

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 128

§ 128

## **Kerrostalotontin 21178-1 vuokraaminen Henttaalta T2H Espoo Oyn perustamille asunto-osakeyhtiöille**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lindberg Jouni  
Vikkula Pekka  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata tontin 21178-1 T2H Espoo Oy:n perustamille asunto-osakeyhtiöille As Oy Espoon Altto 3159983-7, As Oy Espoon Baritoni 3159997-6, As Oy Espoon Sopraano 3160032-4 ja As Oy Espoon Tenori 3160028-7 seuraavin pääehdoin:

1  
Vuokra aika on 60 vuotta.

2  
Vuokra on 178 220 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

3  
Tontille on rakennettava vähintään 4 650 k-m<sup>2</sup>:n suuriset rakennukset käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokramies laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Tontille toteutettavan hankkeiden tulee olla vapaarahoitteisia asuntohankkeita.

4  
Vuokramies sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokramies maksamaan kertasuorituksen korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Muut ehdot:

Vuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen viikon sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta. Vuokramies valtuutetaan hakemaan rakennuslupaa ja muita mahdollisia hankkeen vaatimia lupia. Vuokramies valtuutetaan

tekemään tarvittavia maaperätutkimuksia hankkeen toteuttamiseksi. Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Muina vuokrauksen ehtoina sovelletaan kaupungin tavanomaisia maanvuokraehtoja.

## Käsittely

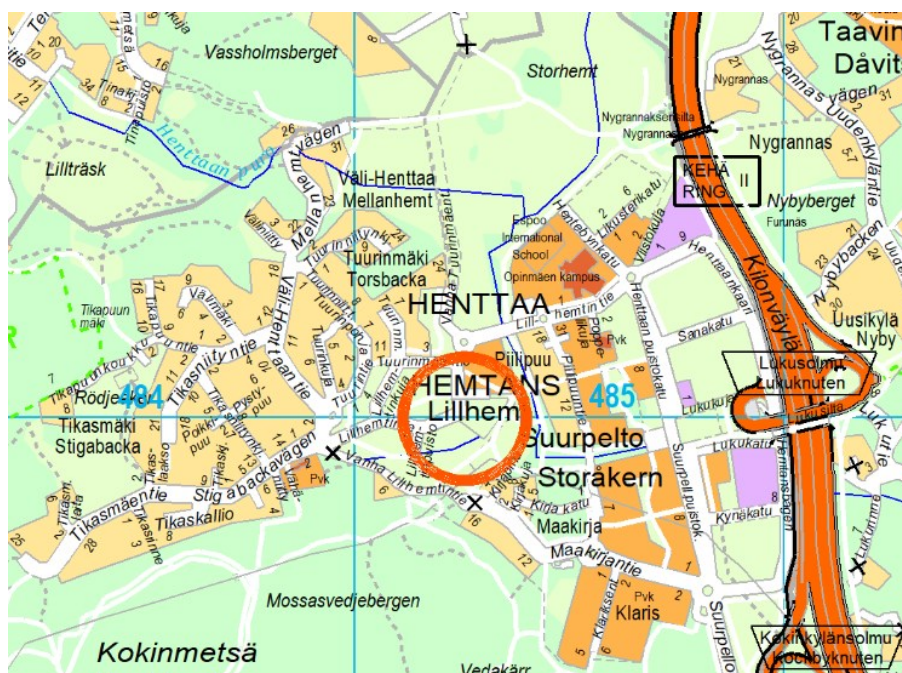
Aaltonen ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Juri Aaltonen esitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Espoon talous on vakavissa vaikeuksissa eikä espooalaisten omaisuutta ole syytä luovuttaa alihintaan. Jos tässä vuokrasopimuksessa käytettäisiin kiinteistöjen, eli vuokran kohteena olevan omaisuuden, arvonmuutosta eikä elinkustannusindeksiä, saisi Espoo vuokraa sopimusajalta arviolta noin 10 000 000 euroa enemmän vuokraa (perusteena elinkustannusindeksin ja kiinteistön arvonnousun maltillinen 1,5 %:n ero vuodessa).

## Selostus



## Hakemus

T2H Espoo Oy hakee 9.10.2020 päivätyllä hakemuksella tontin 21178-1 vuokraamista perustamilleen asunto-osakeyhtiöilleen. Yhtiön tavoitteena on toteuttaa tontille omistusasuntotuotantoa.

### **Aiempi tonttivaraus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päätöksellään § 62 / 11.11.2019 myöntänyt yhtiölle varauksen 30.10.2020 saakka mm. poikkeamislupien hakemista varten. Poikkeamislupa on haettu mm. osittaiselle maantasopaikoitukselle. Tarvittavat luvat on myönnetty ja kaikki selvitykset on tehty ja tontti on valmis vuokrattavaksi.

### **Tiedot vuokrattavasta tontista**

Tontti 21178-1 on osa lainvoimaista "Suurpelto III" asemakaava-aluetta. Käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeutta korttelissa on 6 650 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus sijoittuu 4 erilliseen rakennusmassaan.

### **Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys**

Rakennusoikeuden yksikköhinta on 670 euroa kerrosneliömetriltä ja tontin pääoma-arvo on 4 455 500 euroa Newsec Valuation Oy:n tekemän hintaselvityksen mukaan yksikköhinta vastaa alueen rakennusoikeuden markkina-arvoa.

### **Päätöshistoria**