

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 117

§ 117

Finnoo-Djupsundsbackenin puukerrostalotonttien hakumenettelyn tonttien myynnit Kaitaalta k 31148 t 1 ja k 31147 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni
Penkkilä Olga
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai Suomen Puukerrostalot kiinteistöt Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31148 tontin 1 ja korttelin 31147 tontin 2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 818 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta vähintään 2/3 on osoitettava kuluttajamyyntiin. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

5

Ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille toteutettavien rakennuksien osalta liitteen 3 mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä.

Ostaja sitoutuu lisäksi toteuttamaan liitteen 3 mukaisen energiakriteeristön kestävä kehityksen K1-kriteerin, jonka mukaisesti kohteelle määritellään elinkaariaikainen hiilijalanjälki. Vähintään yhdestä tonteille valmistuvasta talosta tulee määritellä elinkaariaikainen hiilijalanjälki.

Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

6

Asemakaavan mukaan tonttien pysäköinti järjestetään tontille 31150. Espoon kaupungin omistama "Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II" -niminen yhtiö rakennuttaa LPA-tontille 31150 pysäköintirakennuksen, johon sijoittuvat korttelien 31147 ja 31148 pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos valmistuu tämän hetken arvion mukaan loppuvuodesta 2022. "Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II" luovuttaa pysäköintipaikkojen hallintaoikeuden osakkeina.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

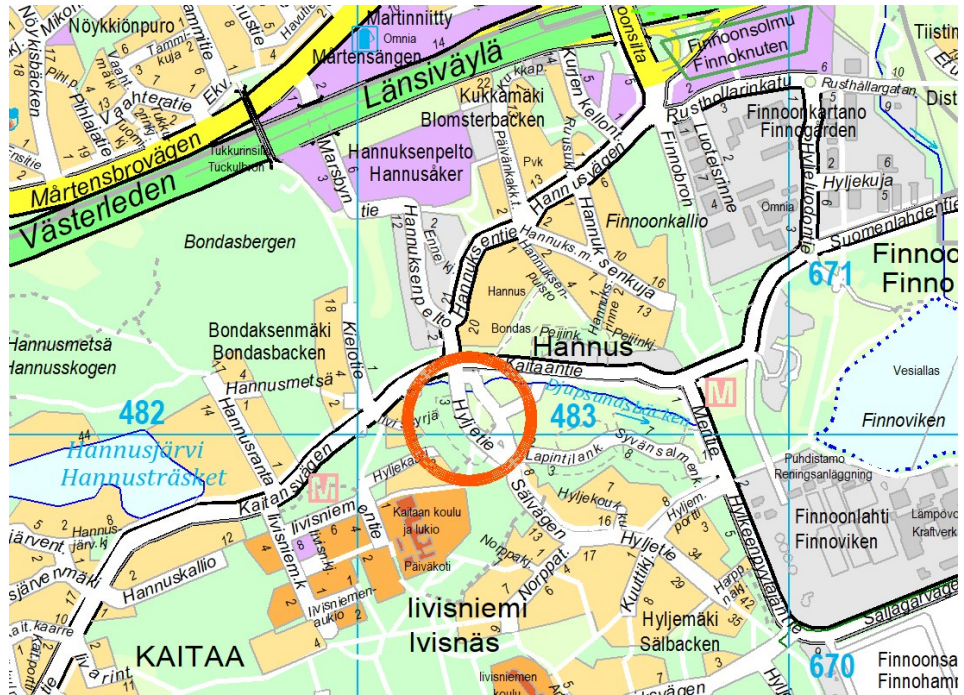
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja tämän päätöksen ja hakume

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Espoon kaupungin tonttiyksikkö järjesti kesä-elokuussa 2020 hakumenettelyn, jolla haettiin toteuttajia Finnoo-Djupsundsbackenin asemakaava-alueelle yhtiömuotoiseen puukerrostalorakentamiseen. Haku aika päättyi 28.8.2020.

Hakumenettely oli avoin. Hakumenettelyn kohteet luovutetaan samalle toteuttajalle. Hakijoilta edellytettiin kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta ja erityisesti puukerrostalojen rakentamisesta.

Hakumenettelystä tiedotettiin kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Huvudstadsbladetissa ja Länsväylässä, Espoon kaupungin internet-sivuilla sekä tonttiyksikön rakennuttajarekisteriin ilmoittautuneille sähköpostitse. Hakumenettelyn piirissä oli rakennusoikeutta yhteensä 6600 k-m².

Kuvaus alueesta

Finnoo Djupsundsbackenin läntinen alue sijaitsee meren läheisyydessä rajautuen Kaitaan olemassa olevaan asutukseen etelä- ja länsireunasta. Alue sijaitsee Kaitaan keskuksen metroaseman läheisyydessä. Metron arvioidaan liikennöivän vuonna 2023. Alueella on olemassa olevat koulu- ja päiväkotipalvelut.

Finnoo aluetta kehitetään valtuuston päätöksen mukaisesti kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hakumenettelyä hakijoiden tuli esittää liitteen 3 mukaisen energiakriteerien osalta pistemäärä, johon hakija/hakijat sitoutuvat hankkeiden rakentamisen osalta. Minimipistemäärä vapaaehtoisten kriteerien osalta on 12.

Tiedot myytävistä tonteista

Luovutettava alue koostuu tonteista 31148/1 ja 31147/2. Alueen asemakaavamerkintä on AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 6 600 kerrosneliometriä ja asemakaavan mahdollistama kerrosluku on VI.

Tontit luovutetaan yhtiömuotoiseen puukerrostalorakentamiseen. Asemakaavamääräyksiensä mukaan kortteleissa 31147 ja 31148 tulee rakennuksien julkisivumateriaalina käyttää pääosin puuta.

Hakemukset ja niiden käsittely

Hakemuksia tuli hakuaikana yhteensä 13 kappaletta. Hakumenettelyssä tuotantomuotovaatimukseksi oli määritelty vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto siten, että kohteiden tuotannosta vähintään 2/3 eli 4400 k-m² tulee osoittaa suoraan kuluttajamyyntiin.

Hakemuksien, esitetyn tuotantomuodon, toteutettavien energiakriteerien, puukerrostalorakentamisen referenssikohteiden ja alustavan asuinrakennusoikeuden hintanäkemyksen perusteella kutsuttiin parhaimmiksi katsottujen hakemusten esittelijät jatkoneuvotteluihin. Valmius aloittaa hankkeiden suunnittelu ja rakentaminen nopealla aikataululla oli myös yksi valintakriteeri. Lisäksi toteutettavissa hankkeissa asuntojen kokojakauman tuli olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.

Jatkoneuvotteluiden jälkeen tonttien ostajaksi valittiin hakijaryhmittymä, johon kuuluvat Suomen Puukerrostalot Oy, Lindbäcks Group Ab ja Kallioinen Yhtiöt Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:n kautta perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tonttien hinnoittelu

Tonttien 31148/1 ja 31147/2 kauppahinta perustuu rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaan 730 euroa /k-m².

Alueella teetetyn arviokirjan perusteella tonttien myyntien ja vuokrauksien perusteena käytetty rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaa on markkina-arvon mukainen.

Päätöshistoria