

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 24

§ 24

## **Kahden asuintontin myynti sekä pysäköintitontin vuokraaminen Olarista Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (49-22-108-1, 49-22-104-3 ja 49-22-103-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne  
Kulmala Jarmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A  
myydä tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Hartela Etelä-Suomi Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 22104 tontin 3 ja korttelin 22108 tontin 1 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

Luovutuksen pääehdot:

1  
Tonttien yhteiskauppahinta on 11 000 313 euroa, joka maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistaja ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2  
Tonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 35 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja yhteensä 70 % viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöönnettäviksi.

3  
Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4  
Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

5

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

6

Kaupan kohteena olevilla tonteilla sekä niiden viereisellä tontilla 49-22-104-2 (ko. tontti ei ole kaupan kohteena) sijaitsee purkukuntoiset asuinkerrostalorakennukset, joiden purkamisesta vastaa ostaja. Ostaja vastaa purkamisesta tonteille myönnetyn purkuluvan ja sitä varten laaditun purkusuunnitelman mukaisesti. Ostaja vastaa tonttien purkukustannuksista 78,4 % osuudelta ja tontin 49-22-104-2 tuleva toteuttaja vastaa purkukustannuksista 21,6 % osuudelta. Ostaja sopii kaupan kohteella ja tontilla 49-22-104-2 sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja purkukustannusten laskuttamisesta tontin 49-22-104-2 tulevan toteuttajan kanssa. Ostaja laskuttaa rakennusten purkamisesta ensisijaisesti tontin 49-22-104-2 tulevaa toteuttajaa. Ostaja voi kuitenkin laskuttaa edellä mainitulla periaatteella purkutyön valmistuttua myyjää, mikäli tulevaa toteuttajaa tontille 49-22-104-2 ei ole tuolloin vielä nimetty tai tontin 49-22-104-2 tulevan toteuttajan rakennusvaihe ei vielä muutoin mahdollista purkukustannusten maksamista. Rakennusten purkaminen tulee käynnistyä yhden (1) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Purkutyö kaupan kohteella sekä tontilla 49-22-104-2 tulee olla valmis yhdeksän (9) kuukauden kuluttua purkutyön käynnistymisestä.

7

Tonteille toteutettavan asuinrakentamisen on oltava vapaarahoitteista ja vähintään puolet asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava yksittäisille kuluttajille myytävinä omistusasuntoina. Mikäli ostaja laiminlyö tässä kohdassa todetun ehdon, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

8

Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevien tonttien sekä tonttia 49-22-104-2 palvelevat pysäköintipaikat kiinteistölle 49-22-103-2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ostajan tulee sopia tontin 49-22-104-2 toteuttajan kanssa pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintipaikkojen luovuttamisesta. Pysäköintilaitokseen tulee myös sijoittaa alueen lopullista käyttöä palveleva muuntamo.

B

vuokrata Hartela Etelä-Suomi Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 22103 tontin 2 pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 10 046 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 lokakuun indeksiluku.

Muutoin kauppakirjassa ja maanvuokrasopimuksessa noudatetaan

kaupungin tonttien myynnissä ja vuokrauksessa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä luovutusehtoja sekä tarjouspyyntöasiakirjassa ja sen liitteissä esitettyjä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B):

Asuintonttien kauppakirja ja pysäköintitontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Kauppakirja ja maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti.

Rakentamis- tai purkutoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Ostaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Ostajalla/vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän asuintonttien kauppakirjan ja pysäköintitontin maanvuokrasopimuksen, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

Aaltonen teki seuraavan lisäsehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että luovutettavan alueen elinvoimaisuuden ja toiminnallisuuden kannalta olisi toivottavaa, että hankkeessa toteutuisi tontin sivuitse kulkevalle Kuitinmäenraitille avautuvia palveluja. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Aaltonen Elon kannattaman teki seuraavan lisäsehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toivoo, että ostaja selvittäisi purkutaidetapahtuman järjestämistä rakennuksissa ennen purkamista. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

A

myydä tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Hartela Etelä-Suomi Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 22104 tontin 3 ja korttelin 22108 tontin 1 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tonttien yhteiskauppahinta on 11 000 313 euroa, joka maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on

kokonaisuudessaan maksettu.

2

Tonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 35 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja yhteensä 70 % viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.

3

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

4

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

5

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

6

Kaupan kohteena olevilla tonteilla sekä niiden viereisellä tontilla 49-22-104-2 (ko. tontti ei ole kaupan kohteena) sijaitsee purkukuntoiset asuinkerrostalorakennukset, joiden purkamisesta vastaa ostaja. Ostaja vastaa purkamisesta tonteille myönnetyn purkuluvan ja sitä varten laaditun purkusuunnitelman mukaisesti. Ostaja vastaa tonttien purkukustannuksista 78,4 % osuudelta ja tontin 49-22-104-2 tuleva toteuttaja vastaa purkukustannuksista 21,6 % osuudelta. Ostaja sopii kaupan kohteella ja tontilla 49-22-104-2 sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja purkukustannusten laskuttamisesta tontin 49-22-104-2 tulevan toteuttajan kanssa. Ostaja laskuttaa rakennusten purkamisesta ensisijaisesti tontin 49-22-104-2 tulevaa toteuttajaa. Ostaja voi kuitenkin laskuttaa edellä mainitulla periaatteella purkutyön valmistuttua myyjää, mikäli tulevaa toteuttajaa tontille 49-22-104-2 ei ole tuolloin vielä nimetty tai tontin 49-22-104-2 tulevan toteuttajan rakennusvaihe ei vielä muutoin mahdollista purkukustannusten maksamista. Rakennusten purkaminen tulee käynnistyä yhden (1) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Purkutyö kaupan kohteella sekä tontilla 49-22-104-2 tulee olla valmis yhdeksän (9) kuukauden kuluttua purkutyön käynnistymisestä.

7

Tonteille toteutettavan asuinrakentamisen on oltava vapaarahoitteista ja vähintään puolet asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava yksittäisille kuluttajille myytävänä omistusasuntoina. Mikäli ostaja laiminlyö tässä kohdassa todetun ehdon, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

8

Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevien tonttien sekä tonttia 49-22-104-2

palvelevat pysäköintipaikat kiinteistölle 49-22-103-2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ostajan tulee sopia tontin 49-22-104-2 toteuttajan kanssa pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintipaikkojen luovuttamisesta. Pysäköintilaitokseen tulee myös sijoittaa alueen lopullista käyttöä palveleva muuntamo.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaos toivoo, että ostaja selvittäisi purkutaidetapahtuman järjestämistä rakennuksissa ennen purkamista.

B

vuokrata Hartela Etelä-Suomi Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 22103 tontin 2 pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 10 046 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 lokakuun indeksiluku.

Muutoin kauppakirjassa ja maanvuokrasopimuksessa noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä ja vuokrauksessa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä luovutusehtoja sekä tarjouspyyntöasiakirjassa ja sen liitteissä esitettyjä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B):

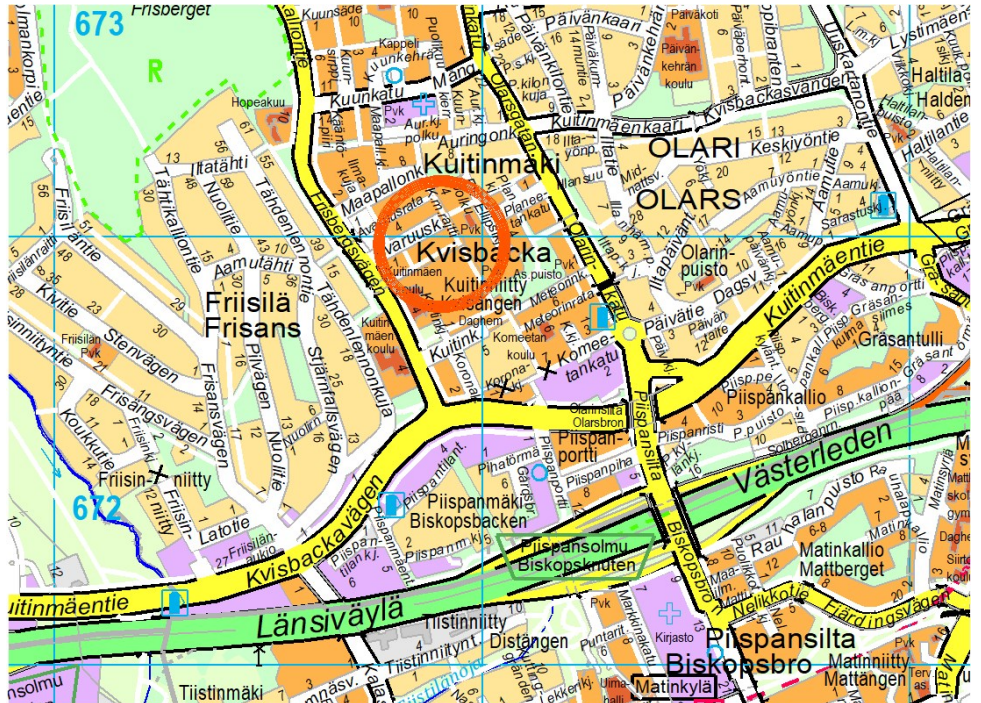
Asuintonttien kauppakirja ja pysäköintitontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Kauppakirja ja maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti.

Rakentamis- tai purkutoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Ostaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Ostajalla/vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän asuintonttien kauppakirjan ja pysäköintitontin maanvuokrasopimuksen, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.



## Tausta

Kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun, jolla oli tarkoitus valita toteuttaja Olarissa Avaruuskadulla sijaitseville asuinkerrostalotonteille 22104/3 ja 22108/1. Tontit sijaitsevat Kuitinmäen palveluiden läheisyydessä.

Asuinkerrostalotontit esitettiin myytäväksi hintatarjousten perusteella suurimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle. Tarjoukset tuli jättää 12.12.2022 - 31.1.2023 klo 12.00 välisenä aikana. Tarjouksia tuli yhteensä 4 kappaletta, joista Hartela Etelä-Suomi Oy:n tekemä tarjous 11 000 313 euroa oli korkein. Näin ollen tontit esitetään myytäväksi Hartela Etelä-Suomi Oy:lle.

Tontit myydään korkeimman hintatarjouksen antaneelle, joten hinta on kuntalain 130 §:n mukainen.

## Tiedot tonteista

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 § 48 kaupungin ja Helsingin seudun opiskelijasäätiön (HOAS) välisen maanvuokrasopimuksen ennakaisesta päättämisestä. Sopimuksen ehtojen mukaisesti kaupunki otti vastatakseen asuinkerrostalojen purkamisen.

Kaupunki valmisteli tontteja koskevan kaavamuutoksen, joka mahdollistaa kortteleihin 22104 ja 22108 asuinkerrostalojen (16 200 k-m<sup>2</sup>) sekä kortteliin 22103 em. kortteleita palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kaava vahvistui 16.3.2022.

Hintakilpailun kohteena olevilla tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 12 700 k-m<sup>2</sup>.

## Päätöshistoria

**Liitteet**

- 1 Kartta / Tontin myyminen 49-22-104-3
- 2 Kartta / Tontin myyminen 49-22-108-1
- 3 Kartta / LPA-tontin vuokraus 49-22-103-2

**Oheismateriaali**

- Tarjouspyyntöasiakirja Avaruuskatu 12.12.2022

**Tiedoksi**