



Espoon kaupunki
Jouni Lindberg

24.06.2021

EHDOTUS TONTTIKAUPAN VALMISTELEMISEKSI JA HAKEMUS SUUNNITTELUVARAUKSEN JATKAMISEKSI – Suviniitty

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Elo) ja T2H Espoo Oy (T2H) ovat saaneet 2.11.2020 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä suunnitteluvaramuksen jäljempänä mainituista kohdealueista Espoon Suviniityssä. Olemme yhteistyössä tehneet suunnitelmat kortteliin 40382 toteuttamiseksi siten, että Elo toteuttaisi kortteliin 3.900 k-m² vapaasti rahoitettavaa vuokra-asumista ja T2H 3.800 k-m² vapaasti rahoitettavaa omistusasumista.

Kohdealueet

Liitekartan mukaiset alueet sisältäen seuraavat osat.

Ensin ostettava/vuokrattava kokonaisuus, merkitty liitekarttaan sinisellä viivalla
Korttelin 40382 tontti 4 (7.700 k-m²), sisältäen LPA-tontin (tontti 6).

Myöhemmin ostettava/vuokrattava kokonaisuus, merkitty liitekarttaan punaisella viivalla:

Korttelin 40384 pohjoisosa (5.600 k-m²)

Korttelin 40190 eteläosa (5.100 k-m²)

Korttelin 40382 LPA-1 tontti

Ehdotus tonttikauppojen valmistelemiseksi

Elolla on tarkoitus rakennuttaa korttelin 40382 toinen rakennuspaikka (3.900 k-m²) kvrurakalla myöhemmin nimettävän täysin omistamansa tytäryhtiönsä nimiin. Tätä varten Elo esittää, että Espoon kaupunki valmistelisi myyntipäätöksen määräalasta tavanomaisin kauppaehdoin velattomaan hintaan 1.813.500 eur (465 eur/k-m²) ostajan vastatessa kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta. Edelleen Elo esittää, että Espoon kaupunki jatkaa em. määräalan suunnitteluvaramusta siten, että Elon tytäryhtiö voi hakea rakennuslupaa ja tonttikauppa solmitaan välittömästi rakennusluvan tultua voimaan.

T2H:lla on tarkoitus rakentaa korttelin 40382 pohjoinen rakennuspaikka (3.800 k-m²). Tätä varten T2H esittää, että Espoon kaupunki valmistelisi myyntipäätöksen määräalasta tavanomaisin kauppaehdoin velattomaan hintaan 1.767.000 eur (465 eur/k-m²). Tontin ostajana tulee toimimaan T2H:n perustamat asunto-osakeyhtiöt tai tonttira-hasto, jonka vuokralaisiksi T2H:n perustamat asunto-osakeyhtiöt tullaan rakentamaan. Ostaja vastaa kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta. Edelleen T2H esittää, että Espoon kaupunki jatkaa em. määräalan suunnitteluvaramusta siten, että T2H voi hakea rakennuslupaa ja tonttikauppa solmitaan välittömästi rakennusluvan tultua voimaan.



Elo ja T2H:lla on tarkoitus rakentaa maantasopaikoitusta korttelin 40382 LPA alueelle (tontti 6). Tätä varten esitämme, että Espoon kaupunki valmistelisi vuokrauspäätöksen em. tontista siten, että tontin pääoma-arvo on 90 eur/m² ja vuosivuokra 4 % pääoma-arvosta.

Väliaikaiset pysäköintipaikat

Jotta korttelin 40382 hankkeet pystytään toteuttamaan, tulisi osa niiden velvoite-pysäköintipaikoista pystyä väliaikaisesti sijoittamaan LPA-1 alueelle maanvaraisina. LPA-1 alueelle osoitettu pysäköintilaitos toteutettaisiin vasta korttelin 40190 eteläosan ja korttelin 40384 pohjoisosan toteuttamisen yhteydessä. Pysäköintilaitoksen rakennusai- kana osapuolet etsivät yhteistyössä väliaikaisen pysäköintiratkaisun korttelin 40382 asukkaille.

Ehdotus suunnitteluvarauksen jatkamiseksi

Korttelien 40190 ja 40384 sekä korttelin 40382 LPA-1 tontin osilta esitämme suunnitte-luvarauksen jatkamista 31.8.2022 asti tarkemman suunnittelun toteuttamista varten. Korttelien 40190 ja 40384 asuntorakennusoikeudesta olemme valmiit maksamaan 500 eur/k-m² ja LPA-1 tontin olemme valmiit vuokraamaan samoin ehdoin kuin LPA tontti.

Toimenpiteet suunnitteluvarauksen voimassaoloaikana

Elo ja T2H ovat valmistautuneet jatkamaan tarkempaa suunnittelua suunnitteluvaraus-alueella. Suunnittelu sisältää mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Kortteli- ja rakennussuunnitelmat
- Hankkeiden kustannusarviot
- Neuvottelut mahdollisista poikkeamista asemakaavaan ja korttelisuunnitelmaan
- Neuvottelut pysäköintiratkaisusta alueen toimijoiden ja kaupungin välillä
- Taloudelliset neuvottelut kohdealueen tonttien kaupasta

Suunnitteluvaraus ei sido osapuolia kiinteistönkauppaan tai hankkeen toteutukseen.

Allekirjoitukset

Espoossa 24.06.2021

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

T2H Espoo Oy

LIITE

Kartta Suviniityn suunnitteluvarausalueesta

Liite Kartta kohdealueesta

