

Yhdyskuntalautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 52  
§ 82

25.04.2017  
03.05.2017

Tontin 49-55-42-2 (Koivuhovintie 7, Espoo) myynti vapaarahoitteiseen tuotantoon

111/10.00.02/2017

YLK 25.04.2017 § 52

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 0504111821  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2017 talousarvioon sisältyy kaupungin omistaman asuinrakennusten tontin 49-55-42-2 (Koivuhovintie 7, Espoo) myynti.

Tontti 49-55-42-2 on voimassa olevassa asemakaavassa Koivuhovinlaakso osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1500 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku kolme (III). Tontin pinta-ala on 4089 m<sup>2</sup>. Tontti sijaitsee Espoon puolella Kauniaisiin rajautuen ja kulku tontille tapahtuu Kauniaisten kautta. (Kartta tontista on liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen liitteenä)

Tontti asetettiin myyntiin **oheismateriaalina olevan myyntiesitteen** mukaisesti. Ilmoitus myytävästä tontista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä keskiviikkona 5.4.2017. Lisäksi myytävää tonttia markkinoitiin sähköpostitse 42:lle alan toimijalle. Myyntiesite ja muu myyntimateriaali oli nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tontin ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 19.4.2017 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Määräaikaan mennessä saatiin kaksi tarjousta. Saadut tarjoukset ovat nähtävänä kokouksessa.

Tarjouksissa esitetyt tontin kokonaiskauppahinnat ovat:

- Tarjous1: 1.358.000 euroa (905 €/k-m<sup>2</sup>)
- Tarjous2: 720.000 euroa (480 €/k-m<sup>2</sup>)

Tontin kaavamerkinnän asuinrakennusten korttelialue (A) perusteella tontille on mahdollista rakentaa asumista erillistalosta pienkerrostaloon. Kauniaisten vuoden 2017 kauppahintatilastossa on pientalotonttien (2 kauppa) kerrosneliömetrihintojen keskiarvo 764 €/k-m<sup>2</sup> ja vuoden 2016 kauppahintatilastossa pientalotonttien (18 kauppa) kerrosneliömetrihintojen keskiarvo 865 €/k-m<sup>2</sup> ja kerrostalotontin (1 kauppa) kerrosneliömetrihinta 965 €/k-m. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin enimmäishinta arviolta olisi kerrostalotonttina 378 €/k-m<sup>2</sup> ja pientalotonttina 472 €/k-m<sup>2</sup>.

Tarjous1:ssa esitetyn kauppahinnan ja tontin kaavan mukaisen rakennusoikeuden (1500 k-m<sup>2</sup>) perusteella laskettu kerrosneliömetrihinnan (905 €/k-m<sup>2</sup>) voidaan katsoa hyvin vastaavan tontin käypää arvoa alueella. Tarjous2:ssa esitetyn kauppahinnan ja tontin kaavan mukaisen rakennusoi-

keuden perusteella laskettua kerrosneliömetrihintaa voidaan pitää alhaisena huomioiden erityisesti, että kyseessä on vapaarahoitteiseen tuotantoon tarkoitettu tontti.

Molemmilla tarjoajilla voidaan katsoa olevan riittävät edellytykset luovutettavan tontin toteuttamiseen.

Tontti esitetään myytäväksi **liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen** mukaisesti kokonaiskauppahinnaltaan 1.358.000 euron tarjouksen (Tarjous1) tehneelle taholle.

Kauppakirjaan on sisällytetty myyntiesitteessäkin mainittu rakentamisvelvoite, jonka mukaan viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta on 50 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta rakennettava valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on 10 % tontin kauppahinnasta kultakin alkavalta viivästysvuodelta. Kauppakirja tulee myyntiesitteessä todetun mukaisesti allekirjoittaa viimeistään kahden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisvelvoitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta esittää, että kaupunginhallitus

- myy tontin 4-55-42-2 kauppahinnaltaan 1.358.000 euron tarjouksen tehneelle taholle (xxx) tähän hintaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja toteaa, että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisvelvoitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

Päätös:

KH 03.05.2017 § 82

KJ:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH päättää

- myydä tontin 4-55-42-2 kauppahinnaltaan 1.358.000 euron tarjouksen tehneelle taholle (xxx) tähän hintaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja toteaa, että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset

lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisvelvoitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

Päätös:

KH päätti

- myydä tontin 4-55-42-2 kauppahinnaltaan 1.358.000 euron tarjouksen tehneelle EAI Residential I KY, perustettavan As Oy:n nimiin tähän hintaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja toteaa, että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisvelvoitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.