

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

TUUDno-2020-2995

As. Oy Tuusulan Sinisiipi ja As. Oy Tuusulan Kultasiipi, rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöillä 858-11-2224-4 - 9, Lahela

Tuusulan kunta myi 14.12.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistöt 858-11-2224-6, 858-11-2224-7 ja 858-11-2224-8 Skanska Talonrakennus Oy:n (y 1772433-9) perustamalle As. Oy Tuusulan Sinisiivelle (y 2858797-4) ja Tuusulan kunta myi 28.5.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistöt 858-11-2224-4, 858-11-2224-5 ja 858-11-2224-9 Skanska Talonrakennus Oy:n perustamalle As. Oy Tuusulan Kultasiivelle (y 2859069-8).

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 käyttöön otettavaksi. As. Oy Tuusulan Sinisiiven osalta tämä määräaika oli 14.12.2020 ja As. Oy Tuusulan Kultasiiven osalta 28.5.2021.

Kauppakirjojen mukaisesti, mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajan tai rakentamisvelvoitteeseen myönnetyn pidennetyn määräajan, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta 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. Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa.

Asunto-osakeyhtiöille myönnettiin rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa kyseessä oleville tonteille ensimmäisen kerran kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä 28.1.2021 § 9, jossa rakentamisvelvoitetta jatkettiin As. Oy Tuusulan Sinisiiven tonttien osalta 14.12.2021 saakka ja As. Oy Tuusulan Kultasiiven tonttien osalta 28.5.2022 saakka. Toisen kerran rakentamisvelvoitetta jatkettiin viranhaltijapäätöksellä 28.12.2021 § 128 siten, että As. Oy Tuusulan Sinisiiven rakentamisvelvoitetta jatkettiin 14.12.2022 saakka ja As. Oy Tuusulan Kultasiiven rakentamisvelvoitetta jatkettiin 28.5.2023 saakka.

Kuntakehitysjohtajan rakentamisvelvoitteiden jatkamista koskevan päätöksen 12.12.2023 § 98 yhteydessä Skanska Talonrakennus Oy ja Tuusulan kunta kävivät neuvotteluja, joiden perusteella tultiin päätelmään, että nykyinen omistaja ei kykene täyttämään rakentamisvelvoitetta. Parhaimpana ratkaisuna nähtiin tonttien edelleen luovutus uudelle omistajalle, joka pystyy toteuttamaan tontit rakentamisvelvoitteen mukaisesti. Rakentamisvelvoitetta jatkettiin molempien asunto-osakeyhtiöiden osalta päätöksen mukaisesti 30.6.2025 saakka ja Skanska Talonrakennus Oy aloitti uuden toteuttajan etsimisen. Päätöksen mukaisesti asunto-osakeyhtiöiltä perittiin myös sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen laiminlyömisestä.

Skanska Talonrakennus Oy ilmoitti hakemuksessaan 19.2.2025 etsineensä aktiivisesti toteutusratkaisua ja löytäneensä hankkeelle uuden toteuttajan, jonka kanssa yhtiö on allekirjoittanut esisopimuksen asunto-osakeyhtiöiden myymisestä. Esisopimuksessa osapuolet ovat sopineet, että rakentamishankkeen valmistelua varten Skanska

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Talonrakennus Oy:n tulee hakea jatkoa asunto-osakeyhtiöiden rakentamisvelvoitteille 31.12.2025 asti. Kuntakehitysjohtajan rakentamisvelvoitteiden jatkamista koskevalla päätöksellä 27.2.2025 § 8 asunto-osakeyhtiöiden rakentamisvelvoitteita jatkettiin 31.12.2025 saakka.

Esisopimuksen ostaja osapuoli Novus Residential HoldCo I Oy (y 3408740-7) on hakenut 21.2.2025 kirjatulla hakemuksella asunto-osakeyhtiöiden valtuuttamana rakentamisvelvoitteiden jatkamista molempien asunto-osakeyhtiöiden osalta 30.8.2028 saakka. Hakija tarvitsee rakentamisvelvoitteisiin jatkoa haettavan rakentamisluvan mukaisen rakennushankkeen toteutusta varten. Yhtiön hakemuksesta kyseessä olevia tontteja koskeva tonttijaon muutos on vireillä ja rakentamisluvat jätetty rakennusvalvontaan.

Kuntakehityslautakunnan päätöksen 9.4.2025 § 37 (Palveluhinnasto 2025) mukaan erillisistä päätöksistä perittävä maksu, rakentamisvelvoiteajan jatkoajan myöntäminen on 500 euroa.

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

Päätöksen peruste

Tuusulan kunnan hallintosääntö, toimivalta: Maankäyttö ja rakentaminen.

Päätös

Päätän, että

- As. Oy Tuusulan Sinisiivelle (2858797-4) myönnetään kiinteistöjen 858-11-2224-6, 858-11-2224-7 ja 858-11-2224-8 rakentamisvelvoitteeseen jatkoaikaa 30.8.2028 saakka.
- As. Oy Tuusulan Kultasiivelle (2859069-8) myönnetään kiinteistöjen 858-11-2224-4, 858-11-2224-5 ja 858-11-2224-9 rakentamisvelvoitteeseen jatkoaikaa 30.8.2028 saakka.
- tämän päätöksen voimassaolon edellytyksenä on, että Skanska Talonrakennus Oy:n ja Novus Residential HoldCo I Oy:n välisen esisopimuksen mukainen lopullinen kauppa toteutuu. Jos kauppa ei toteudu 31.12.2025 mennessä, tämä päätös raukeaa.

Tiedoksi

Asianosaiset, pormestari, kansliapäällikkö, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., kuntakehitysjohtaja, maankäyttö, maankäyttö/Päivi Hämäläinen, Sirkku Huhtala, Mervi Åhlgren ja Olli-Pekka Mikkonen, talouspalvelut/Sonja Sammalniemi ja Kristiina Alhola, kirjanpito.tuusula(at)monetra.fi, Elinkeinopalvelut/Mirka Härkönen

Allekirjoitus

Pirjo Sirén, kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 26.5.2025.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 34

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: 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 asiakaspalvelupiste TuusInfoon os. Autoasemankatu 1, 04300 Tuusula.