

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 15.09.2025 § 81

§ 81

Asuintonttien myyntipäätöksen muuttaminen Kaitaalta Bonava Suomi Oy:lle (49-23-313-1 ja 49-23-313-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa ja jatkaa 31.5.2021 § 75 Bonava Suomi Oy:lle tehtyä sekä 24.1.2022 § 5, 5.12.2022 § 273 ja 6.11.2023 § 94 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun tontit 49-23-313-1 ja -2. Päätöksen mukaista kauppahintaa tarkastetaan ja täytäntöönpanoaikaa jatketaan 31.5.2026 saakka. Lisäksi päätöstä täsmennetään siten, että tontit myydään Bonava Suomi Oy:lle, Bonava Suomi Oy:n perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun tai Bonava Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun.

Tarkastetut kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 5 041 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 heinäkuun indeksiluku (2340). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkauppahinnan. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

3

Kaupan kohteen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

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

5

Kaupan kohteen alueelle toteutetaan vain sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa. Asuntokauppalain (843/1994, muutoksineen) mukaisesti kuluttajille myytävää ja markkinoitavaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa on toteutettava 3 400 kem².

6

Kortteli 23313 toteutetaan elämäнкаariasumisen mallikorttelina, jossa mahdollistetaan monenlaisten ja eri-ikäisten asukkaiden asuminen. Asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämäнкаariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen, muuntojoustavuuteen ja palveluihin. Kauppakirjan liitteenä on tarkempi konseptikuvaus.

7

Vapaarahoitteisten huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m² tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m² keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m² keskipinta-alan saavuttamiseksi.

Muilta osin sovelletaan kaupungin tavanomaisia myyntiehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2026 tai muutoin päätös raukeaa. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä kaupan kohteella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

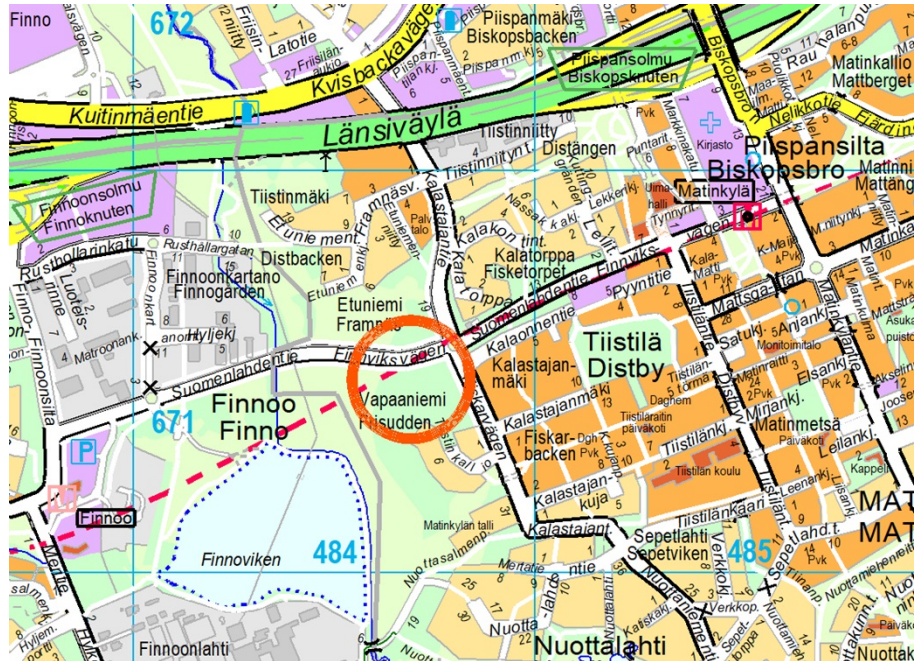
Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 31.05.2021 § 75 myydä Bonava Suomi Oy:lle ("Bonava") tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 ja 3 649 m² suuriset määräalat asemakaavan mukaista rakentamista varten. Määräalat on myöhemmin muodostettu tonteiksi 49-23-313-1 ja -2. Päätöksen täytäntöönpanoaikaa on jatkettu 24.1.2022 § 5, 5.12.2022 § 273, 6.11.2023 § 94 ja 20.01.2025 § 4 tehdyillä päätöksillä. Viimeisimmässä päätöksessä täytäntöönpanoaikaa on jatkettu 31.1.2026 saakka.

Bonava pyytää 29.8.2025 päivätyllä hakemuksella arvioimaan uudelleen tonttien 49-23-313-1 ja -2 kauppahintaa.

Tietoja tonteista

Myytävät tontit 49-23-313-1 ja -2 ovat osa Tiistilä II -nimisen 11.12.2019 lainvoiman saaneen asemakaavan korttelia 23313. Tonttien asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 7 100 k-m². Tonteille on myönnetty rakennusluvat 29.6.2023.

Kortteli 23313 on suunniteltu toteutettavan kokonaisuutena. Korttelin 23313 tontti 3 (49-23-313-3) on varattu M2-Kodeille valtion tukemaa asuntotuotantoa varten. M2-Kotien tarkoituksena on suunnitella ja toteuttaa tontille ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti asuntoja nuorille aikuisille ja perheille.

Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

Päätöksen muuttaminen

Vallitseva markkinatilanne on edelleen haastava, eikä hankkeiden käynnistämisen edellytyksiä ole saavutettu. Bonava on käynyt läpi suunnitelmiaan etsien ratkaisuja hankkeiden käynnistämisen edistämiseksi. Suunnitelmamuutoksilla ei yksin saavuteta sitä, että hankkeiden käynnistäminen olisi mahdollista.

Myyntipäätöksessä 31.5.2021 rakennusoikeuden yksikköhinta on ollut 695 €/k-m² ja se on sidottu ajankohdan 4/2021 elinkustannusindeksiin. Indeksillä korjattu yksikköhinta on nykyhetkessä noin 810 €/k-m². Bonava on teettänyt tonteista ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arviokirjan ja sen pohjalta kaupunki ja Bonava ovat neuvotelleet rakennusoikeuden uudeksi yksikköhinnaksi 710 €/k-m².

Haastavasta markkinatilanteesta johtuen asuntotonttien kauppahinnat eivät ole kehittyneet elinkustannusindeksin kanssa samassa suhteessa. Tästä johtuen kaupunki katsoo perustelluksi muuttaa Bonavalle tehdyn päätöksen kauppahintaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.5.2021 § 75

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 ja 3 649 m² suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 934 500 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkauppahinnan. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

3

Määräalojen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

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

5

Kaupan kohteen alueelle toteutetaan vain vapaarahoitteista tuotantoa. RS-tuotantoa on toteutettava 3 400 kem².

6

Kortteli toteutetaan elämänkaariasumisen mallikorttelina, jossa mahdollistetaan monenlaisten ja eri-ikäisten asukkaiden asuminen. Asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämänkaariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen, muuntojoustavuuteen ja palveluihin. Kauppakirjan liitteenä on tarkempi konseptikuvaus.

7

Vapaarahoitteisten huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m² tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m² keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m² keskipinta-alan saavuttamiseksi.

Muilta osin sovelletaan kaupungin tavanomaisia myyntiehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Määräalojensaaja (Myöhemmin 'Tontinsaaja') valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle alueelle ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä em. kiinteistöillä 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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda sopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 5

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 tehtyä päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 m² ja 3 649 m² suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten. Myyntipäätöstä jatketaan 28.2.2023 asti muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 273

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 päätettyä ja 24.1.2022 § 5 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-2 ja 49-23-313-1. Myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2023 asti muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 94

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 päätettyä sekä 24.1.2022 § 5 ja 05.12.2022 § 273 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-1 ja 49-23-313-2. Myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2024 asti muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 20.01.2025 § 4

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 Bonava Suomi Oy:lle tehdyn sekä 24.1.2022 § 5, 5.12.2022 § 273 ja 6.11.2023 § 94 jatkettun myyntipäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että kiinteistöjen 49-23-313-1 ja 49-23-313-2 kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2026.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 Kartta 49-23-313-1 ja -2 Bonava Suomi Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus, Bonava, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi