

Asuintonttien hakumenettely Kurttila

21.8.2020

Espoon kaupunki, tonttiyksikkö

© Espoon kaupunki 2020

21.8.2020

Sisällysluettelo

1	Hakumenettely.....	2
1.1	Yleistä.....	2
1.2	Hakemusten käsittely.....	2
1.3	Hakemuksen jättäminen	3
2	Alueiden kuvaus ja tonttikohtaiset tiedot	4
2.1	Korttelin 45095 tontti 1, AO.....	4
2.2	Korttelin 45107 tontti 1	5
2.3	Korttelissa 45116 määräala	5
2.4	Kortteli 45087 tontti 6.....	6
2.5	Kortteli 45097 tontti 3.....	7
2.6	Korttelissa 42313 määräalat	8
2.7	Hakemuksen laatimista ohjaavat asiakirjat.....	8
3	Kauppakirjan sisältö.....	9
3.1	Vuokrasopimuksen sisältö	10
4	Liitteet.....	10

21.8.2020

1 Hakumenettely

1.1 Yleistä

Espoon kaupunki hakee toteuttajia AO-, AO-1 ja AP- korttelialueille yhtiömuotoiseen toteutukseen. Ostaja voi toteuttaa kohteet haluamallaan hallintamuodolla.

Myytävät tontit/määräalat sijaitsevat Kurttilassa ja Saunalahdessa. Myytävissä kohteissa on rakennusoikeutta noin 606 – 3000 kem². Kohteet ovat pinta-alaltaan n. 1732 – 12 000 m².

Hakumenettely on avoin. Hakijoilta edellytetään kuitenkin kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta. Lisäksi hakijoiden kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla jäljempänä selvitetyllä tavalla hoidettu. Myös yksityiset henkilöt voivat jättää tarjouksia tonteista, mutta ennen päätöksentekoa kaupungin on saatava riittävä näyttö hankkeen toteuttamisedellytyksistä. Sama hakija voi jättää tarjouksen myös useammasta tontista. Jokaisesta tontista tehdään oma erillinen hakemus.

Espoon kaupungin Teknisen ja ympäristötoimen Tonttiyksikkö valmistelelee päätösehdotuksen alueiden myyntipäätöksistä hakemusten ja mahdollisten jatkoneuvottelujen perusteella. Lopullisesti tonttien myynnistä päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Tavoiteaikataulu tonttien myyntipäätöksien viemiseksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn on marraskuussa 2020.

Kuntalain 130 §:n mukaan tontit luovutetaan markkinahintaan. Tonttien luovutusmuotona on ensisijaisesti myynti, mutta tontteja voidaan tarvittaessa myös vuokrata. Hakijoilta pyydetään alustava hintanäkemys alueen rakennusoikeuden hinnasta.

Hakuaika päättyy perjantaina 25.9.2020 klo 12.

1.2 Hakemusten käsittely

Kaupunki kutsuu parhaimmiksi arvioitujen hakemusten esittäjät jatkoneuvotteluihin. Jatkoneuvotteluissa voidaan edellyttää mm. lisäselvitysten toimittamista hankkeen toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi sekä neuvotella tonttien luovutusehdoista.

21.8.2020

Kaupunki varaa oikeuden seuraamuksitta jättää yksi tai useampi haettavaksi tarjotuista tonteista luovuttamatta, mikäli soveltuvia hankkeita ei löydy.

1.3 Hakemuksen jättäminen

Tonteista tulee tehdä kirjallinen hakemus erillisellä hakemuksella (liite 6). Vaadittavat liitteet ilmenevät hakemuslomakkeesta. Sama hakija voi jättää tarjouksen myös useammasta tontista. Jokaisesta tontista tehdään oma erillinen hakemus.

Hakemusten on oltava perillä Espoon kaupungin kirjaamossa viimeistään **perjantaina 25.9.2020 klo 12.00**. Hakemukset tulee toimittaa suljetussa kirjekuoressa. Kuoren päälle tulee olla merkitty hakemuksen tekijä / tekijät ja merkintä ”**3019/2020 Asuintonttien hakumenettely Kurttila 2020**”.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää hakemusten jättämiselle varattua aikaa.

Hakemuksen voi myös toimittaa määräaikaan mennessä kirjaamon sähköpostiosoitteeseen **kirjaamo@espoo.fi**. Viestissä tulee olla merkintä ”**3019/2020 Asuintonttien hakumenettely Kurttila 2020**”.

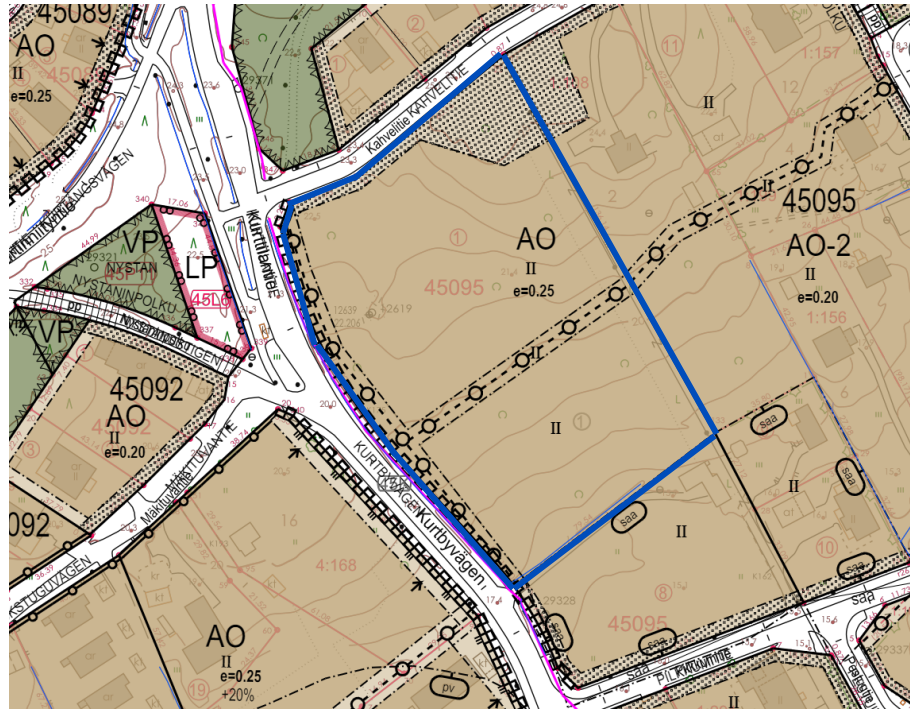
Espoon kirjaamo

PL1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Siltakatu 11, 02770 Espoo
Kauppakeskus Entresse, 3. Kerros
Ma-pe klo 8.00-15.45

21.8.2020

2 Alueiden kuvaus ja tonttikohtaiset tiedot

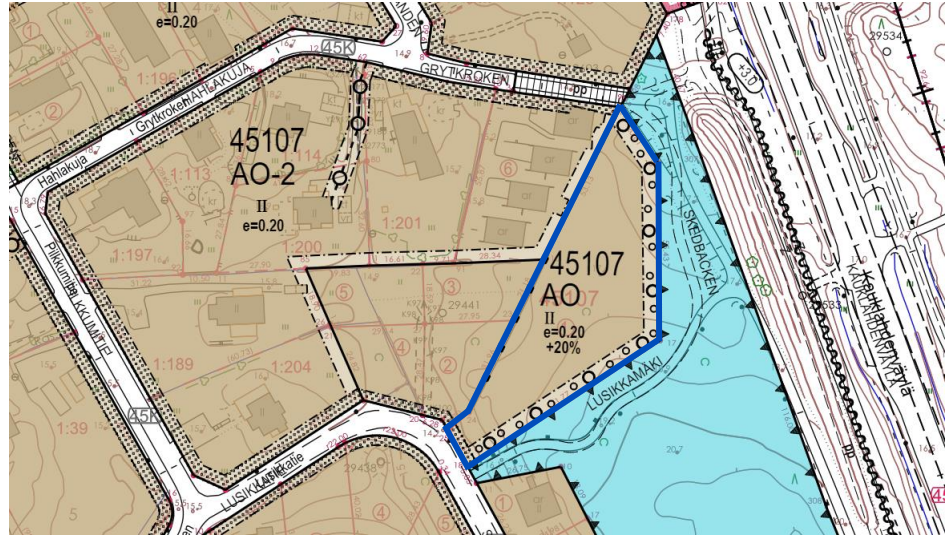
2.1 Korttelin 45095 tontti 1, AO



Tontti sijaitsee Kurtilantien varressa. Tontin kiinteistötunnus on 49-45-95-1. Lähialueella on pääosin pientaloja. Asemakaavamerkintä on AO II, $e = 0,25$. Tontin pinta-ala on noin 12 106 neliometriä ja rakennusoikeus on noin 3027 kerrosneliometriä.

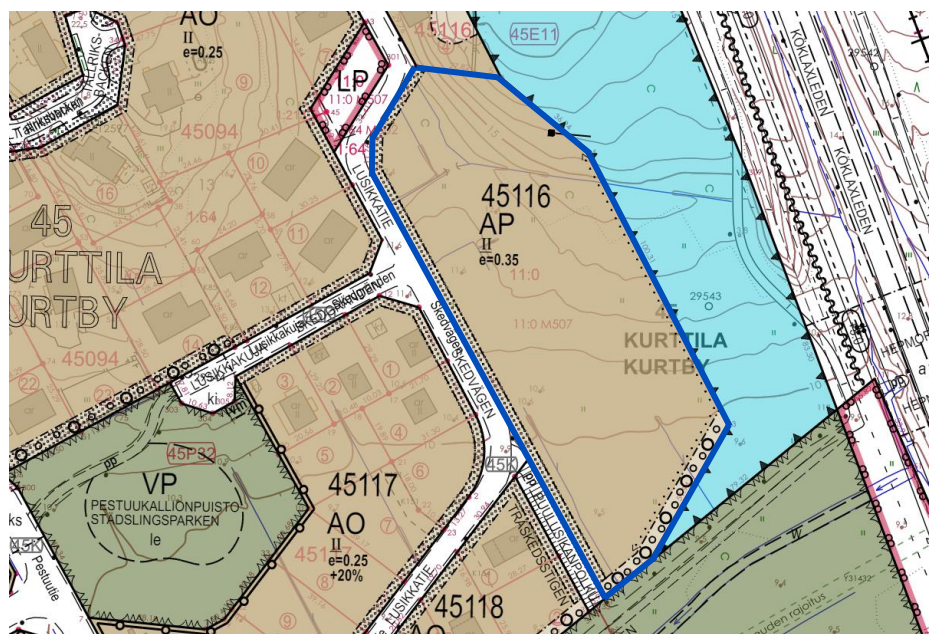
21.8.2020

2.2 Korttelin 45107 tontti 1



Tontti sijaitsee osoitteessa Lusikkatie 12, Kaukalahden väylän läheisyydessä. Tontin kiinteistötunnus on 49-45-107-1. Lähialueella on pääosin pientaloja. Asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,20. Tontin pinta-ala on noin 3 183 neliometriä ja rakennusoikeus on 637 kerrosneliometriä.

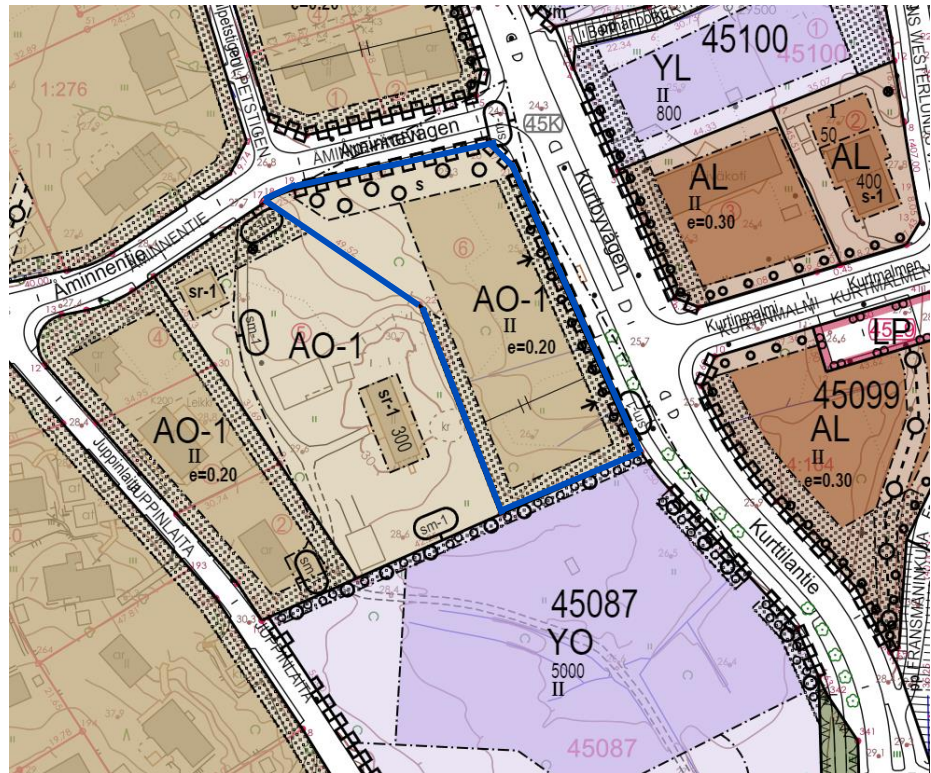
2.3 Korttelissa 45116 määräala



21.8.2020

Määräala sijaitsee osoitteessa Lusikkatie 13, Kaukalahdenväylän läheisyydessä. Määräalan kiinteistötunnus on 49-425-11-0-M507-12. Lähialueella on pääosin pientaloja. Tontti tulee toteuttaa pientaloina. Asemakaavamerkintä on AP II, e = 0,35. Tontin pinta-ala on noin 9 846 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä noin 3 446 kerrosneliometriä.

2.4 Kortteli 45087 tontti 6



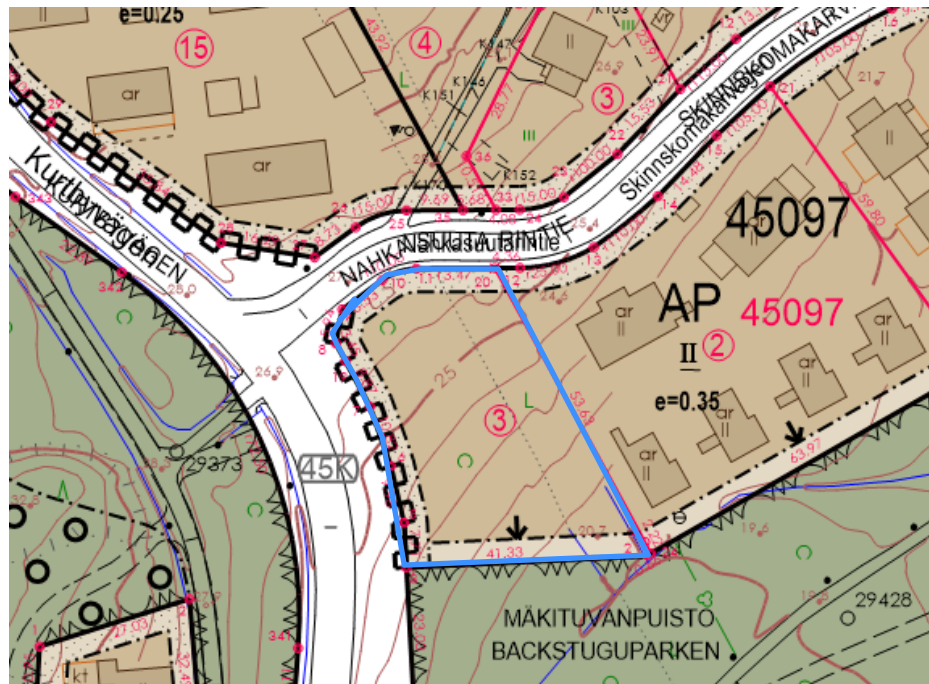
Tontti sijaitsee Kurttilantien varressa. Tontin kiinteistötunnus on 49-45-87-6. Lähialueella on pääosin pientaloja. Tontin läheisyydessä sijaitsee koulu ja päiväkoti, lisäksi viereiselle tontille ollaan rakentamassa uutta koulua. Asemakaavamerkintä on AO-1 II, e = 0,20. Tontin pinta-ala on noin 4 151 neliometriä ja rakennusoikeus on 830 kerrosneliometriä.

Tontti sijaitsee kartanoalueen vieressä, mikä ohjaa alueen suunnittelua. Kaavassa tontti on korttelialuetta, jolla pihapiiri ja ympäristö säilytetään, joten kohteen suunnitelmien tulee sopia kartanon pihapiiriin. Kaavassa on lisäksi määrätty istutettavasta puurivistä ja säilytettävästä alueen osasta, jotka tulee huomioida aluetta suunnitellessa. Kohteet tulee suunnitella alueeseen sopivaksi ja kaupunki tulee vaatimaan kohteesta tarkat suunnitelmat ennen tontin luovuttamista.

21.8.2020

Tontin reunasta on vuokrattu pieni osa viereiselle tontille rakennettavan koulun rakennustyömaan työmaakoppeja varten. Alue on vuokrattu 7/2021 saakka.

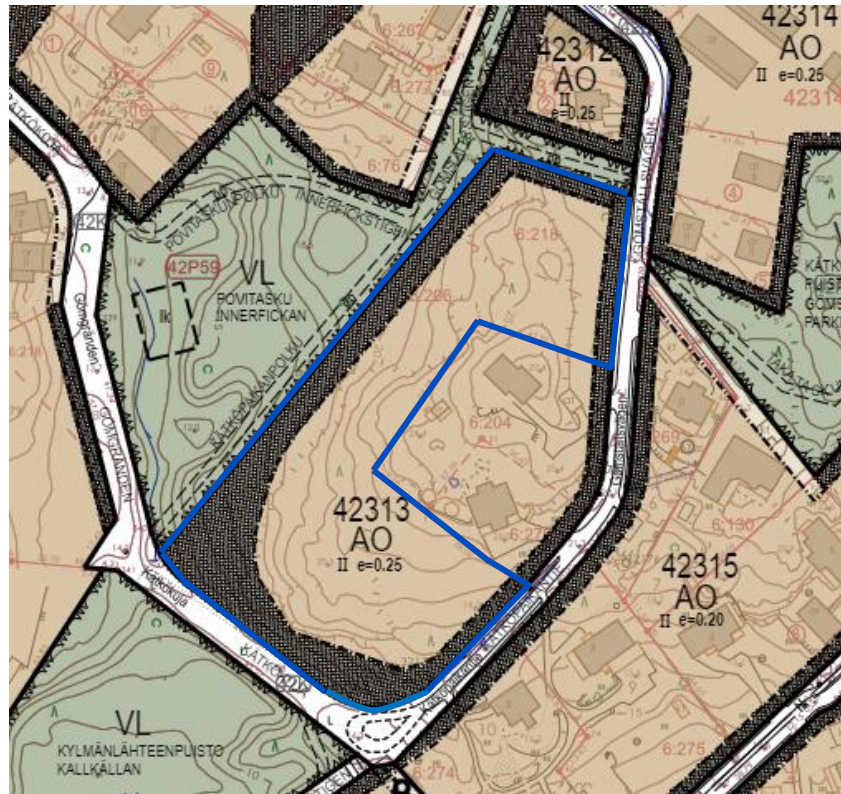
2.5 Kortteli 45097 tontti 3



Tontti sijaitsee Kurttilantien varressa. Tontin kiinteistötunnus on 49-45-97-3. Lähialueella on pääosin pientaloja. Asunnot on toteutettava kahteen kerrokseen. Asemakaavamerkintä on AP II, e=0,35. Tontin pinta-ala on noin 1732 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä 606 kerrosneliometriä. Kunnallistekninen suunnittelu on ennakoitu, että tontin jätevesien käsittelyssä ei riitä painovoimainen viemärinti.

21.8.2020

2.6 Korttelissa 42313 määräalat



Alue sijaitsee Saunalahden alueella osoitteessa Kätköpaikantie 13. Alue koostuu aloista kahdesta kiinteistöstä, joiden kiinteistötunnukset ovat 49-436-6-206 ja 49-436-6-218. Lähialueella on pääosin pientaloja. Asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,25. Luovutettavan alueen pinta-ala on noin 9910 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä noin 2477 kerrosneliometriä.

2.7 Hakemuksen laatimista ohjaavat asiakirjat

Kohteiden ympäristön kaavatietoja ym. löytyy Espoon karttapalvelusta <http://kartat.espoo.fi>.

Asemakaavan lisäksi hakemuksen laatimista ohjaavat seuraavat asiakirjat, jotka löytyvät tämän tarjouspyynnön liitteistä:

1. Kartat myytävistä tonteista
2. Luonnos kauppakirjasta
3. Asemakaavamääräykset

21.8.2020

4. Rakennettavuuskartat (suuntaa antavia)
5. Kiinteistörekisteriotteet

3 Kauppakirjan sisältö

Kauppakirjaan tulee tässä hakuasiakirjassa aiemmin mainittuja ehtoja. Muilta osin tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin kiinteistöjen myynissä tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kauppakirjan pääehdot:

- Kauppahinta on x euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.
- Kauppahinta sidotaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksessä elinkustannusindeksiin. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.
- Määräalan rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöönnettäväksi.
- Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.
- Mikäli määräalan käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.
- Määräalaa ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja

21.8.2020

maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

3.1 Vuokrasopimuksen sisältö

Vuokrasopimukseen tulee tässä hakuasiakirjassa aiemmin mainittuja ehtoja. Muilta osin tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin kiinteistöjen vuokrauksessa tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

- Vuokra-aika on 60 vuotta.
- Perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.
- Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.
- Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

4 Liitteet

1. Kartat myytävistä tonteista
2. Luonnos kauppakirjasta
3. Asemakaavamääräykset
4. Rakennettavuuskartat (suuntaa antavia)
5. Kiinteistörekisteriotteet
6. Ostotarjouslomakkeet