

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 96

§ 96

Karakalliossa sijaitsevien kolmen tontin vaihtaminen tonttiin Espoon keskuksessa

Valmistelijat / lisätiedot:
Elfvengren Ilkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1
päättää, että Espoon kaupunki hankkii vaihdossa Espoon Asunnot Oy:lta Espoon keskuksessa sijaitsevan tontin 49-40-218-1. Tontin arvo on 1 939 300 euroa.

2
päättää, että Espoon kaupunki luovuttaa vaihdossa Espoon Asunnot Oy:lle Karakalliossa sijaitsevat kaavatontit 49-57-34-3, 49-57-34-4 ja 49-57-34-5. Luovutettavien tonttien arvo on yhteensä 2 690 960 euroa. Espoon Asunnot Oy maksaa välirahana hankittavan ja luovutettavien tonttien arvojen erotuksen 751 660 euroa.

3
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vaihtokirjan.

4
päättää, että vaihtokirja on allekirjoitettava 15.12.2023 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhaun takia tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee vaihtokirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän tonttien vaihtopäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Käsittely

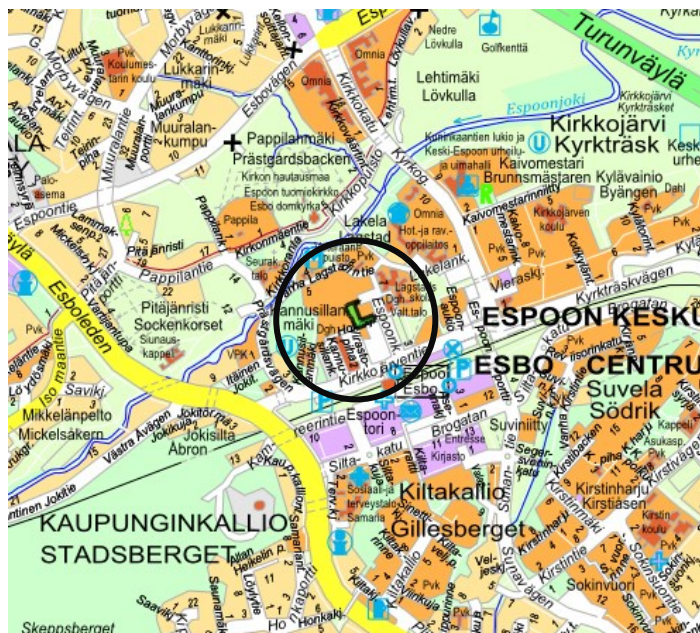
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon Asunnot Oy omistaa tontin 49-40-218-1 Espoon keskuksessa. Tontilla on aiemmin sijainnut 1980-luvun lopussa valmistuneet asuinkerrostalo ja palvelutalo, jotka olivat rahoitettu valtion korkotuetulla lainalla. Molemmat rakennukset on purettu vuodenvaihteessa 2022–2023 tulevan asemakaavamuutoksen takia. Tontti sijoittuu vireillä olevalle Virastopihan kaavamuutosalueelle. Kaavamuutosalueelle on tavoitteena

toteuttaa Espoolaistentalo ja kaupunkimaista asuinrakentamista, johon sisältyy valtion korkotukemaa tuotantoa. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakentaminen (kaavamerkintä AL) ja tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m².



Kuva 1 Kaupungille hankittava tontti ympyröitynä opaskartalla

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistama Espoon keskuksen alueellinen enimmäistonttihinta korkotuetulle asuntotuotannolle on 403 €/k-m². Enimmäishintaa voidaan ARAn ohjeistuksen mukaan korottaa esimerkiksi lähellä sijaitsevan rautatie- tai metroaseman perusteella. Tässä tontin sijainnista johtuva korotus on 12 prosenttia, jolloin rakennusoikeuden hinnaksi muodostuu 451 €/k-m². Hankittavan tontin arvo on siten 1 939 300 euroa.

Karakalliossa asemakaavan muutos Karakallio II (kaavatunnus 131507) on saanut lainvoiman 7.6.2023. Asemakaavan muutoksessa kaupungin omistamalle puistoalueelle ja yksityisen omistamalle lämpökeskuksen tontille osoitettiin asuin- ja toimistorakentamisen korttelit. Kortteleihin sijoittuu yhteensä neljä kerrostalotonttia ja kaksi autopaikkojen ja yhteiskäyttöalueiden tonttia.



Espoon kaupunki luovuttaa vaihdossa Espoon Asunnoille kaksi kerrostalotonttia ja yhden autopaikkojen ja yhteiskäyttöalueiden tontin. Luovutettavat tontit ovat kaavatontit 49-57-34-3, 49-57-34-4 ja 49-57-34-5. Luovutettavien kerrostalotonttien rakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m². Tontit luovutetaan valtion korkotukeman asuntotuotannon toteuttamiseen. ARAn vahvistama Karakallion alueellinen enimmäistonttihinta korkotuetulle asuntotuotannolle on 448 €/k-m². Luovutettavien kerrostalotonttien arvo on yhteensä 2 240 000 euroa.

Autopaikkojen ja yhteiskäyttöalueiden tontin maapohjan arvo on kaupungin hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti ja elinkustannusindeksillä korjattuna 120 €/m². Tontin pinta-ala on 3 758 m² ja arvo 450 960 euroa. Kaupungin luovuttamien tonttien arvo on siten kokonaisuudessaan 2 690 960 euroa.

Espoon Asunnot maksaa vaihdossa kaupungille välirahana vaihdettavien tonttien arvojen välisen erotuksen 751 660 euroa. Tonttien vaihto antaa kaupungille vapaammat kädet Virastopihan alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Karakalliossa vaihto mahdollistaa korkotuetujen vuokra-asuntokohteiden toteuttamisen kerrostalokortteleihin, joiden muut kaksi tonttia ovat toteutumassa vapaarahoitteisina kohteina.

Tonttien vaihto on tarkoitus toteuttaa vuoden 2023 aikana. Vaihdettavat tontit on esitetty liitteinä olevissa kartoissa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta kiinteistö 49-40-218-1 (ei saavutettava)
- 2 Liitekartta kiinteistöt 49-57-34-3, 4 ja 5 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi