

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.09.2021 § 119

§ 119

Finnoo-Djupsundsbackenin puukerrostalotonttien myyntipäätöksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.11.2020 §117 tehty päätöstä myydä Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31148 tontin 1 ja korttelin 31147 tontin 2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten. Myyntipäätöstä jatketaan 28.2.2022 saakka entisiin ehdoin lukuun ottamatta ehtoa 6, joka muutetaan muotoon:

6

Asemakaavan mukaan tonttien pysäköinti järjestetään tontille 31150. Espoon kaupungin omistama yhtiö rakennuttaa LPA-tontille 31150 pysäköintirakennuksen, johon sijoittuvat korttelien 31147 ja 31148 pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos valmistuu tämän hetken arvion mukaan vuoden 2023 aikana. Pysäköintipaikkojen käyttö- tai hallintaoikeus luovutetaan osakkeina tai määräosana. Tämänhetkisen arvion mukaan autopaikan enimmäishinta on 35 000 euroa per pysäköintipaikka. Osakkeiden tai määräosan kauppakirja allekirjoitetaan tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä erikseen sovittavin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Espoon kaupungin tonttiyksikkö järjesti kesä-elokuussa 2020 hakumenettelyn, jolla haettiin toteuttajia Finnoo-Djupsundsbackenin asemakaava-alueelle yhtiömuotoiseen puukerrostalorakentamiseen. Haku aika päättyi 28.8.2020.

Hakumenettely oli avoin ja sen ehtona oli, että kohteet luovutetaan samalle toteuttajalle. Hakijoilta edellytettiin kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta ja erityisesti puukerrostalojen rakentamisesta. Tonttien toteuttajaksi valittiin hakijaryhmittymä, johon kuuluvat Suomen Puukerrostalot Oy, Lindbäcks Group Ab ja Kallioinen Yhtiöt Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:n kautta perustettavien yhtiöiden lukuun.

Luovutettava alue koostuu tonteista 31148/1 ja 31147/2. Alueen asemakaavamerkintä on AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 6 600 kerrosneliometriä ja asemakaavan mahdollistama kerrosluku on VI.

Myyntipäätöstä jatketaan, koska pysäköintilaitoksen toteuttamisjärjestely on vielä kesken.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 117

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai Suomen Puukerrostalot kiinteistöt Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31148 tontin 1 ja korttelin 31147 tontin 2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Kaupunkikirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 818 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta vähintään 2/3 on osoitettava kuluttajamyyniin. Tonttien rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

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

5

Ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille toteutettavien rakennuksien osalta liitteen 3 mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä.

Ostaja sitoutuu lisäksi toteuttamaan liitteen 3 mukaisen energiakriteeristön kestävä kehityksen K1-kriteerin, jonka mukaisesti kohteelle määritellään elinkaariaikainen hiilijalanjälki. Vähintään yhdestä tonteille valmistuvasta talosta tulee määritellä elinkaariaikainen hiilijalanjälki.

Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

6

Asemakaavan mukaan tonttien pysäköinti järjestetään tontille 31150. Espoon kaupungin omistama "Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II" -niminen yhtiö rakennuttaa LPA-tontille 31150 pysäköintirakennuksen, johon sijoittuvat korttelien 31147 ja 31148 pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos valmistuu tämän hetken arvion mukaan loppuvuodesta 2022. "Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II" luovuttaa pysäköintipaikkojen hallintaoikeuden

osakkeina.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella 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 siinä missä tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.