Oy tontin toteuttajana sitoutuu aloittamaan rakentamisen vuoden kuluessa ja rakentamaan kohteen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. Lisäksi YIT velvoitettiin maksamaan sopimussakkona 28.12.2007 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisen kauppahinnan (495 600 €) viisinkertaisen määrän mikäli YIT ei täytä em. rakentamisvelvoitetta.

Valmiiden pientaloasuntojen kysyntä on ollut viime vuodet lähes olematonta eikä hypomalli tuonut odotettua helpotusta tilanteeseen. Aloituskynnyksen ylittävää määrää ostajia ei kohteelle löytynyt.

YIT tiedusteli syksyllä 2014, jolloin lautakunnan 16.9.2013 päättämä rakennustöiden aloittamisen määräaika umpeutui, yrityspalvelujen kantaa tontin myymiseen toiselle pientalorakentamiseen keskittyvälle rakentajalle. Kaupunki voi antaa suostumuksen rakentamattoman tontin myyntiin alkuperäistä kauppahintaa vastaavalla hinnalla kaupungin hyväksymälle toimijalle. YIT ryhtyi aktiivisesti etsimään tontille ostajaa, joka on valmis sitoutumaan kaupungin edellyttämään rakentamisvelvoiteaikaan. Kaupungin kannalta on merkityksellistä se, että tontille tulee rakennettua omistusasuntoja, ei niinkään se, kenen toimesta.

Ostajan ja rakentajan löytäminen on sekin ollut haasteellista. Asemakaavamääräys edellyttää yksiasuntoisten asuinrakennusten rakentamista ja rakennusoikeutta on 1770 k-m², joka johtaa noin viidentoista erillispientalon toteuttamiseen. Hanke on niin laaja, ettei sellaista kyetä käynnistämään kerralla. YIT on löytänyt kaksi ostajaehdokasta, joista kumpikin on halukas ostamaan puolet tontista. Tämä edellyttää tonttijaon muutosta. YIT on allekirjoittanut esisopimukset tontin 86007/1 puolikkaiden myynnistä Sikla Invest Oy:lle ja Forentia Oy:lle. Esisopimuksissa todetaan, että ostaja on tietoinen siitä, että suostumuksessaan kaupunki tulee vaatimaan, että ostajat sitoutuvat kaupungin ja YIT rakennus Oy:n välisen kauppakirjan rakentamisvelvoitteeseen ja sen toteuttamiselle asetettuun sopimussakkoon. Kummankin ostajan tarkoituksena on toteuttaa hallinnanjakoon perustuen 7 erillispientalon kokonaisuudet. Toteuttajat ovat esitelleet hankkeet rakennusvalvonnalle, jossa on todettu niiden täyttävän asemakaavan asettamat vaatimukset siten, että hankkeet ovat toteutuskelpoisia.

YIT Rakennus Oy pyytää kaupunkia antamaan suostumuksen Nikinmäen tontin 86007/1 luovuttamiseen rakentamattomana Sikla Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun sekä Forentia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kauppahintojen yhteenlaskettu summa ei saa ylittää Kaupungin ja YIT:n välisen 28.12.2007 allekirjoitetun kauppakirjan kauppahintaa lisättynä varainsiirtoverolla (495 600 € + 4 % = 515 000 €). Yrityspalvelujen näkemyksen mukaan suostumuksen antaminen edistää Nikinmäen rakentamista ja on siksi tarkoituksenmukaista. Markkinat myös avautuisivat



kahdelle uudelle toimijalle, joka lisää kilpailua pientalorakentamisen alalla.
Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2013 päättämän sopimussakon periminen on kohtuutonta ottaen huomioon yleinen suhdannetilanne, pientaloasuntojen markkinatilanne ja YIT:n ratkaisuhakuiset toimenpiteet tontin 86007/1 rakentamisen käynnistämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa YIT Rakennus Oy:lle suostumus luovuttaa Nikinmäen korttelin 86007 tontti 1 rakentamattomana Sikla Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun sekä Forentia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ehdolla, että
- 1) tontin yhteenlaskettu kauppahinta ei saa ylittää kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välisen 28.12.2007 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista kauppahintaa lisättynä varainsiirtoverolla ja
 - 2) ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen yhden vuoden kuluessa ja rakentamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % tontin kerrosalasta, kahden ja puolen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ottavat muuten vastatakseen kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välisen, 28.12.2007 allekirjoitetun kauppakirjan ehdoista kuten rakentamisveloitteelle asetetusta sopimussakosta.
- b) olla perimättä kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2013 päättämää, rakentamisveloitteen laiminlyönnistä aiheutuvaa sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- YIT Rakennus Oy:n kirje 13.8.2015

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 839 22030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi