

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 159

§ 159

Kiinteistön ja määräalan ostaminen Henttaalla

Valmistelijat / lisätiedot:
Elfvengren Ilkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
päättää, että Espoon kaupunki ostaa kiinteistön 49-419-2-57 ja noin 3 887 m² määräalan kiinteistöstä 49-419-2-58 kokonaishinnalla 1 489 500 euroa. Kaupunki ottaa kaupassa vastattavakseen maanomistajien kanssa solmittujen maankäyttösopimusten maksuvelvoitteet ja maankäyttösopimuskorvausten korollinen kokonaismäärä 938 509,56 vähennetään maanomistajalle maksettavasta kauppahinnasta,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset kauppaehdot sisältävän kauppakirjan liitteineen,

3
päättää, että kauppakirja on allekirjoitettava 31.10.2024 mennessä. Mikäli tämä päätös ei ole muutoksenhaun takia tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Yksityisten omistamat kiinteistöt 49-419-2-57 ja 49-419-2-58 sijaitsevat Henttaalla Tuurinmäenlaidan asemakaavan alueella (kaavatunnus 331100). Asemakaavassa Storhementintien länsipuoleinen alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi ja itäpuoleinen alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava-alueen maankäyttösopimuskynnyksen ylittäneiden maanomistajien kanssa on solmittu maankäyttösopimukset lokakuussa 2022. Nämä kiinteistöjä 49-419-2-57 ja 49-419-2-58 koskevat sopimukset kohdistuvat pääosin asuinkerrostalokorttelin alueelle. Kaupunki omistaa ennestään noin puolet tästä asuinkerrostalokorttelista. Maankäyttösopimusten ehtojen mukaan

sopimuskorvaukset erääntyivät maksettaviksi viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun Tuurinmäen laidan asemakaava sai lainvoiman.



Kuva 1 Kaupan kohteen sijainti opaskartalla

Maankäyttösopimuksen tehneet maanomistajat olivat solmineet kerrostaloalueidensa myynnistä esisopimukset rakennusliikkeen kanssa. Kyseinen rakennusliike ajautui liiketaloudellisten hankaluuksien takia maksukyvyttömäksi ja hakeutui konkurssiin alkuvuodesta 2024. Myös kaupungin omistama korttelinosa oli tarkoitus myydä samalle rakennusliikkeelle, joka olisi rakentanut korttelin kokonaisuutena.

Maanomistajat ovat hakeneet maankäyttösopimuskorvauksen maksamiselle korollista lisääikää. Kaupunkitekniikan johtaja myöntänyt lisääikää ja viimeisin lisääikapäätös on voimassa 30.6.2024 saakka.

Kaupunki on neuvotellut kiinteistöjen 49-419-2-57 ja 49-419-2-58 omistajien kanssa kerrostalokorttelin alueiden ostamisesta. Maankäyttösopimuksissa asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 675 €/k-m². Yksityisten omistaman rakennusoikeuden kokonaismäärä on korttelitehokkuuden mukaisesti laskettuna 3 310 k-m². Tätä korttelitehokkuuden mukaista laskentatapaa on käytetty maankäyttösopimuksissa. Sitä on perusteltua käyttää myös ostettaessa maankäyttösopimusten mukaiset kerrostalokorttelin osat, kun alueisiin sisältyy sopimuskorvausveloitteet.

Ostaessaan alueet kaupunki joutuu kantamaan korttelin jälleenmyyntiriskin. Tämän perusteella kaupunki on tarjonnut yksityisten omistamasta asuinkerrostalokorttelin osasta rakennusoikeuden arvolla 450 €/k-m² kokonaishinnan 1 489 500 euroa. Tämä vastaa kahta kolmasosaa korttelin osan maankäyttösopimuksissa arvioidusta arvosta. Kaupunki ottaa kaupassa vastattavakseen maanomistajien kanssa solmittujen maankäyttösopimusten maksuveloitteet ja maankäyttösopimuskorvausten korollinen kokonaismäärä vähennetään maanomistajalle maksettavasta

kauppahinnasta. Maankäyttösopimuskorvausten kokonaismäärä korkoineen on 3.6.2024 laskettuna 938 509,56 euroa. Maanomistajille maksettava kauppahinta on siten yhteensä 550 990,44 euroa. Maanomistajat ovat osaltaan hyväksyneet edellä esitetyn tarjouksen. Kokonaishinta maksetaan vuoden 2024 maanhankintamäärärahasta ja tonttiyksikkö tilittää maankäyttösopimuskorvausten osuuden kokonaishinnasta Kaupunkitekniikan keskukselle.

Hankintaa voi pitää kauppahinta huomioon ottaen kaupungin kannalta kohtuullisena. Tuurinmäenlaidan kerrostalokorttelin rakentaminen yhtenä kokonaisuutena olisi todennäköisesti taloudellisesti ja teknisesti toteuttamiskelpoisin vaihtoehto. Kaupungilla on mahdollisuus odottaa suhdanteiden muutosta ja arvioida korttelin luovuttamisen ajankohta markkinatilanteen mukaisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta kiinteistön 49-419-2-57 ostaminen ja määräalan ostaminen kiinteistöstä 49-419-2-58 (liite ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi