

Maankäyttöjaosto 01.12.2021 § 102

Valmistelija: 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-asuntolina ja tontit 1 ja 2 asumisoikeusasuntolina. 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 huoneistotyyppijakauman 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

Liite 1: Kartta myytävästä tontista
Liite 2: Tonttihakemus

Esittelijä	Kehitysjohtaja Siren Pirjo
Ehdotus	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 valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kunnanhallitus 14.12.2021 § 392

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus esittää 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 valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 07.02.2022 § 6

1341/10.00.02.00/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto päättää, että Sipoon kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle, Avain Yhtiöt -konserniin kuuluvalle 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 valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Käsittely

Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.