

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

#### **TUUDno-2020-2995**

### **As. Oy Tuusulan Sinisiipi ja As. Oy Tuusulan Kultasiipi, sopimussakon osittainen perimättä jättäminen ja rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, Lahela**

Tuusulan kunta myi 14.12.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistöt 858-11-\*\*-\*\*, 858-11-\*\*-\*\* ja 858-11-\*\*-\*\* Skanska Talorakennus Oy:n perustamalle As. Oy Tuusulan Sinisiivelle (y 2858797-4) ja Tuusulan kunta myi 28.5.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistöt 858-11-\*\*-\*\*, 858-11-\*\*-\*\* ja 858-11-\*\*-\*\* Skanska Talorakennus Oy:n perustamalle As. Oy Tuusulan Kultasiivelle (y 2589069-8).

Kauppakirjojen rakentamisvelvoitetta koskevan ehdon mukaisesti ostajan tulee rakentaa tontille 70 % asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa tontilla loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttönotettavaksi. As. Oy Tuusulan Sinisiiven osalta tämä määräaika oli 14.12.2020 ja As. Oy Tuusulan Kultasiiven osalta 28.5.2021.

Asunto-osakeyhtiöille myönnettiin ensimmäisen kerran rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa kyseessä oleville tonteille kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä 28.1.2021 § 9, jonka mukaisesti rakentamisvelvoitetta jatkettiin As. Oy Tuusulan Sinisiiven tonttien osalta 14.12.2021 saakka ja As. Oy Tuusulan Kultasiiven tonttien osalta 28.5.2022 saakka. Tuolloin alhaisen markkinakysynnän takia yhtiöt eivät olleet onnistuneet aloittamaan uudisrakennushanketta kiinteistöillä. Skanska Talorakennus Oy keskitti markkinoinnin Tuusulan asuntomessualueella olevaan kohteeseen varmistaakseen kohteen valmistumisen ja näytteillä olon Tuusulan Asuntomessuilla 2020. Toisen kerran rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa myönnettiin kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä 28.12.2021 § 128, jonka mukaisesti As. Oy Tuusulan Sinisiiven rakentamisvelvoitetta jatkettiin 14.12.2022 saakka ja As. Oy Tuusulan Kultasiiven rakentamisvelvoitetta jatkettiin 28.5.2023 saakka. Vuonna 2021 puun markkinahinta oli noussut merkittävästi ja tämä siirsi osaa hakijan vuoden aloituksista seuraavalle vuodelle.

Skanska Talorakennus Oy on hakenut asunto-osakeyhtiöiden puolesta 21.10.2022 kirjatulla hakemuksella vuoden jatkoa asunto-osakeyhtiöiden rakentamisvelvoitteisiin. Hakija ilmoitti hakemuksessaan kehittäneensä suunnitelmiaan ja suorittaneensa ennakkomarkkinointia kohteilla talven ja kevään 2021-2022 aikana, mutta tarvittavaa varausastetta kohteiden aloittamiseksi ei ole saatu. Epävakaan globaalin taloustilanteen sekä vaikean asuntomarkkinasuhdanteen vuoksi on rakentamisvelvoitteen jatkamista päätettyä hakea uudelleen.

Päätöstä rakentamisvelvoitteen jatkamisesta ei ole tämän jälkeen tehty ja Tuusulan kunta on käynyt neuvotteluja hakijan kanssa hankkeen toteutumiseksi. Skanska Talorakennus Oy on toimittanut Tuusulan kunnalle 30.6.2023 esityksen tonttien takaisinostosta kunnalle. Samaisessa esityksessä hakija on esittänyt kustannusarviot tontille tekemistään parannuksista, joita ovat tonteille rakennetut painopenkat. Neuvottelujen perusteella on tultu päätelmään, että nykyinen omistaja ei kykene täyttämään rakentamisvelvoitetta, joten parhaimpana ratkaisuna nähdään tonttien edelleen luovutus uudelle omistajalle, joka pystyy toteuttamaan tontit rakentamisvelvoitteen mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kauppakirjojen mukaisesti mikäli ostaja laiminlyö rakentamisveloitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta. Sopimussakko sitoo ostajaa, vaikka tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Neuvottelujen lopputuloksena Tuusulan kunta perii kauppakirjan mukaista sopimussakkoa rakentamisveloitteen laiminlyönnistä molempien asunto-osakyyhtiöiden osalta yhden vuoden ajalta. Perittävien sopimussakkojen suuruudessa huomioidaan hakijan tekemät parannukset omistamallaan tonteilla. Hakijan tulee aktiivisesti etsiä tonteille uutta toteuttajaa ja kiinteistöjen myynnin takarajaksi on Tuusulan kunnan toimesta asetettu 30.6.2025. Tonttien rakentamisveloitetta jatketaan samoin 30.6.2025 saakka.

Kuntakehityslautakunnan päätöksen 18.1.2023 § 8 (Palveluhinnasto 2023) mukaan erillisistä päätöksistä perittävä maksu, rakentamisvelvoiteajan jatkoajan myöntäminen on 500 e.

Lisätiedot: Tontti-insinööri Olli-Pekka Mikkonen, p. 0403144544

### **Päätöksen peruste**

Tuusulan kunnan hallintosääntö, toimivalta: Maankäyttö ja rakentaminen.

### **Päätös**

Päätän, että

- Tuusulan kunta perii As. Oy Tuusulan Sinisiiveltä (y 2858797-4) rakentamisveloitteeseen myönnetyn pidennetyn määräajan 14.12.2021 - 14.12.2022 laiminlyönnistä sopimussakkoa kiinteistöjen 858-11-\*\*-\*\*, 858-11-\*\*-\*\* ja 858-11-\*\*-\*\* osalta 118.002,85 euroa.
- Tuusulan kunta perii As. Oy Tuusulan Kultasiiveltä (y 2589069-8) rakentamisveloitteeseen myönnetyn pidennetyn määräajan 28.5.2022 - 28.5.2023 laiminlyönnistä sopimussakkoa kiinteistöjen 858-11-\*\*-\*\*, 858-11-\*\*-\*\* ja 858-11-\*\*-\*\* osalta 125.285,15 euroa.
- As. Oy Tuusulan Sinisiivelle (2858797-4) myönnetään kiinteistöjen 858-11-\*\*-\*\*, 858-11-\*\*-\*\* ja 858-11-\*\*-\*\* rakentamisveloitteeseen jatkoaikaa 30.6.2025 saakka.
- As. Oy Tuusulan Kultasiivelle (2859069-8) myönnetään kiinteistöjen 858-11-\*\*-\*\*, 858-11-\*\*-\*\* ja 858-11-\*\*-\*\* rakentamisveloitteeseen jatkoaikaa 30.6. 2025 saakka.

### **Tiedoksi**

Asianosaiset, pormestari, kansliapäällikkö, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., kuntakehitysjohtaja, maankäyttö, maankäyttö/Päivi Hämäläinen, Sirkku Huhtala, Mervi Åhlgren ja Olli-Pekka Mikkonen, talouspalvelut/Heli Hippeläinen ja Kristiina Alhola, Sarastia Oy/kirjanpito

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Allekirjoitus**

Pirjo Sirén, kuntakehitysjohtaja

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 12.12.2023.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§ 98

### Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

#### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

#### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta  
osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula  
sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi  
puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula.  
Avoinna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.