

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 36

§ 36

Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen muuttaminen (49-31-125-11)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen viimeksi tehtyä 6.6.2024 allekirjoitettua muutosta seuraavasti:

1
Lisätään velvoite toteuttaa alueelle C vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Alueelle C tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään ja markkinoidaan asuntokauppalain (843/1994, muutoksineen) mukaisesti kuluttajille.

2
Lisätään vaatimus alueelle C toteutettavan asuinkerrostalon asuinhuoneistojen keskipinta-alasta, jonka tulee olla vähintään 48 m2.

3
Alueen C osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2026.

4
Esisopimus on voimassa 15.5.2026 saakka.

Muilta osin esisopimus jää voimaan entisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

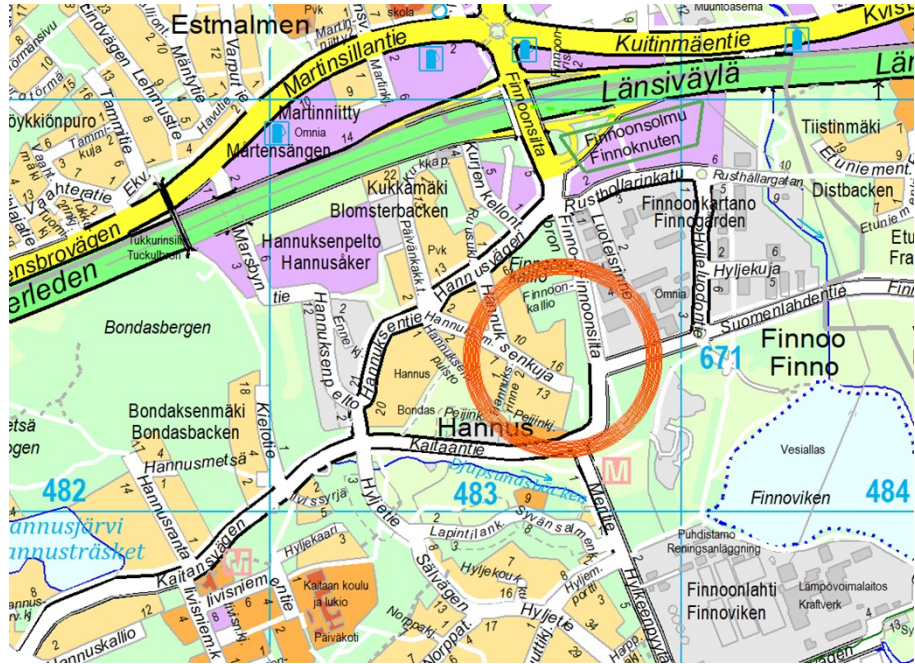
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja esisopimus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto valitsi 4.2.2013 § 9 Finnön metrokeskusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen kumppaniksi ideakilpailun perusteella Rakennusosakeyhtiö Hartelan ja Skanska Talonrakennus Oy:n ("Skanska"). Suunnitteluvarausta jatkettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksissa 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 ja 16.1.2017 § 13. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudisti ja laajensi Skanskan suunnitteluvarausta kokouksessaan 10.9.2018 § 117. Suunnitteluvarausta jatkettiin 2.3.2020 § 19 tehdyllä päätöksellä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 12.4.2021 § 42 tehdä Skanskan kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen koskien varausalueen tonttien myyntiä. Esisopimus allekirjoitettiin osapuolten kesken 21.6.2021. Esisopimuksessa on sovittu mm. ajankohdista, joihin mennessä lopulliset kiinteistökaupat tulee tehdä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 § 157 tarkistaa Skanskan kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta sopimuksessa sovittujen lopullisten kiinteistökauppojen ajankohtien osalta. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi 28.3.2022 § 41 tehdyllä päätöksellä em. päätöksen täytäntöönpanoaikaa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 8.4.2024 § 30 tarkistaa Skanskan kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen tehtyä 13.5.2022 allekirjoitettua muutosta alueen C lopullisen kiinteistökaupan ajankohdan sekä esisopimuksen voimassaolon osalta.

Hakemus

Skanska on toiminut aktiivisena kumppanina Finnoon alueen kehittämisessä ja on pyrkinyt vallitsevasta suhdannetilanteesta huolimatta edistämään hankkeita alueella.

Skanskan omistama As. Oy Espoon Eteläviitta osti 13.5.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla Espoon kaupungilta tontin 49-31-124-7. Kiinteistökaupan esisopimuksessa ko. tontti oli määritelty alueeksi A. As. Oy Espoon Eteläviitta on valmistunut alkuvuodesta 2025.

Skanskan omistama As. Oy Espoon Pohjoisviitta osti 9.5.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla Espoon kaupungilta tontin 49-31-125-9. Kiinteistökaupan esisopimuksessa ko. tontti oli määritelty alueeksi B. Alueen B toteuttamisedellytyksiä ei ole kuitenkaan saavutettu eikä kyseisen hankkeen käynnistäminen lähitulevaisuudessa ole mahdollista.

Heikosta suhdannetilanteesta ja alueen B toteutuksen viivästymisestä johtuen Skanska on hakenut 3.2.2025 päivätyllä hakemuksella aluetta C koskevan kiinteistökaupan määrääjän sekä esisopimuksen voimassaolon pidennystä 12 kuukaudella. Alue C vastaa nykyistä tonttia 49-31-125-11.

Tiedot alueesta C

Alue C vastaa nykyistä tonttia 49-31-125-11. Alueella on voimassa Finnoonkallio-niminen asemakaava ja tontin kaavan mukainen käyttötarkoituksimerkintä on AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on rakennusoikeutta 3 500 k-m².

Alueen C kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta on 2 555 000 euroa. Kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 730 €/k-m². Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2021 huhtikuun pistelukua (2006).

Asuntotuotanto Finnoon alueella

Finnoon alueella 2020-2025 käynnistyneestä asuntotuotannosta 28 % on valtion tukemia vuokra-asuntoja, 10 % asumisoikeusasuntoja ja 42 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tämän takia esitetään lisättäväksi velvoite, että alueelle C tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään ja markkinoidaan asuntokauppalain (843/1994, muutoksineen) mukaisesti kuluttajille.

Finnoon alueella 2020-2025 aloitettujen asuntojen keskipinta-ala on 48 m². Vapaarahoitteisissa kohteissa asuntojen keskipinta-ala on huomattavasti pienempi kuin valtion tukemissa asuntokohteissa, minkä takia esitetään vähimmäiskeskipinta-alavaatimuksen lisäämistä esisopimuksen muutossopimukseen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 30

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen tehtyä 13.5.2022 allekirjoitettua muutosta seuraavasti alueen C lopullisen kiinteistökaupan ajankohdan sekä esisopimuksen voimassaolon osalta:

1

Alueen C osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2025.

2

Esisopimus on voimassa 15.5.2025 saakka.

Muilta osin esisopimus jää voimaan entisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 41

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa täytäntöönpanoajan osalta 29.11.2021 § 157 tehtyä päätöstä tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta siinä sovittujen lopullisten kiinteistökauppojen ajankohdan osalta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 157

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta seuraavasti esisopimuksessa sovittujen lopullisten kiinteistökauppojen ajankohdan osalta (Esisopimuksen muut ehdot, kohta 1):

1

Alueen A osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2022 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Alueen B osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2023 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Alueen C osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2024 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Muilta osin esisopimus jää voimaan entisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 42

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

päättää tehdä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa,

2

valtuuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai vähäisiä muutoksia ja

3

valtuuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimukseen perustuvat lopulliset kauppakirjat kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten määräaikojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021.

Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Ostaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupia ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen lopullisten kauppakirjojen allekirjoittamista. Kaupunki ei vastaa ostajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda lopullisten kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2020 § 19

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uudistaa Skanska Talonrakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varaamisen kiinteistöistä 49-31-9908-13, 49-31-9903-24 ja 49-31-9901-0 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

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.

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille

korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnoon aluetta kehitetään kestävän kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Korttelin 31124 pysäköinti järjestetään kannenalaisena ratkaisuna osittain kortteliin 31124 muodostettavalle AH-tontille sekä kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut ja vaihteittainen rakentaminen mm. piha-alueiden osalta edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentumisen edistämiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 117

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

1.Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudistaa ja laajentaa 4.2.2013 § 9 päätettyä ja 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 sekä 16.1.2017 § 13 jatkettua varausta Skanska Talonrakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle. Mikäli kaupunki päätyy tontinluovutukseen suunnitteluvarauksen saajien kanssa, suunnittelukustannusten huomioon ottamisesta neuvotellaan tontin luovutuksen yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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.

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.

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattuna Länsimetro Oy:lle.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueilla, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

10

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

11

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen ja rakennusten energiankulutuksen mittaamiseen liittyviä tontinluovutusehtoja.

12

Suunnitteluvarauksen saajan tulee yhdessä kaupungin kanssa osallistua alueen markkinointiin, viestintään ja verkkosivuston ylläpitoon.

13

Varauksen saaja on tietoinen, että alueen suunnittelua ohjaa osaltaan "Espoon korkean rakentamisen periaatteet" -julkaisu (kaupunkisuunnittelulautakunta 24.4.2013, rakennuslautakunta 6.6.2013).

2. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto ei uudista Hartela Etelä-Suomi Oy:n 4.2.2013 § 9 päätettyä ja 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 sekä 16.1.2017 § 13 jatkettua varausta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kartta 49-31-125-11 Skanska (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-31-125-9 ja -11 Skanska, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi