

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 20.01.2025 § 4

§ 4

Asuintonttien myyntipäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Kaitaalta Bonava Suomi Oy:lle (49-23-313-1 ja 49-23-313-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

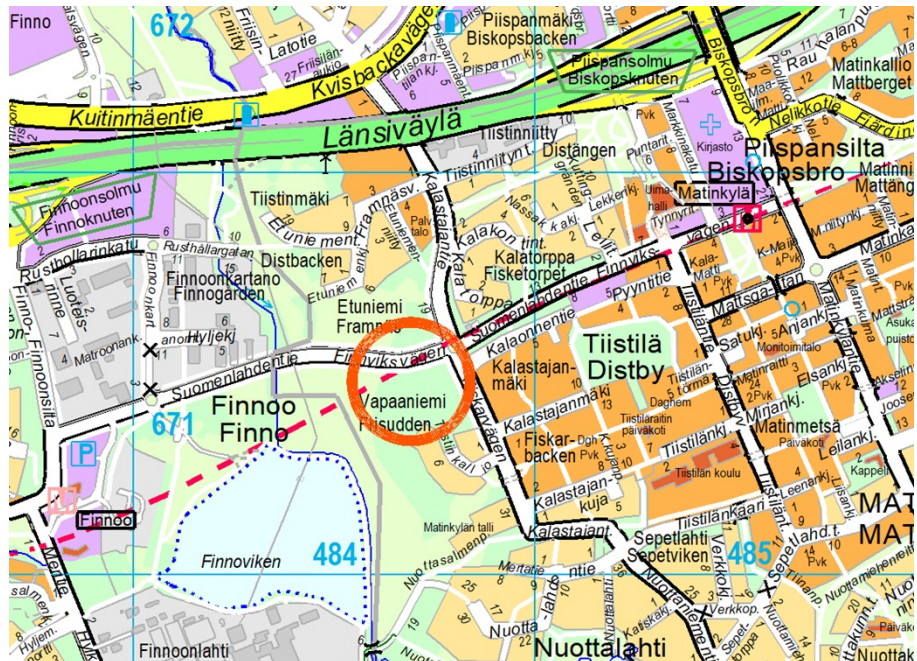
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 Bonava Suomi Oy:lle tehdyn sekä 24.1.2022 § 5, 5.12.2022 § 273 ja 6.11.2023 § 94 jatkettun myyntipäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että kiinteistöjen 49-23-313-1 ja 49-23-313-2 kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2026.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 31.05.2021 § 75 myydä asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-1 ja 49-23-313-2 Bonava Suomi Oy:lle ("Bonava") tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun. Myyntipäätöstä on jatkettu 24.1.2022 § 5, 5.12.2022 § 273 ja 6.11.2023 § 94 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin päätös on ollut voimassa 30.11.2024 saakka.

Bonava on hakenut 11.10.2024 päivätyllä hakemuksella myyntipäätöksen jatkamista 30.11.2026 saakka. Bonava on lisäksi hakenut muutosta myyntihintojen muodostumisperiaatteisiin sekä myyntipäätöksen ajallista eriyttämistä kiinteistökohtaisesti.

Tietoja tonteista

Myytävät tontit ovat osa Tiistilä II -nimisen 11.12.2019 lainvoimaistuneen asemakaavan korttelia 23313. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 7 100 k-m², joka muodostuu kolmesta IV-VI kerroksisesta rakennusmassasta. Tontti 1 on pinta-alaltaan 1 715 m² ja tontti 2 on pinta-alaltaan 3 649 m². Tonttien asemakaavan mukainen käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteille on myönnetty rakennusluvut 29.6.2023.

Kortteli 23313 on suunniteltu toteutettavan kokonaisuutena. Korttelin 23313 tontilla 3, joka on suunniteltu nuorisoasumisen kohteeksi, ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa suunnitteluvarausta.

Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

Myyntipäätöksen jatkaminen

Vallitseva markkinatilanne on edelleen haastava, eikä hankkeiden käynnistämisen edellytyksiä ole saavutettu. Bonava on käynyt vuoden 2024 aikana läpi suunnitelmiaan etsien ratkaisuja hankkeiden käynnistämisen edistämiseksi. Bonava tavoittelee suunnitelmamuutosten läpivientiä talven 2025 aikana ja sen jälkeen kuluttajakohteen ennakkomarkkinoinnin aloittamista.

Esitetään, että Bonavalle tehdyn myyntipäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa jatketaan siten, että kiinteistöjen 49-23-313-1 ja 49-23-313-2 kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2026 (Bonava haki allekirjoitusaikaa 30.11.2026 asti). Kaupunki ei katso perustelluksi laskea alkuperäisen myyntipäätöksen mukaisia myyntihintoja kuten Bonava on hakemuksessaan esittänyt molempien tonttien osalta. Kaupunki ei myöskään katso tarpeellisesti muuttaa myyntipäätöstä siten, että kiinteistöt ovat luovutettavissa eriaikaisesti, sillä kaupungin näkemyksen mukaan nykyinen myyntipäätös mahdollistaa tämän jo Bonavan niin halutessa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 94

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 päätettyä sekä 24.1.2022 § 5 ja 05.12.2022 § 273 jatkettua päätöstä

myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-1 ja 49-23-313-2. Myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2024 asti muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 273

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 päätettyä ja 24.1.2022 § 5 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-2 ja 49-23-313-1. Myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2023 asti muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 5

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 tehtyä päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 m² ja 3 649 m² suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten. Myyntipäätöstä jatketaan 28.2.2023 asti muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.5.2021 § 75

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 pienenee.

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 käyttöönottokuntoon 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

Kaupan 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. Kauppakirjan 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:

Kauppakirja 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 kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä em. kiinteistöillä

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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda sopimuksen allekirjoittamiseen.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta 49-23-313-1 ja -2 Bonava Suomi Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-23-313-1 ja -2 Bonava Suomi Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi