

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 32

§ 32

## **Määräalojen myynti kiinteistöistä 49-31-20-1 ja 49-9901-31-0 Finnoosta Ultivista Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Ultivista Oy:lle tai muulle Ultivista Oy:n osoittamalle kaupungin hyväksymälle taholle liitekartan 1 mukaiset määräalat kiinteistöistä 49-31-20-1 ja 49-9901-31-0 vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja päiväkodin rakentamista varten.

Kauppahinta on 6 008 000 (kuusi miljoonaa kahdeksantuhatta) euroa. Kauppahinta perustuu asuinrakennusoikeuden (AK) osalta hintatasoon 680 euroa / kerrosneliometri ja päiväkodin (pk) osalta hintatasoon 360 euroa / kerrosneliometri.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Ostaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa ostajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Päätöksen täytäntöönpanemiseksi tehtävä kiinteistökauppa voidaan tarvittaessa tehdä määräosin, jotta asuinrakennuksen ja päiväkodin rakennusala voidaan osoittaa eri yhtiöiden omistukseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja ja hyväksymään ostajaksi tulevan tahon sekä tarvittaessa tekemään kauppakirjaan teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

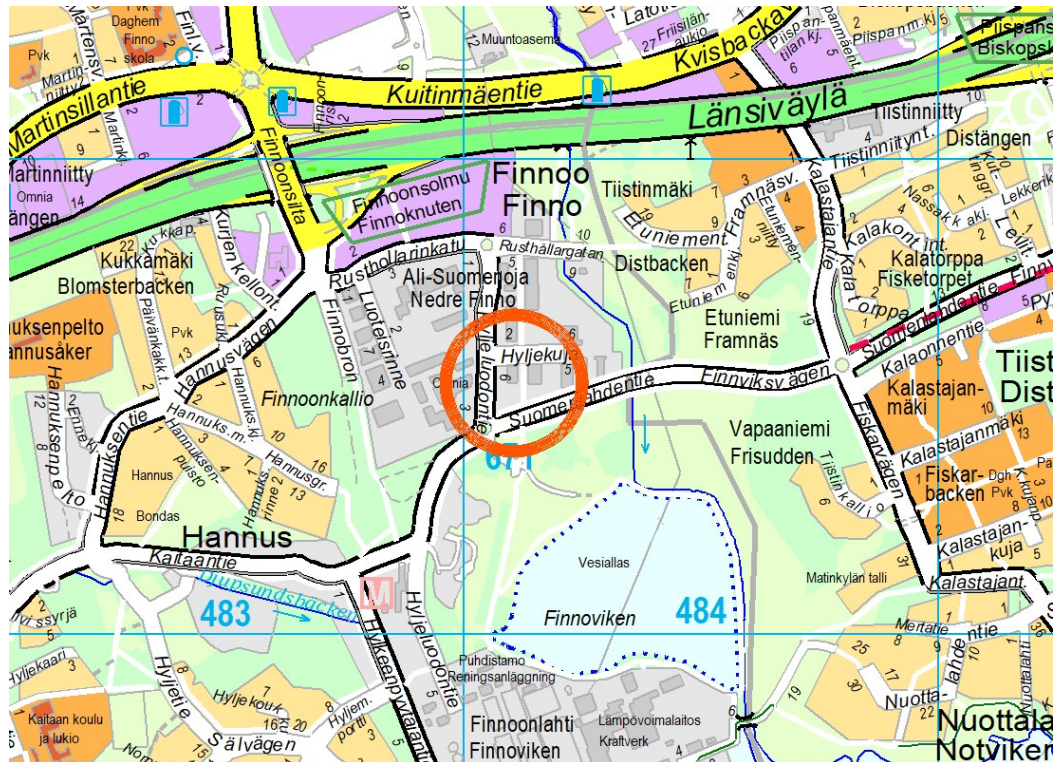
## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

## Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018 § 53 varata tontin 49-31-20-1 sekä osia Hyljeluodontiestä ja Hyljekujasta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta kokouksissaan 3.6.2019 § 10 ja 4.5.2020 § 50. Viimeisin varauksen jatkopäätös on ollut voimassa 31.5.2021 saakka.

### Tiedot alueesta

Alueelle on 7.1.2021 lainvoimaistunut Matroonankatu-niminen asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella teollisuus-, toimisto- ja

varastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus muuttui asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueella on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 90 000 kerrosneliömetriä.

Kaupungin ja Ultivista Oy:n omistamalle maa-alueelle sijoittuva suunnitteluratkaisu on tehokas ja perustuu yhtenäiseen kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunniteltu kaupungin omistaman alueen kautta, alueen itälaidasta. Rakentaminen aloitetaan kaupungin omistamalta maa-alueelta.

Kaupungin omistamalla alueella on asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 8 200 k-m<sup>2</sup> ja päiväkodin (pk) rakennusoikeutta 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Alkuperäiseen varausalueeseen kuuluva, Suomenlahdentiehen rajoittuva 9 300 k-m<sup>2</sup> kokonaisuus vuokrataan myöhemmin alkuperäisen suunnitteluvarauksen toiselle osapuolelle, Asuntosäätiölle. Asuntosäätiö toteuttaa kyseisen rakennusoikeuden valtion tukemana asuntotuotantona. Alkuperäisten varausehtojen kohdan 14 mukaisen vapaarahoitteisen rakennusoikeuden ja valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeuden arvojen ero on käsitelty Espoon kaupungin ja Ultivista Oy:n välisessä maankäyttösopimuksessa ja sen sopimuskorvauksen määräytymisen perusteissa. Maankäyttösopimus osapuolten kesken on allekirjoitettu 21.8.2020 ja hyväksytty Espoon kaupunginhallituksessa 7.9.2020.

### **Hakemus**

Ultivista Oy hakee 15.2.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvaraukseensa perustuen tontin myyntiä. Ultivista Oy on neuvotellut alueen rakentamisen toteuttamisesta Pohjola Rakennus Oy Suomen kanssa. Myyntipäätöksen lopullinen ostajataho tarkentuu, kun Ultivista Oy:n ja Pohjola Rakennus Oy Suomen neuvottelut alueen toteuttamisesta ovat ratkenneet. Tämän vuoksi myyntipäätöksessä on mahdollistettu kaupan kohteen myyminen Ultivista Oy:lle tai osoittamalleen taholle, eli käytännössä Pohjola Rakennus Oy Suomen perustamille yhtiöille. Pohjola Rakennus Oy Suomen tarkoitus on myydä hankeyhtiöt edelleen EQ Varainhoito Oy:n omistamalle rahastolle.

### **Rakennusoikeuden hinnoittelu**

Myytävän alueen hinnoittelu perustuu asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeuden osalta hintatasoon 680 euroa / kerrosneliömetri ja päiväkodin (pk) rakennusoikeuden osalta hintatasoon 360 euroa / kerrosneliömetri. Rakennusoikeus on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon. Luovutushinnat sidotaan elinkustannusindeksiin.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018 § 53

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki varaa Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle yhteisesti oheiseen

liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Rakennusoikeuden hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

6

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta. Varausalueeseen kuuluva tontti 31020/1 on vuokrattuna tällä hetkellä linja-autojen pysäköintialueeksi.

9

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä tontilla 31020/1 hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mutta niiden tekemiseen on saatava vuokralaisen suostumus.

10

Varauksensaajat ovat tietoisia, että alue ei ole vielä rakentamiskelpoinen, vaan hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. lainvoimaista osayleiskaavaa, asemakaavaa, kunnallistekniikan rakentamista ja johtosiirtoja.

11

Varauksensaajien tulee varautua siihen, että alueelle mahdollisesti toteutetaan imujätejärjestelmä, ja kaava-alueen hankkeiden tulee liittyä järjestelmään.

12

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä tontinluovutusehtoja.

13

Päiväkotioperaattorin valinta tulee hyväksyttävä kaupungilla.

14

Varausalueen ja Ultivista Oy:n omistaman maa-alueen asuntotuotannosta yhteensä noin 25 - 30 % osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotantoon. Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että vaikka valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettava rakentaminen Ultivista Oy:n ja kaupungin kyseisellä kaava-alueella omistamien kiinteistöjen osalta on suunniteltu pääosin kaupungin omistamalle maalle, tullaan siitä johtuva alhaisempi maan arvo tasaamaan maanomistajien kesken.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 10

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisiin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 50

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.