

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 118

§ 118

## Tontin myynti Varte Oylle Tapiolassa, korttelin 12087 tontti 8

Valmistelijat / lisätiedot:  
Penkkilä Olga

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Varte Oy:n perustamalle Asunto Oy Espoon Tapiolanheikille ja Suomen Osatontti II Ky:lle liitteenä olevan kartan mukaisen alueen (kiinteistöt 49-12-9906-2 ja 49-12-89-3) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 3 073 950 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa kaupungille 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 kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin

tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

5

Ostaja on velvollinen selvittämään alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Ostaja on tietoinen, että alueella sijaitsee muuntamorakennus. Tarvittavista johto- ja kunnallistekniikan siirroista, ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa ostaja. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja tämän päätöksen pohjalta sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 13.1.2020 § 5 varata Maatalousyrittäjien eläkelaitokselle liitteen mukaisen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Suunniteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen kesällä 2020.

### Hakemus

Maatalousyrittäjien eläkelaitos ja Varte Oy hakevat 6.10.2020 päivätyllä hakemuksella myyntipäätöstä Espoon kaupungin omistamille kiinteistöille 49-12-9906 ja 49-12-89-3, siten että tontit myydään Varte Oy:n perustamalle Asunto Oy Espoon Tapiolanheikille ja Suomen Osatontti II Ky:lle.

Hakemuksen mukaisesti Maatalousyrittäjien eläkelaitoksella ja Varte Oy:llä on esisopimus kaavamuutoksen mukana tulevien, Espoon kaupungin omistamien kiinteistöjen rakennusoikeuksien ostosta.

## **Kuvaus alueesta**

Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela omistaa Tapiolassa Kalevantien varrella (Kalevantie 8) kaksikerroksisen toimisto/liikekiinteistön (49-12-87-1). Rakennus on ollut tyhjillään jo pitkään.

Melan omistaman kiinteistön tontin itäpuolella on kaupungin omistama pysäköintialue (49-12-9906-2) ja tontti 849-12-89-3), jolla sijaitsee pieni puurakenteinen liikerakennus, jossa tällä hetkellä toimii pitseria.

Mela on laatinut omistamalleen tontille ja kaupungin omistamalle kahdelle tontille suunnitelman viisi-kuusikerroksisesta asuinrakennuskokonaisuudesta, jossa on rakennusoikeutta yhteensä noin 5500 km<sup>2</sup>. Ratkaisu täydentää erinomaisesti Tapiolan puupuutarhakaupunkiin kuuluvan Hopealehdon alueen kokonaisuutta.

Mela on tehnyt hankkeen toteuttamisesta sopimuksen Varte Oy:n kanssa. Tavoitteena on, että nykyinen huonokuntoinen toimisto/liikerakennus saataisiin purettua 2020 ja uuden asuinrakennuksen rakennustyöt käyntiin 2021.

## **Tiedot myytävästä alueesta**

Luovutettava alue koostuu kaupungin omistamista kiinteistöistä 49-12-9906-2 ja 49-12-89-3. Alueen asemakaavamerkintä on AK, asuin kerrostalojen korttelialue.

## **Tontin myynti/hinnoittelu**

Kaupungin omistaman alueen rakennusoikeus on noin 2673 km<sup>2</sup>. Alueen kauppahinta perustuu rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaan 1150 euroa/ k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaa on markkina-arvon mukainen.

## **Päätöshistoria**