

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 42

§ 42

Kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Finnoossa, osa kortteleista 31124 ja 31125

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

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.

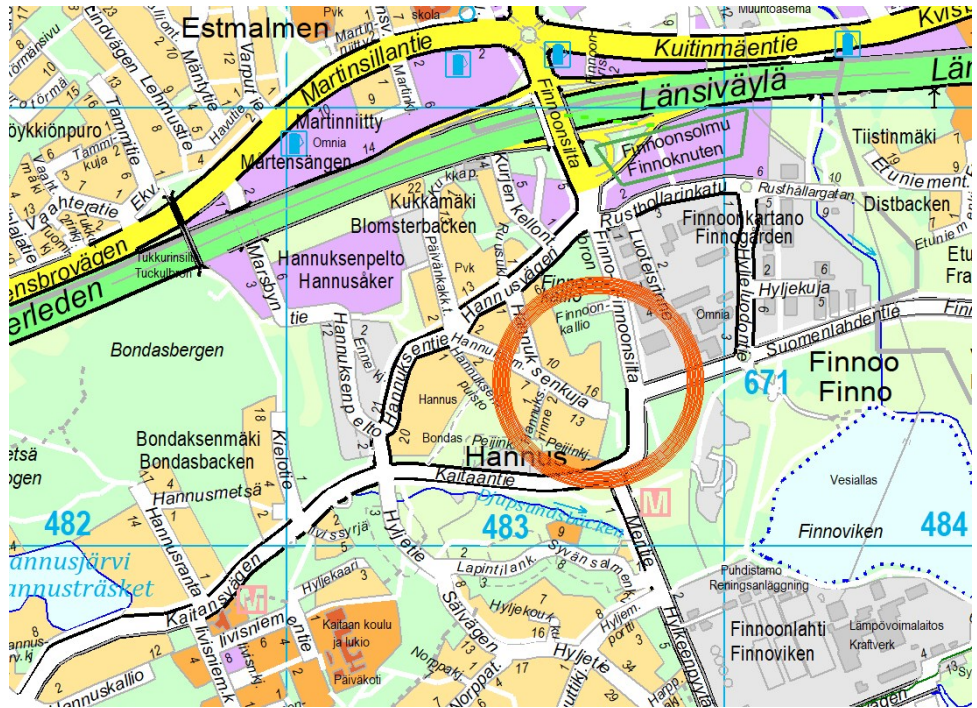
Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen lopullisten kauppakirjojen allekirjoittamista. Kaupunki ei vastaa ostajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda lopullisten kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset, alueen varaukset ja maanomistus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto valitsi 4.2.2013 § 9 Finnoon metrokeskusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen kumppaniksi ideakilpailun perusteella Rakennusosakeyhtiö Hartelan ja Skanska Talonrakennus Oy:n. 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 Skanska Talonrakennus Oy:n suunnitteluvarausta kokouksessaan 10.9.2018 § 117. Suunnitteluvarausta jatkettiin 2.3.2020 § 19, koska kortteleiden 31124 ja 31125 toteuttaminen vaatii yhteisen pysäköintiratkaisun toteuttamisedellytysten selvittämistä. Viimeisin varauksen jatko on voimassa 31.5.2021 saakka. Neuvotteluissa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa on päädytty ratkaisuun, jossa varausalueen tonttien kauppojen ehdoista sovitaan kiinteistökaupan esisopimuksella. Esisopimuksen kohteiden rakentaminen täytyy yhteensovittaa muiden kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeiden sekä pysäköintiin varatun korttelissa 31125 sijaitsevan alueen kanssa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 13.1.2020 § 6 varata korttelin 31124 tontin 6 Asuntosäätiölle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Edelleen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 30.11.2020 § 145 korttelin 31125 pohjoisosan Espoon Asunnot Oy:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Korttelin 31124 länsireunan omistaa Sato-Asunnot Oy. Kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeet ja niitä koskevat varaukset ja maanomistajat on esitetty oheismateriaalina olevalla kartalla ”Hankkeiden kohteet”.

Tiedot alueesta ja suunnittelutilanne kortteleissa 31124 ja 31125

Kortteleita 31121 ja 31125 koskeva Finnoonkallion asemakaava on lainvoimaistunut 30.01.2019 ja korttelia 31124 koskeva Finnoonkallio II -asemakaava on lainvoimaistunut 18.9.2019. Espoon kaupunki on myynyt alkuperäiseen varausalueeseen kuuluneen korttelin 31121 Skanska

Talonrakennus Oy:lle elokuussa 2019. Korttelin 31121 asuinrakennukset valmistuvat syksyllä 2021.

Kiinteistökaupan esisopimuksella sovitaan tontin 31124/7 sekä korttelin 31125 kahden eteläisimmän AK-tontin kiinteistökaupan ehdoista. Kiinteistökaupan esisopimuksella sovitaan yhteensä 16 400 k-m² AK-rakennusoikeuden myymisestä. Esisopimuksen kohteena on kolme AK-tonttia:

- korttelin 31124 tontti 7, kerroskorkeus XVI, rakennusoikeus 7 500 k-m².
- korttelin 31125 eteläosa (Alue B), kerroskorkeus XII, rakennusoikeus 5 400k-m² ja
- korttelin 31125 keskiosa (Alue C), kerroskorkeus VIII, rakennusoikeus 3 500k-m².

Esisopimuksen kohteet on merkitty liitekartoille 1-3.

Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköinti järjestetään osittain kannenalaisena ratkaisuna korttelin 31124 AH-alueelle ja osittain kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaisen pysäköintinormin ja kaavoituksen yhteydessä teetetyn viitesuunnitelman perusteella hieman alle puolet kortteliin 31124 toteuttavien rakennuksien asemakaavan mukaisista pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa kortteliin 31124. Loput pysäköintipaikat toteutetaan kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Skanska Talonrakennus Oy, Espoon kaupunki, Sato-Asunnot Oy, Asuntosäätiö ja Espoon Asunnot toteuttavat korttelin 31125 pysäköintilaitoksen yhteisesti. Neuvotteluissa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa on päädytty ratkaisuun, jossa kaupunki vastaa esisopimuksen kohteen Alue C pohjoispuolella sijaitsevan 3 800 k-m² rakennuspaikan vaatimien pysäköintipaikkojen kustannuksista. Ko. tontti on merkitty oheismateriaalina olevaan karttaan "Hankkeiden kohteet" – "Kaupungin omistukseen jäävä alue" -merkinnällä. Kaupungin investointi pysäköintipaikkojen toteuttamiseen kyseisen tontin osalta edellyttää erillistä lainvoimaista lisämäärärahapäätöstä Espoon kaupunginhallituksessa. Asia tuodaan Espoon kaupunginhallituksen käsittelyyn, kun pysäköintilaitosinvestoinnin kustannusarvio on käytettävissä ja tarkentunut. Tarkoituksena on, että pysäköintilaitoksen urakka kilpailutetaan yhteisesti ja pysäköintilaitosinvestoinnin kokonaissumma on tiedossa syksyllä 2021.

Korttelin 31125 pysäköintilaitoksen toteuttaminen edellyttää myöhemmin erillistä päätöstä alueen vuokraamisesta em. toimijoille. Asia tuodaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn ennen kuin pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa. Edellytyksenä tontinvuokrauspäätökselle on liitemateriaalina olevan esisopimuksen kohdan 13 mukainen lainvoimainen asemakaavan muutos.

Rakennusoikeuden hinnoittelu

Esisopimuksen kohteiden hinnoittelu perustuu seuraaviin yksikköhintoihin:

- korttelin 31124 tontin 7 (Alue A) osalta hintatasoon 665 euroa / kerrosneliömetri
- korttelin 31125 eteläisimmän osan (Alue B) osalta hintatasoon 690 euroa / kerrosneliömetri ja
- korttelin 31125 keskiosan (Alue C) osalta hintatasoon 730 euroa / kerrosneliömetri.

Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteiden yhteenlaskettu kauppahinta on 11 268 500 euroa.

Rakennusoikeus on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon. Luovutushinnat sidotaan huhtikuun 2021 elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

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 tontinluovutus päätös 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 siinä 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.

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 tontinluovutus päätös 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 siinäkin 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 pyydettäessä 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 kestävä 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 vaiheittainen 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.