

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 75

§ 75

Määräalojen myynti Bonava Suomi Oy:lle Matinkylästä korttelista 23313

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 ja 3 649 m² suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 934 500 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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

2

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkauppahinnan. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

3

Määräalojen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

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

5

Kauppan kohteen alueelle toteutetaan vain vapaarahoitteista tuotantoa. RS-tuotantoa on toteutettava 3 400 kem².

6

Kortteli toteutetaan elämänkaariasumisen mallikorttelina, jossa mahdollistetaan monenlaisten ja eri-ikäisten asukkaiden asuminen. Asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämänkaariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen, muuntojoustavuuteen ja palveluihin. Kaupunkikirjan liitteenä on tarkempi konseptikuvaus.

7

Vapaarahoitteisten huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m² tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m² keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m² keskipinta-alan saavuttamiseksi.

Muilta osin sovelletaan kaupungin tavanomaisia myyntiehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kaupunkikirja on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Määräalojensaaja (Myöhemmin 'Tontinsaaja') valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle alueelle ennen kuin kaupunkikirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä em. kiinteistöillä hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kaupunkikirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kaupunkikirja on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda sopimuksen allekirjoittamiseen.

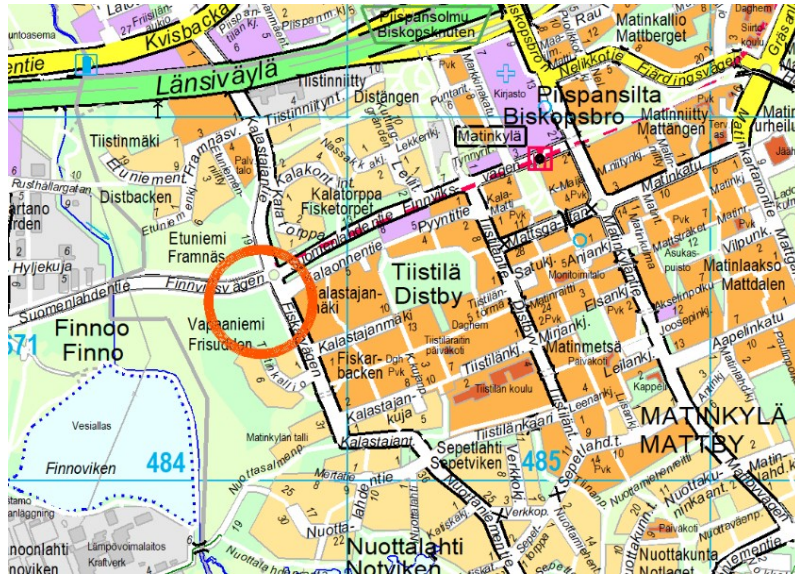
Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kaupunkikirja sekä tarvittaessa tekemään sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat käsittelyt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2016-2020 suunnitteluvarauksen Rakennuttajatoimisto HTJ:lle asemakaavan laatimista ja elämäkaariasumiskohteen suunnittelua sekä siihen liittyvien taloudellisten ja asemakaavallisten toteutusmahdollisuuksien tutkimista varten. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen HTJ on hakenut kohteeseen toimijat, jotka ovat valmiita sitoutumaan hankkeeseen ja sen tavoitteisiin.

Hankkeen tavoitteena oli saada Espooseen elinkaarihanke, jossa turvataan asukkaan asuminen kohteessa koko elinkaaren. Yksi keskeinen tavoite elinkaariasumisen mahdollistamiseksi on tuotantojakauman monipuolisuus ja asuntojen riittävän suuri keskipinta-ala, vähintään 55 h-m². Esityslistan liitteenä on konseptikuvaus, jossa on yksityiskohtaiset ehdot konseptin toteuttamiselle. Konseptikuvaus on osa kiinteistön luovutusta ja sen ehtoja.

Suunnitteluvaraus päättyi 28.2.2021 ja yhtiö on jättänyt jatkoaikahakemuksen ennen suunnitteluvarauksen päättymistä. Osapuolten välillä käytiin sopimisen ehdoista neuvotteluja maaliskuuhuhtikuussa ja sopimukseen päästiin huhtikuun lopulla.

Hakemus

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy on Bonava Suomi Oy:n puolesta jättänyt ostohakemuksen 4.5.2021.

Tiedot määräaloista ja korttelista 23313

Myytävät määräalat muodostavat osan Tiistilä II 11.12.2019 lainvoimaistuneen asemakaavan korttelia 23313. Kaupankohteella on rakennusoikeutta yhteensä 7 100 k-m², joka muodostuu kolmesta IV-VI kerroksisesta rakennusmassasta. Kohteen pinta-ala on yhteensä 5 364 m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitus luovuttaa NAL-Asunnot Oy:lle nuorisotasumiskohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

Luovutettavien määräalojen kauppahinta määräytyy 695 €:n kerrosneliömetrihinnalla. Luovutushinta on kuntalain 130 §:n mukainen.

Perustelu myyntipäätökselle

Asemakaavaa on kehitetty yhteistyössä Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:n kanssa. Tiistilä II asemakaava-alueelle on suunniteltu myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa yhteensä 3 300 k-m².

Päätöshistoria

Aiempi käsittely otsikolla **Tonttivaraus Matinkylässä korttelissa 23313 Rakennuttajatoimisto HTJ Oylle**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 122

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata korttelin 23313 liitekartan mukaisesti Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:lle 28.2.2021 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijaon ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

2

Varauksensaaja valmistelee yhdessä kaupungin kanssa luovutuskirjat siten että ne ovat käsittelyssä helmikuussa 2021.

3

Luovutuskirjoihin sisällytetään selkeät ehdot Elmo-konseptin toteuttamisesta kohteessa.

4

Kaupunki luovuttaa ara-rakennusoikeuden suoraan ara-toimijalle. Tonttijaossa kohde erotetaan omaksi tontiksi.

5

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.