

Tontin myynti, kiinteistöt 753-419-0004-1856 K590T1, 753-419-0004-1857 K590T2 ja 753-419-0004-1859 K590T4, Kalliomäen asemakaava-alue / Försäljning av tomt, fastigheter 753-419-0004-1856 K590T1, 753-419-0004-1857 K590T2 och 753-419-0004-1859 K590T4, Stenkulla detaljplaneområde, Avain Yhtiöt Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 102

1341/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut kiinteistöjen 753-419-4-1856 K590T1, 753-419-4-1857 K590T2 ja 753-419-4-1859 K590T4 myynnistä Avain Yhtiöt Oy:lle. Kiinteistöt sijaitsevat Kalliomäen asemakaava-alueella ja ne ovat varattu asemakaavassa asuinkerrostalorakentamiseen merkinnällä AK-4. Tontin K590T1 pinta-ala on 2264 m², tontin K590T2 pinta-ala on 2256 m². Molemmilla on rakennusoikeutta 1850 k-m². Tontin K590T4 pinta-ala on 4734 m² ja rakennusoikeus 4050 k-m². Hankkeiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida mahdollisen kiinteistökohtaisen käyttöveden paineenkorotusjärjestelmän tarve. Tonttia K590T2 rasittaa 6 metriä leveä kulkuoikeusrasite, jossa oikeutettuna on tontti K590T4.

Avain Yhtiöt -konserni on uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen, rakennuttamiseen ja asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon erikoistunut yrityskokonaisuus. Konserni on suunnitellut Kalliomäen alueelle kokonaisuutta, jossa korttelin 590 tontti 4 toteutettaisiin vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina ja tontit 1 ja 2 asumisoikeusasuntoina. ASO-tuotanto on ARA:n tukemaa asuntotuotantoa, mutta verrattavissa omistusasumiseen. Vaihtoehtoisesti Avain Yhtiöt Oy on valmis tutkimaan myös vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamista myös tonteille 1 ja 2.

Korttelin 590 tonteista 1, 2 ja 4 muodostuva kokonaisuus on luonteeltaan yhtenäinen ja pitää sisällään yhteisjärjestelyitä, joten on järkevää, että yksi toimija toteuttaa kyseisen kokonaisuuden. Avain Yhtiöt Oy esittää hankkeeseen toteutettavaksi huoneistotyypijakauman seuraavasti:

- ASO: 1H 0%, 2H 15%, 2H+S 30%, 3h 20%, 3H+S 20%, 4H+S 10%, 5H+S 5%
- VUOKRA: 1H 10%, 2H 25%, 2H+S 25%, 3h 20%, 3H+S 10%, 4H+S 5%, 5H+S 5%

Vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja sisältävä hanke monipuolistaa Kalliomäen alueen asuntotarjontaa sekä hallintamuodoiltaan, että huoneistotyypeiltään tarjoten markkinoille myös isompia huoneistoja.

Tontin K590T4 kauppahinta on 220 €/k-m² eli 891 000 euroa. Hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan vuonna 2019 tekemään arvioon Kalliomäen tonttien markkina-arvosta. Tontit K590T1 ja K590T2 myydään ARA-hintaan. Tontit sijaitsevat ARA:n enimmäishintavyöhykkeellä II, jossa hinta kerrostalotonteille on 130 €/k-m². Tällöin sekä tontin K590T1 että K590T2 hinta on 240 500 euroa. Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannukset 1090 euroa / tontti. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella valtuusto päättää kiinteän omaisuuden myymisestä, jos omaisuuden arvo on yli miljoona euroa.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Kartta myytävästä tontista

Liite / Bilaga 2: Tonttihakemus

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Sipoon kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle, Avain Yhtiöt -konserniin kuuluvalla tytäryhtiölle tai perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontit seuraavasti:

- Kiinteistö 753-419-0004-1859 K590T4 kauppahintaan 891 000 euroa. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. - Kiinteistö 753-419-0004-1856 K590T1 kauppahintaan 240 500 euroa. Tontille toteutetaan asumisoikeusasuntoja. - Kiinteistö 753-419-0004-1857 K590T2 kauppahintaan 240 500 euroa. Tontille toteutetaan asumisoikeusasuntoja.

Mikäli asumisoikeusasunnoille varatuille tonteille rakennetaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa, ostaja on velvollinen maksamaan kunnalle markkinahinnan ja ARA:n enimmäistonttihinnan välisen erotuksen. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tonttien asuntotuotantomuodon vaihtamisesta.

Lisäksi veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa/tontti.

Kiinteistön 753-419-0004-1859 K590T4 osalta kauppahinta on maksettava ja kauppakirja on allekirjoitettava 31.5.2022 mennessä. Kiinteistöjen 753-419-0004-1856 K590T1 ja 753-419-0004-1857 K590T2 osalta varausmaksu 5% kauppahinnasta on maksettava yhden kuukauden kuluessa ARA:n lainavarauksesta ja kauppahinta on maksettava yhden kuukauden kuluessa ARA:n osapäätöksestä, kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare fullmäktige, att Sibbo kommun säljer tomter till Avainyhtiöt Oy, ett dotterbolag som tillhör Avain yhtiöt -koncernen eller under bildning varande bostadsbolags räkning enligt följande:

- Fastigheten 753-419-0004-1859 K590T4 till köp pris 891 000 euro. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Frifinansierad bostäder kommer att bygga på tomten. - Fastigheten 753-419-0004-1856 K590T1 till köp pris 240 500 euro. Bostadsrättsbostäder kommer att bygga på tomten. - Fastigheten 753-419-0004-1857 K590T2 till köp pris 240 500 euro. Bostadsrättsbostäder kommer att bygga på tomten.

Om den frifinansierade bostadsproduktionen byggs på tomter som är

reserverad för bostadsrättsbostäder är köparen skyldig att betala kommunen skillnaden mellan marknadspriset och ARA:s högsta tomtpris. Befullmäktigas tomtchefen att besluta om ändring av formen för bostadsproduktion av tomterna.

Köparen debiteras också styckningskostnader 1090 euro per tomt.

Köpebrevet för fastigheten 753-419-0004-1859 K590T4 måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 31.5.2022. Reserveringsavgiften (5 % av försäljningspris) för fastigheterna 753-419-0004-1856 K590T1 ja 753-419-0004-1857 K590T2 måste betalas inom en månad efter ARA:s lånreservation och köpebrevet måste undertecknas inom en månad efter ARA:s delbeslut, dock senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.