

Klaukkalan Viirintien ja Luhtajoentien kulmaan muodostettavan liiketontin luovuttamista koskeva esisopimus

Kunnanhallitus 30.11.2020 § 264
1649/10.00.02.00/2020

Klaukkalassa Klaukkalantien, Luhtajoentien ja Viirintien rajaamalle alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tilaa kahdelle vähittäiskaupan suuryksikölle. Korttelissa sijaitsee Klaukkalan Citymarket.

Päivittäistavarakaupan osalta alan toimijat ovat tehneet viime aikoina Klaukkalassa ratkaisuja, joiden seurauksena toisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen kyseiselle alueelle nykyisen kaavan osoittamalla tavalla on epätodennäköistä. Tästä syystä kunnan kaavoituksen, maankäytön ja elinkeinotoimen kesken on pohdittu asemakaavamuutoksen tarvetta alueella.

Kaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa alueelle uusi liiketontti kaupallista toimintaa varten. Muodostettava tontti on suuntaa antavasti rajattu liitteenä olevaan karttaan. Tontille on tarkoitus osoittaa 6 000 k-m² rakennusoikeutta liikerakennusta tai -rakennuksia varten. Tontin hinnoittelua varten on pyydetty arviolausunto ulkopuoliselta arvioitsijalta. Tämän lausunnon sekä tulevien toimijoiden kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena hinnaksi esitetään 160 €/k-m², jolloin tontin hinnaksi tulee 960 000 euroa.

Ensi vaiheessa tontin luovutuksesta tehdään esisopimus perustettavan kiinteistöyhtiön kanssa. Yhtiöön on tulossa osakkaiksi yksityisiä kiinteistösijoittajia, joko suoraan tai yhtiöidensä kautta sekä Tekova Oy, joka tulee myös rakentamaan kohteen. Samaan aikaan kunta käynnistää edellä kuvatun asemakaavamuutoksen.

Nyt solmittavalla esisopimuksella sovitaan lopullisen kiinteistökaupan edellytyksistä sekä kaupan ehdoista. Lopullisen kaupan edellytykset sekä muut esisopimuksessa huomioitavat tekijät ovat:

1. Lainvoimainen asemakaava, jolla mahdollistetaan tavoitteen mukaisen tontin muodostaminen ja suunniteltu liikerakentaminen kyseiselle uudelle tontille.
2. Muodostettavan tontin tulee olla rakentamiskelpoinen eli sillä ei ole rakentamista estäviä rakennelmia tai rakenteita.
3. Esisopimukseen kirjataan ennakkomaksu tai muu vakuusjärjestely sitä varten, että kunta saa kustannuksiaan katettua, mikäli ostaja vetäytyy hankkeesta ilman pätevää syytä ennen lopullisen kaupan ehtojen täyttymistä. Ennakkomaksu hyvitetään tontin hinnassa lopullisen kaupan yhteydessä. Kunta sitoutuu palauttamaan ennakkomaksun täysimääräisenä tai vapauttamaan vakuuden, mikäli kunta ei kykene täyttämään kaupan ehtoja.
4. Esisopimukseen kirjataan sopimussakko, jonka osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toisilleen, jos ne vetäytyvät lopullisen kaupan tekemisestä, vaikka sovitut edellytykset kaupalle ovat täyttyneet. Samaan yhteyteen kirjataan ne tapaukset, joissa osapuolet voivat purkaa sopimuksen ilman sopimussakkoa. Tällainen on esimerkiksi loppukäyttäjien vetäytyminen hankkeesta ostajasta riippumattomista syistä.

Lopullinen kauppa tontista solmitaan erillisellä kauppakirjalla sen jälkeen, kun edellä esitetyt kaupanteon edellytykset ovat täyttyneet. Kaupalla kunta luovuttaa ostajalle asemakaavan muutoksella muodostettavan, alustavasti noin 12 900 m² suuruisen tontin (koko tarkentuu

kaavaprosessissa). Tontti muodostuu kiinteistöjen 543-403-30-45, 543-403-26-8 sekä 543-3-9901-0 määräaloista.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää, että kunta luovuttaa Tekova Oy:n ja mukaan tulevien sijoittajien kesken perustettavalle kiinteistöyhtiölle selostusosassa mainitun ja myöhemmin muodostettavan noin 12 900 m²:n suuruisen liikerakennusten korttelialueen tontin. Luovutettava tontti käsittää määräalat kiinteistöistä 543-403-30-45, 543-403-26-8 ja 543-3-9901-0. Kauppahinta on 960 000 euroa. Luovutuksesta tehdään ensin esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppa sen jälkeen, kun esisopimuksessa mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Esisopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Valmistelija

Elinkeinojohtaja Marko Järvenpää 040-3172011

Päätös

Hyväksyttiin esitys.

Jakelu

juho.kirstina(at)tekova.fi
ville.makela(at)vmakelaoy.inet.fi
Hannu Kujala
Taneli Heikkilä
Riku Hellgren