

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 101

§ 101

Tontin 49-45-95-1 myyntipäätöksen jatkaminen Kastellitalot Oy:lle Kurttilasta

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää 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.

Kauppakirjan pääehdot:

1

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

2

Kauppahinta sidotaan marraskuun 2020 elinkustannusindeksiin. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

3

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.

4

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.

5

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Kauppakirja on allekirjoitettava 30.10.2021 mennessä.

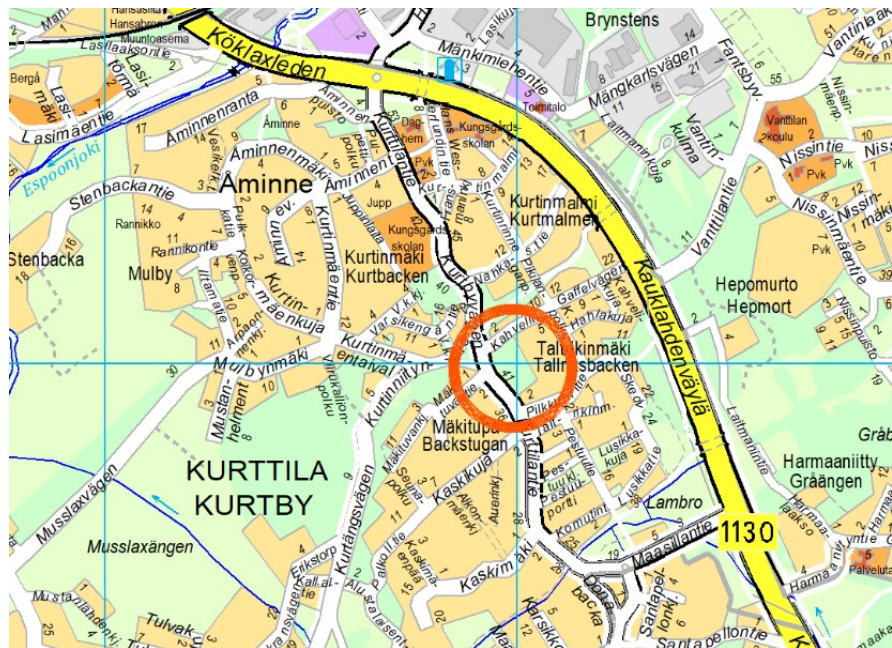
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 rivitalotonttihaun tontinluovutuksista. Luovutukset piti tehdä 30.6.2021 mennessä. Täytäntöönpanon aikana Kastellitalot Oy haki jatkoaikaa luovutuskirjojen allekirjoittamiselle keskeneräisen rakennuslupaprosessin takia. Tontilla tehdyt luontoselvitykset ja niiden tulkinta aiheuttivat epävarmuutta rakennushankkeelle.

Perustelut allekirjoitusajan pidentämiselle

Koska rakennuslupaprosessi yhdessä luontoselvitysten kanssa on viivästyttänyt hankkeen käynnistymistä, on perusteltua myöntää täytäntöönpanoon jatkoaikaa 30.10.2021 saakka. Hanke on suurehkona

rivitalohankkeena varsin vaativa ja hankkeessa on perusteltua toimia hyvässä yhteistyössä hankkeen toteutumisen varmistamiseksi.

Kohteen tiedot

Tontin 45095/1 asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,25. Tontin pinta-ala on noin 12 106 neliömetriä ja rakennusoikeus on noin 3 027 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 900 €/kerrosneliömetri.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 6

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 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.

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria