

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 37

§ 37

## **Asuinkerrostalotontin myynti Kaitaalta Master Kodit Oy:lle (49-31-125-12)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Master Kodit Oy:lle omaan tai perustettavan asunto-osakeyhtiön tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun taikka Master Kodit Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31125 tontin 12 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaupan kohde voidaan myydä myös useammalle edellä mainituista tahoista (yhteisomistus).

Tämä myyntipäätös on ehdollinen siten, että sen edellytyksenä on, että kaupunginhallitus päättää Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin 35 osakkeen myymisestä Master Kodit Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Master Kodit Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kauppahinta on 3 864 600 euroa, joka maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistaja ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2

Kaupan kohteen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi. 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.

3

Mikäli tontin 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.

4

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

5

Tontille 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.

6

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteen rakentamiseen vaikuttaa kaupan kohteen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat metron rakenteet ja metrotunneli sekä mahdollinen metron liikennöinti. Ostaja on tutustunut ja sitoutuu noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018".

Alueella sijaitsee Länsimetron ajotunneli ja HSY:n Blominmäen jätevesitunnelit, jotka aiheuttavat rajoitteita maankäytölle. Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava HKL:n toimintaohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018" sekä HSY:n ohjetta "Ohjeita vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta 22.8.2022".

7

Ostaja sitoutuu toteuttamaan kaupan kohteessa toteutettavien rakennusten osalta hintakilpailun tarjouspyyntömateriaalissa osoitetut rakennusten energia- ja kestäväkehityskriteerien ehdot siten, että pakollisten vaatimusten (P1, P2, P3, P4 ja P5) lisäksi valinnaisia vaatimuksia toteutetaan vähintään 14 pisteen edestä. Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksen käyttöönotto tarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energia- ja kestäväkehityskriteerien toteuttamisesta.

Ostaja on tietoinen, että Finnoon alueelle on laadittu Design Finnoo käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja sen vaatimukset tulee ottaa huomioon tontille toteutettavien kohteiden rakentamisessa.

8

Tontin 31125/12 huoltoajoa varten on perustettu kulkuyhteysrasite tontin 31125/11 kautta. Rasitesopimus tullaan todennäköisesti korvaamaan koko korttelialueen omistajien välille solmittavalla yhteisjärjestelysopimuksella. Tontin ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoituksin vastattavakseen rasitesopimuksen mukaiset oikeudet, vastuut ja velvoitteet. Lisäksi tonttiin liittyen on allekirjoitettu koko korttelia 31125 koskevaa sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi. Tontin ostaja sitoutuu sopimaan sitoumuksen mukaisista tarvittavista yhteisjärjestelyistä mm. koko korttelialueen läpi johtavasta huoltoyhteydestä korttelin 31125 muiden tonttien omistajien/haltijoiden kanssa.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös sekä kaupunginhallituksen päätös Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeiden myymisestä on tullut lainvoimaiseksi. Määräajan laskeminen alkaa siitä ajankohdasta, kun molemmat edellä mainituista päätöksistä on tullut lainvoimaiseksi.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin tontin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen tontin kauppakirjan allekirjoittamista.

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

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

## **Käsittely**

Kajava teki seuraavan lisäsehdotuksen Lisätään tontin luovutuksen täytäntöönpanoehtoihin seuraava: "Rakentaminen tulee sijoittaa tontille siten, että kadun ja rakennusten väliin mahtuu istuttamaan rehevän, bulevardimaisen puurivin, joka antaa luontonäkymää sisälle ja viilentää kesäisin osaltaan sisätiloja.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan esityksen raukeavan kannattamattomana.

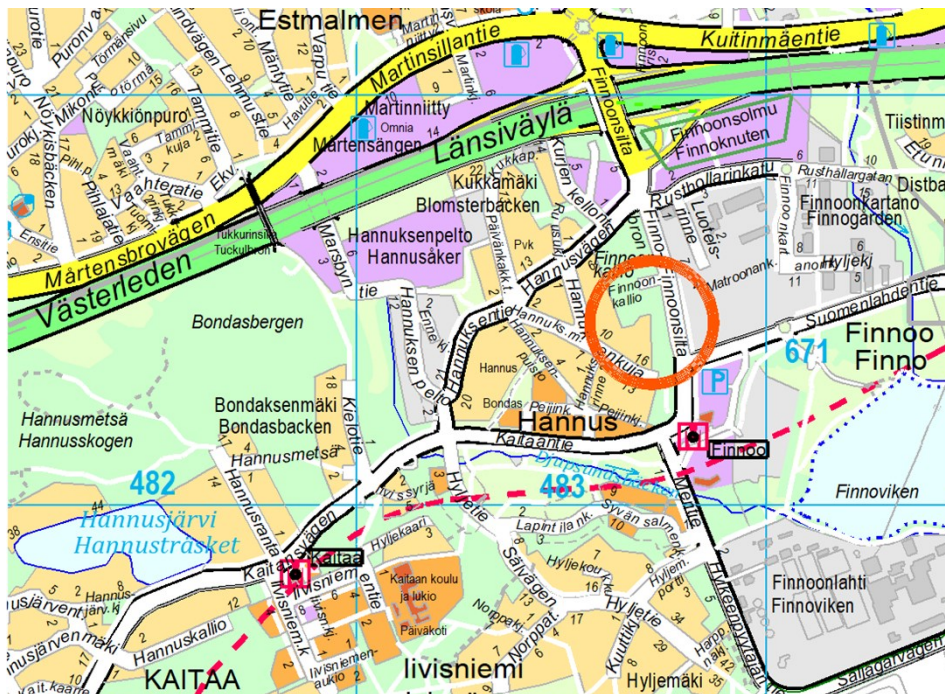
Kajava teki seuraavan palautusehdotuksen: Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että muutetaan täytäntöönpanovaatimuksen omistusasuntojen osuus vähintään 50%:sta vähintään 75%:iin.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan esityksen raukeavan kannattamattomana.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**



## Tarjouskilpailu

Kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun, jolla oli tarkoitus valita toteuttaja Kaitaalla, Hannuksenkujalla sijaitsevalle asuinkerrostalotontille 31125/12. Tontti sijaitsee Finnnooseen rakentuvan uuden keskustan läheisyydessä, Finnnoosillan ja Suomenlahdentien risteyksen tuntumassa. Merenrantaan on matkaa noin kilometri. Finnnon metroaseman toinen sisäänkäynti sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä tontista.

Asuinkerrostalotontti esitetään myytäväksi hintatarjousten perusteella suurimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle. Tarjoukset tuli jättää 12.12.2022-31.1.2023 klo 12.00 välisenä aikana. Tarjouksia tuli yhteensä 7 kappaletta, joista Master Kodit Oy:n tekemä tarjous 3 864 600 euroa oli korkein. Näin ollen tontti esitetään myytäväksi Master Kodit Oy:lle.

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

## Tiedot tontista

Myytävä tontti 31125/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 2202 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 800 k-m<sup>2</sup>.

Alueen ympäristön rakentaminen ei ole vielä kokonaisuudessaan toteutunut.

Alueelle on laadittu rakentamisen tueksi kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma. Sitä tulee noudattaa ohjeellisena kaava-alueella.

## Myyntipäätöksen ehdollisuus kaupunginhallituksen päätökselle

Tontin pysäköintipaikat on asemakaavassa osoitettu sijoitettaviksi tontille 31125/10 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Em. pysäköintilaitoksen toteuttaminen on aloitettu ja sen toisena toteuttajana toimii Kiinteistö Oy Finnnoosillan Parkki -niminen pysäköintiyhtiö, jonka osakkeenomistaja kaupunki on.

Ostaja on ilmoittanut halukkuutensa ostaa kaupungilta 35 kappaletta Kiinteistö Finnoonsillan Parkin osakkeita, jotka oikeuttavat 35 nimettyyn pysäköintipaikkaan yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksen osassa. Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeiden myymisestä Master Kodit Oy:lle päättää kaupunginhallitus. Kaupunginhallituksen konsernijaosto on 13.3.2023 pitämässään kokouksessa päättänyt esittää kaupunginhallitukselle osakkeiden myyntiä. Kaupunginhallitus tekee lopullisen myyntipäätöksen kokouksessaan 27.3.2023. Koska ostaja tulee osoittamaan nyt myytäväksi esitetyn tontin asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin omistamaan pysäköintilaitokseen, on perusteltua sitoa tontin myyntipäätös kaupunginhallituksen päätökseen koskien pysäköintiyhtiön osakkeiden myyntiä.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Tontin luovutus 49-31-125-12 / Master Kodit Oy, Liitekartta

### **Oheismateriaali**

- Tarjouspyyntöasiakirja Kaitaa 12.12.2022

### **Tiedoksi**