

22.11.2018

Kaupunginhallitus
Kauniaistentie 10
02700 Kauniainen

Viite: Kauniaisten kaupungin ja LähiTapiola Tontit I Ky:n ja YIT Rakennus 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 perustettavien yhtiöiden lukuun (jälj. YIT) Kauniaisten kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 502 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 235-5-502-1). YIT Rakennus 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 Rakennus 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 käyttöönottettavaksi. 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-m², 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-m², Herttuan rakennusoikeus on 3521 k-m² ja Markiisin rakennusoikeus 3658 k-m².

Hankkeista Kreivi on rakenteilla kuluttajille suunnattuna RS -hankkeena ja se valmistuu 28.5.2020. Kreivissä on 48 asuntoa ja liiketila, johon on tulossa päiväkotia. Kohteesta on tällä hetkellä myytyä yksi asunto ja liiketila. Kaikki kolme hanketta on rakenteellisesti kytketty toisiinsa mm. maanalaisen autopaikoituksen kautta, mutta hankkeiden toteutus pystytään vaiheistamaan toiminnallisuuden ja turvallisuuden heikkenemättä

Seuraavana hankkeena toteutettavan Herttuan käynnistäminen on osoittautunut ennakoimaamme vaikeammaksi asuntomarkkinoihin viime aikoina yleisesti kohdistuneen heikomman kysyntätalanteen vuoksi ja Koivuhovin alueella olevan 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 (55 asuntoa) riittämättömän ennakkovarausasteen vuoksi kohteella on ongelmia saada RS -rahoitusta, eikä hankkeen rakentamista voida näin ollen käynnistää. Uskomme Koivuhovin alueen asuntomarkkinan

22.11.2018

kysyntätilanteen parantuvan tulevaisuudessa, kun alueelle nyt rakenteilla olevat hankkeet valmistuvat. Jatkamme edelleen hankkeiden markkinointia ja pyrimme saamaan myydyksi asuntoja alueelta. Hankkeiden myynti- ja varaustilanne on nähtävissä meidän internet sivulla yit.fi.

Edellä mainituin perustein YIT pyytää Kauniaisten kaupungilta kunnioittavasti tonttiin liittyvän edellä todetun rakentamisvelvoitteen pidentämistä kahdella vuodella 13.10.2022 asti. Lisätietoja antaa maanhankintapäällikkö Mikko Pätynen, puh. 040 711 0184, mikko.patynen@yit.fi.

Helsingissä, 22.11.2018

Ystävällisin terveisin

YIT Rakennus Oy



Esa Turkka
Yksikön johtaja