

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 6

§ 6

Asuintonttien luovuttaminen Kurttilassa ja Saunalahdessa

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

myydä Kastellitalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden tai tonttirahaston lukuun korttelin 45095 tontin 1 (49-45-95-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 2 724 300 euron kauppahintaan ja seuraavin pääehdoin:

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kauppahinta sidotaan marraskuun 2020 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 käyttöön otettaviksi.

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 tontin 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.

Tonttia ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

2

vuokrata

- Sajucon Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun

korttelin 47107 tontin 1 (49-47-107-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 21 403 euron vuosivuokralla

- Mangrove Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun noin 9846 neliömetrin määräalan 49-425-11-0-M507 korttelista 45116 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 110 272 euron vuosivuokralla

- Sievi Asunnot Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 45087 tontin 6 (49-45-87-6) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 28 552 euron vuosivuokralla

- Remorak Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 45097 tontin 3 (49-45-97-3) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 19 000 euron vuosivuokralla

- JHS Hankerakennus Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai perustettujen yhtiöiden lukuun yhteensä noin 9910 neliömetrin määräala korttelista 42313 (määräalat kiinteistöistä 49-436-6-206 ja 49-436-6-218) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 69 356 euron vuosivuokralla

Vuokrasopimusten pääehdot:

Vuokra-aika on 60 vuotta.

Perusvuosivuokra sidotaan marraskuun 2020 elinkustannusindeksiin.

Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon 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.

Muut ehdot:

Tontinsaajat valtuutetaan hakemaan rakennuslupaa, tonttijakoa, lohkomista ja mahdollista poikkeamislupaa rakennushankkeiden toteuttamiseksi.

Luovutuskirjat on allekirjoitettava 30.6.2021 mennessä.

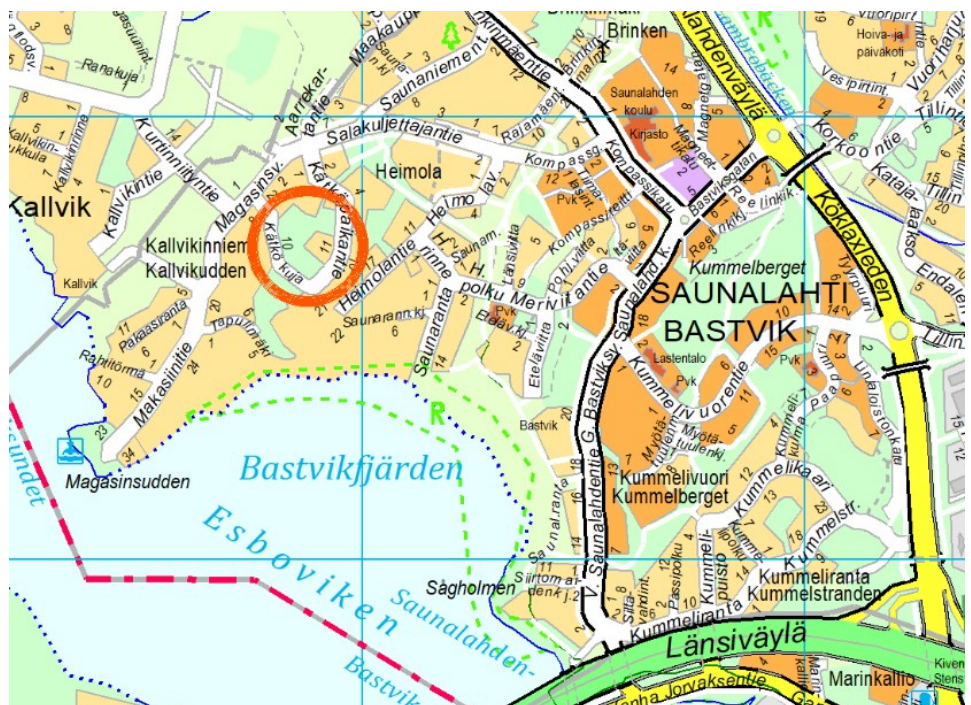
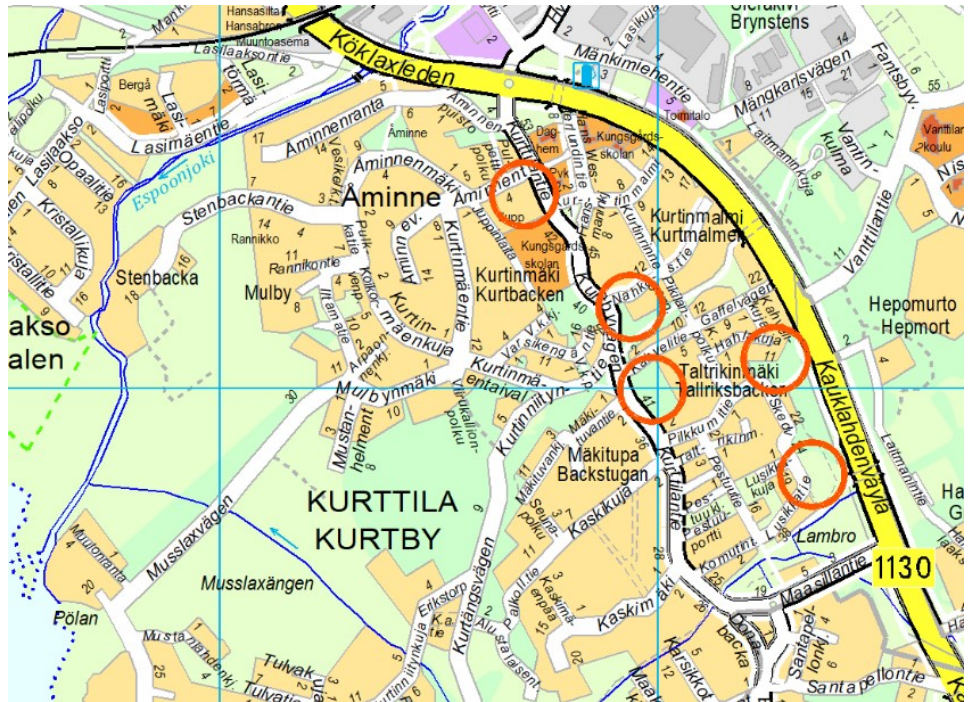
Teknisen toimen johtaja valtuutetaan allekirjoittamaan luovutuskirjat ja tekemään tarvittaessa vähäisiä korjauksia tai muutoksia luovutuskirjoihin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Espoon kaupungin tonttiyksikkö järjesti elo-lokakuussa 2020 hakumenettelyn, jolla haettiin toteuttajia Kurttilan ja Saunalahten pientalotontteille (AO, AO-1 ja AP). Haku aika alkoi 21.8.2020 ja päättyi 25.9.2020. Neuvottelut kärkihakijoiden kanssa saatiin päätökseen lokakuun lopussa.

Hakumenettely oli avoin. Hakijoilta edellytettiin kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta. Hakumenettelystä tiedotettiin kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Huvudstadsbladetissa ja Länsiväylässä, Espoon kaupungin internet-sivuilla sekä tonttiyksikön rakennuttajarekisteriin

ilmoittautuneille sähköpostitse. Hakumenettelyyn piirissä rakennusoikeutta oli yhteensä 11 023 k-m².

Hakemukset ja niiden käsittely

Hakemuksia tuli hakuajana yhteensä 18 toimijalta. Kaikissa hakemuksissa oli määritelty yksi tai useampi tontti, josta hakijat olivat kiinnostuneita. Osassa hakemuksia pääasiallisesti tuotantomuodoksi esitettiin mm. valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa tai asumisoikeustuotantoa. Hakumenettelyssä tuotantomuotovaatimukseksi oli määritelty vapaarahoitteinen asuntotuotanto.

Hakemuksien, esitetyn tuotantomuodon, hakijan muualla Espoossa vireillä olevien hankkeiden ja alustavan asuinrakennusoikeuden hintanäkemyksen perusteella kutsuttiin parhaimmiksi katsottujen hakemusten esittäjät jatkoneuvotteluihin. Valmius aloittaa hankkeiden suunnittelu ja rakentaminen nopealla aikataululla oli myös yksi valintakriteeri.

Tonttien hinnoittelu

Tontin 45095/1 asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,25. Tontin pinta-ala on noin 12 106 neliometriä ja rakennusoikeus on noin 3027 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 900 €/kerrosneliometri.

Tontin 45107/1 asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,20. Tontin pinta-ala on noin 3 183 neliometriä ja rakennusoikeus on 637 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden pääoma-arvo on 840 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.

Korttelin 45116 asemakaavamerkintä on AP II, e=0,35. Määräalan pinta-ala on noin 9 846 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä noin 3 446 kem². Rakennusoikeuden pääoma-arvo on 800 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Tontin 45087/6 asemakaavamerkintä on AO-1 II, e = 0,20. Tontin pinta-ala on noin 4 151 neliometriä ja rakennusoikeus on 830 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden pääoma-arvo on 860 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Tontin 45097/3 pinta-ala on noin 1732 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä 606 kerrosneliometriä. Asemakaavamerkintä on AP II, e=0,35. Rakennusoikeuden pääoma-arvo noin 784 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Korttelin 42313 luovutettavan alueen pinta-ala on noin 9910 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä noin 2477 kerrosneliometriä. Asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,25. Rakennusoikeuden pääoma-arvo on 700 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys: yhtiömuotoisten pientalotonttien hintaselvityksen mukaan tonttien luovutushinta ja pääoma-arvot ovat markkina-arvon mukaisia.

Päätöshistoria

