

Kaupunginhallitus 15.04.2025 § 117

§ 117

Kiinteistön 49-61-99-10 ostaminen Viherlaaksossa (osittain Kv-asia)

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 Kameleonten Ab:lta kiinteistön 49-61-99-10 kokonaiskauppahinnalla 1 259 268 euroa. Kauppa toteutetaan sillä ehdolla, että valtuusto myöntää kauppaa varten 1 259 268 euron lisämäärärahan.

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

3
päättää, että kauppakirja on allekirjoitettava 30.11.2025 mennessä. Mikäli tämä päätös ei ole muutoksenhaun takia tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

4
ehdottaa, että valtuusto myöntää kiinteistön 49-61-99-10 ostamista varten 1 259 268 euron lisämäärärahan.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kameleonten Ab (jäljempänä "Kameleonten") omistaa Viherlaaksossa sijaitsevan kiinteistön 49-61-99-10. Kiinteistöllä sijaitsee 50-luvulta peräisin olevat nuorisoseurantalo ja talousrakennus. Rakennukset eivät ole olleet käytössä vuosiin ja molemmat ovat purkukuntoisia. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu yleisten rakennusten tontiksi rakennustehokkuudella 0.3.

Alueella on vireillä Logenin asemakaavamuutos (kaavatunnus 150527). Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt asemakaavan tavoitteet kokouksessaan 31.1.2024 § 14. Kaavamuutosaluetta suunnitellaan tiiviinä ja matalana asuinrakentamisen alueena noin 0.3–0.4 tonttitehokkuudella. Suunnittelussa tutkittavia asuinrakennustyypppejä ovat erillis-, pari-, rivi- ja pienkerrostalot.

Espoon valtuusto on kokouksessaan 9.9.2019 § 144 päättänyt myöntää Kameleontenille kaupungin omavelkaisen takauksen Leppävaaran urheilupuistoon rakennettavaa yleisurheilupainotteista monitoimihallia varten otettavalle 25,3 miljoonan euron lainalle. Takauksen vastavakuudeksi kaupunki on allekirjoittanut 20.4.2021 Kameleontenin kanssa panttaussopimuksen, jonka mukaisesti kaupungilla on hallussaan muun muassa Viherlaaksossa sijaitsevaan kiinteistöön 49-61-99-10 kohdistuvien kiinnitysten panttikirjat. Kameleontenin Leppävaaran urheilupuistoon rakennuttama hallihanke on ajautunut hallin toiminnan käynnistymisen jälkeen maksuvaikeuksiin.

Kameleontenin Viherlaaksossa omistamaan kiinteistöön 49-61-99-10 kohdistuvien kiinnitysten rahamäärä on kokonaisuudessaan 1 235 000 euroa. Kiinnitysten kokonaismäärän voidaan katsoa vastaavan kiinteistön markkina-arvoa, kun otetaan huomioon kiinteistön nykyisen käyttötarkoituksen lisäksi vireillä oleva kaavamuutoshanke ja sen tuottama tulevien rakentamismahdollisuuksien odotusarvo.

Kaupunki ostaa kiinteistön 49-61-99-10 kauppahinnalla 1 259 268 euroa. Kauppahinta perustuu kiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten arvoon ja kauppahintaan sisältyy lisäksi 24 268 euron korvaus Kameleontenille jo aiheutuneista kaavamuutoksen selvityskustannuksista. Kaupunki vastaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten purkukuluista. Kameleonten käyttää kauppahinnan kokonaisuudessaan Espoon kaupungin takaaman lainan lyhentämiseen panttaussopimuksen ehtojen kohdan 3.2 mukaisesti.

Kiinteistön 49-61-99-10 ostaminen kaupungin omistukseen yksinkertaistaa Logenin kaavamuutoshankkeen toteuttamista. Kaavamuutokseen aiemmin liittynyt edellytys Kameleontenin kanssa tehtävästä maankäyttösopimuksesta tulee poistumaan, kun kaupungista tulee kiinteistön omistaja. Samalla kaavamuutoksen tuottama arvonnousu saadaan ostettavan kiinteistön osalta täysimääräisesti kaupungille. Leppävaaran urheilupuistossa sijaitseva Kameleontenin halli säilyy kaupan myötä toimintakykyisenä, mikä on yleisurheilun ja useiden sisäliikuntalajien harrastusedellytysten kannalta keskeistä.

Vuoden 2025 maanhankintamääräraha viisi miljoonaa euroa on jo kokonaisuudessaan sidottu maankäyttösopimusten yhteydessä tehtyjen esisopimusten mukaisiin maanhankintoihin sekä muiden sovittujen kauppojen ja Keilaniemen meritäytön tuleviin kustannuksiin. Näiden takia tämän kaupan tekeminen edellyttää kauppahinnan suuruisen lisämäärärahan myöntämisen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta kiinteistön 49-61-99-10 ostaminen Viherlaaksossa (liite ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi