

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 119

§ 119

Tontin vuokraaminen Karakalliosta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oylle, kortteli 57002 tontti 5

Valmistelijat / lisätiedot:
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle korttelin 57002 tontin 5 (49-57-2-5) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa asumisoikeustuotantoa varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 43 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 marraskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia asumisoikeusasuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen rakentamisen määrän tai tuotantomuodon osalta, sitoutuu vuokralainen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4 kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30 kertaisena.

5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

Tontin 57002/5 pysäköinti on asemakaavassa osoitettu yhteisenä kannenalaisena ratkaisuna siten, että pysäköintiin varattu kannenalainen alue sijoittuu tonttien 57002/4 ja 57002/5 alueelle. Tontin 57002/4 omistaa Espoon Asunnot Oy. Vuokralaiselta edellytetään yhteistyötä kannenalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelussa, toteutuksessa ja rahoituksessa Espoon Asunnot Oy:n kanssa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on kohteelle myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

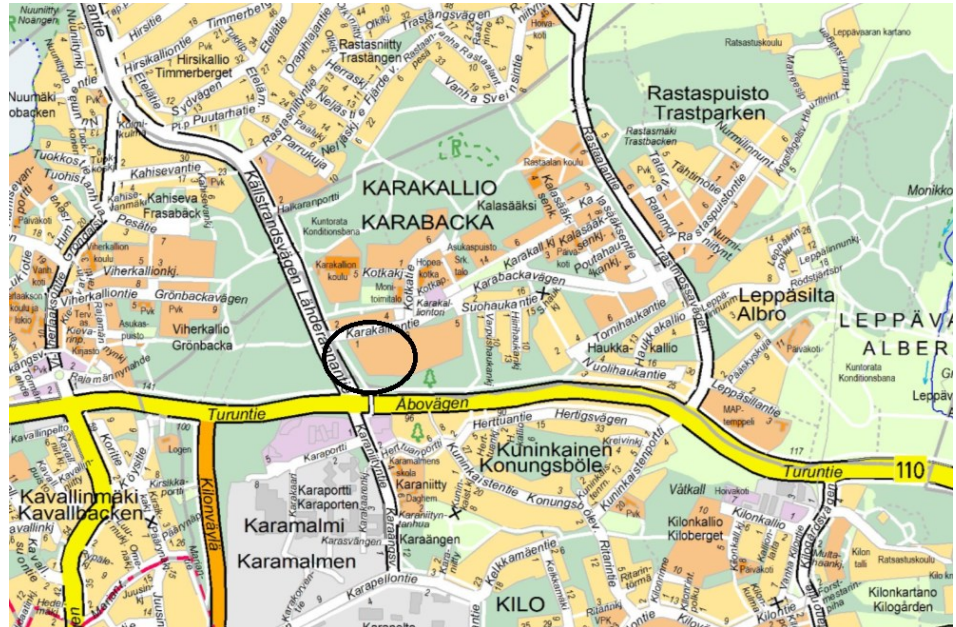
Aaltonen ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Juri Aaltonen esitti eriävänä mielipiteenään seuraavaan: Espoon talous on vakavissa vaikeuksissa eikä espoolaisten omaisuutta ole syytä luovuttaa alihintaan. Vuokrasopimukseen kirjattu vuokran tarkistuksen indeksijärjestelmä tarkoittaa tosiasiallisesti varovaisesti arvioiden vuokrakauden aikana noin 3 400 000 euron lahjaa alivuokran muodossa vuokraajalle. Tällaiselle tuelle ei ole esitetty hyväksyttäviä perusteita.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 03.06.2019 § 5 varata tontin 49-57-2-5 NCC Building Oy:lle omistusasuntohankkeen suunnittelua varten. NCC on varauspäätöksen jälkeen pyytänyt tarjouksia sekä neuvotellut useiden toimijoiden kanssa tontin 49-57-2-5 toteuttamisesta omistusasuntotuotantona. Vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ei kuitenkaan ole löytynyt toimijoita tonttia 49-57-2-5 koskien.

Tuotantomuodon muutos

Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen asunto- ja tonttiyksikön sekä NCC:n kanssa on neuvoteltu alkuperäisen varauspäätöksen ehtojen muuttamisesta siten, että tontin 49-57-2-5 rakentaminen toteutetaan omistusasuntotuotannon sijaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona. NCC:n kumppanina on toiminut Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on neuvottellut asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) kanssa kohteen toteuttamisesta valtion tukemana asumisoikeustuotantona. ARA on myöntänyt kohteelle osapäätöksen sekä hyväksynyt hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Espoon kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto on kokouksessaan 17.08.2020 § 62 puoltanut tontille 49-57-2-5 toteuttavan asumisoikeushankkeen lainahakemusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle.

NCC Building Oy:n sekä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hakemukset tontin vuokraamiseksi ja tuotantomuodon muuttamiseksi ovat oheismateriaalina.

Karakallion pienalueen asuntokannasta n. 2 % on valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Monipuolisen asuntotuotannon varmistamiseksi alueelle on perusteltua osoittaa valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa.

Tiedot tontista

Tontti 57002/5 sijaitsee osoitteessa Karakalliontie 1. Tontilla on rakennusoikeutta 2 500 k-m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelin pysäköinti järjestetään asemakaavan mukaisesti tonttien 57002/4 ja 57002/5 yhteiseen kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin hinnoittelu

Tontin pääoma-arvo on määritetty tontin rakennusoikeuden mukaisesti käyttäen valtion tukemassa asuntotuotannossa vuonna 2020 noudatettavaa tonttikohtaista asuinkerrostalotontin hintaa 432 euroa / kerrosneliömetri. Tontin vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria