

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 121

§ 121

Kerrostalotontin vuokrauksen jatkaminen Tapiolasta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oylle, korttelin 12223 tontti 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Penkkilä Olga

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 20 vuokrauspäätöstä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle korttelin 12223 tonttiin 4 (49-12-223-4) valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa varten 31.8.2021 saakka entisin ehdoin.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 73 160 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2019 kesäkuun indeksiluku.

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

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

4
Mikäli tontille on rakennettu muita kuin kohdassa 3 mainittua tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan Espoon kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakon määrä on 200 euroa per toteutettu kerrosneliömetri. Peruste sopimussakon perimiseen tämän kohdan 4 perusteella raukeaa viiden (5) vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönottoon.

5
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.

6

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

7

Korttelin 12223 pysäköinti järjestetään kannenalaisena yhtenäisenä ratkaisuna tonttien rajoista riippumatta. Asemakaavan mukainen ajoyhteys pysäköintilaitokseen on osoitettu tontin 12223/4 kautta. Pysäköintilaitoksen rakentamisesta, suunnittelusta ja ylläpidosta tulee sopia yhteistyössä korttelin 12223 toisen toteuttajan, Bonava Suomi Oy:n, kanssa.

8

Tontin alueelle on asemakaavassa osoitettu jalkakäytävä Tuuliniitty-kadun varteen. Tontin vuokralainen vastaa jalkakäytävän rakentamisen ja kunnossapidon kustannuksista tontin 12223/4 alueella.

9

Tontin väestösuojapaikat sijaitsevat Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteydessä Tuuliniityn väestösuojatilassa. Väestösuojapaikkoja koskee erillinen yhteisväestönsuojan käyttösopimus, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu maksamaan kaupungille valtuuston 20.5.2013 päättämän korvauksen väestönsuojan käyttöoikeudesta 1 200 euroa / suojapaikka maaliskuun 2013 kustannustasossa (rakennuskustannusindeksin arvo 106,8, 2010=100). Perittävän korvauksen suuruus määritetään korottamalla korvaus maksuajankohdan rakennuskustannusindeksin mukaiseen tasoon.

Yhteisväestönsuojan käyttösopimus tulee allekirjoittaa ja korvaus väestönsuojan käyttöoikeudesta tulee maksaa ennen tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönottoa.

10

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee vuokralaisella olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämä päätös tontille toteutettavan kohteen hankinta-arvon hyväksi.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 12.8.2019 § 20 vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle korttelin 12223 tontin 4 (49-12-223-4) valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa varten. Päätöksen mukaan vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2020.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi päätöksellään 7.3.2016 § 27 Asuntosäätiölle korttelin 12223 eteläosan valtion tukemien asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Varausta on jatkettu 19.5.2017 ja 14.6.2018.

Kaupunki järjesti alkuvuodesta 2018 tarjouskilpailun korttelin 12223 muusta asuntorakennusoikeudesta. Tarjouskilpailun voitti Bonava Suomi Oy. Korttelin 12223 toteuttaminen edellyttää yhteistyötä mm. kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen osalta.

Hakemus

Asuntosäätiö hakee 20.1.2020 päivättyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkoa korttelissa 12223 tonttiin 4. Hankkeen tilanne huomioiden on tarkoituksenmukaista jatkaa vuokrauspäätöstä.

Tiedot tontista

Tontin 12223/4 pinta-ala on 2 610 m² ja rakennusoikeus 3 100 k-m². Tontti sijoittuu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueelle AK-1. Asemakaava mahdollistaa IV-V -kerroksisen kerrostalon rakentamisen, jossa on kulkuaukko ajoyhteyttä varten korttelin tulevalle rivitalotontille.

Tuuliniityn alueen uudisrakentaminen tulee asemakaavan mukaan toteuttaa pääosin puurakenteisena jatkaen Tuuliniityn alueella aiemmin toteutettua puurakentamista. Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista tapiolamaiseen tapaan. Julkisivujen ja parvekerakenteiden päämateriaalin on oltava puu. Puuilme tulee luoda modernilla ja teknisesti kehittyneellä tavalla.

Tausta tontin vuokraukselle

Tapiolaan 1950 - 70 -luvulla rakennetut valtion tukemat vuokra-asunnot ovat pääosin vapautuneet rajoituksista, ja asumisoikeusasuntoja Tapiolan alueella on vähän. Tasapuolisen asuntotarjonnan vuoksi on perusteltua, että Tapiolaan rakentuu myös valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Valtion korkotuella rakennettuja asuntoja on Länsikorkeen ja Tapiolan keskuksen pienalueiden asuntokannasta n. 8 %.

Tontin pääoma-arvo on määritetty rakennusoikeuden mukaisesti käyttäen valtion tukemassa asuntotuotannossa vuonna 2019 noudatettavaa asuinkerrostalotontin hintaa 590 euroa / kerrosneliömetri. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt esitetyn kerrosneliömetrihinnan. Elinkustannusindeksiin sidottu perusvuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Perustelu vuokrauspäätöksen jatkolle

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ei ole vielä saanut hankkeelle rakennuslupaa, eikä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) päätöstä tontille toteutettavan kohteen hankinta-arvon hyväksymisestä (ns. osapäätös).

Julkisivujen ja parvekerakenteiden päämateriaalin on oltava puu. Puinen julkisivuverhous sekä puurunkoiset parvekkeet ovat vaatineet lisäselvityksiä ja hidastaneet rakennusluvan saamista.

Lisäksi korttelin 12223 toisen toteuttajan Bonava Suomi Oy:n suunnittelu on viivästynyt. Kyseessä on rakennuskokonaisuus, jonka julkisivu tulee olemaan yhtenäinen. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n suunnittelu on viivästynyt hankkeiden yhteensovittamisen vuoksi.

Hankkeen tilanne huomioiden on tarkoituksenmukaista jatkaa vuokrauspäätöstä.

Päätöshistoria