

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 142

§ 142

## **Alueen vuokraaminen Kivenlahti toimitilatontti Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja K-Sky Sports Oy tontti 34006 1**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata määräosin Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköintilaitokselle ja K-Sky Sports Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun oheiseen karttaan merkityn noin 6 620 m<sup>2</sup> suuruisen alueen korttelin 34006 tontista 1 (49-34-6-1) liityntäpysäköintilaitoksen ja liikuntahankkeen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokraus tapahtuu alustavasti seuraavin määräosin (voivat tarkentua suunnittelun myötä):

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti 2977/6620  
K-Sky Sports Oy 3643/6620

3

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin vuokra on 12 660 euroa vuodessa.

Vuosivuokra on määritetty pysäköintilaitoksen edellyttämän pinta-alan 2 450 m<sup>2</sup> mukaan. Mikäli vuokrasopimusta allekirjoitettaessa pinta-ala on tarkentunut suuntaan tai toiseen, korjataan vuokra vastaamaan tarkentunutta pinta-alaa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

4

K-Sky Sports Oy:n vuosivuokra määritetään seuraavia periaatteita noudattaen:

Kaupallisten liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhintana käytetään 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Osin kaupalliseen ja osin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta peritään 75 % kaupallisten liikuntatilojen yksikköhinnasta (150 euroa/k-m<sup>2</sup>) niin kauan, kun tilat ovat tällaisen jaon mukaisessa liikuntakäytössä.

Täysin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta peritään 50 % kaupallisten liikuntatilojen yksikköhinnasta (100 euroa/k-m<sup>2</sup>) niin kauan,

kun tilat ovat seuratoimintojen mukaisessa liikuntakäytössä. Vuosivuokra on 5 % em. yksikköhinnoin määritetystä rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Mikäli liikuntatilojen käyttötarkoituskajakaumat muuttuvat vuokrakauden aikana enemmän kuin 200 k-m<sup>2</sup> osalta, on vuokranantajalla oikeus muuttaa vuokran määrää vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa liikuntatilojen käyttöä. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan muutoksista vuokranantajalle viivytyksettä. Lisäksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle joka kolmas vuosi tiedot liikuntatilojen käyttäjistä.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

5

Vuokra-alueelle on toteutettava Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin toimesta 400 autopaikan pysäköintilaitos rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava urheilurakentamiseen K-Sky Sports Oy:n toimesta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralaisten vastuu rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ei ole yhteisvastuullista.

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

6

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.

7

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

8

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut vuokra-alueen välittömästä läheisyydestä työmaa-alueita Länsimetro Oy:lle. Rakentaminen tulee yhteensovittaa yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin

päätös raukeaa. Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on allekirjoitettava määräosaista maanvuokrasopimusta koskeva hallinnanjakosopimus. Vuokralaiset hakevat hallinnanjakosopimuksen kirjaamista vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle vuokraoikeuden kirjaamisen yhteydessä.

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

Tulevalla vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokrattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä muutoksia, kuten määräosien, pinta-alojen ja rakennusoikeuksien mahdolliset tarkentumiset tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## **Käsittely**

Isotalo ja Konttas poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Isotalo ja Konttas asiaan liittyvän Länsimetro Oy:n hallituksen jäseniä, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 ja 7- kohta).

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: ”Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 125.000 euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä.

Tuen ”piilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

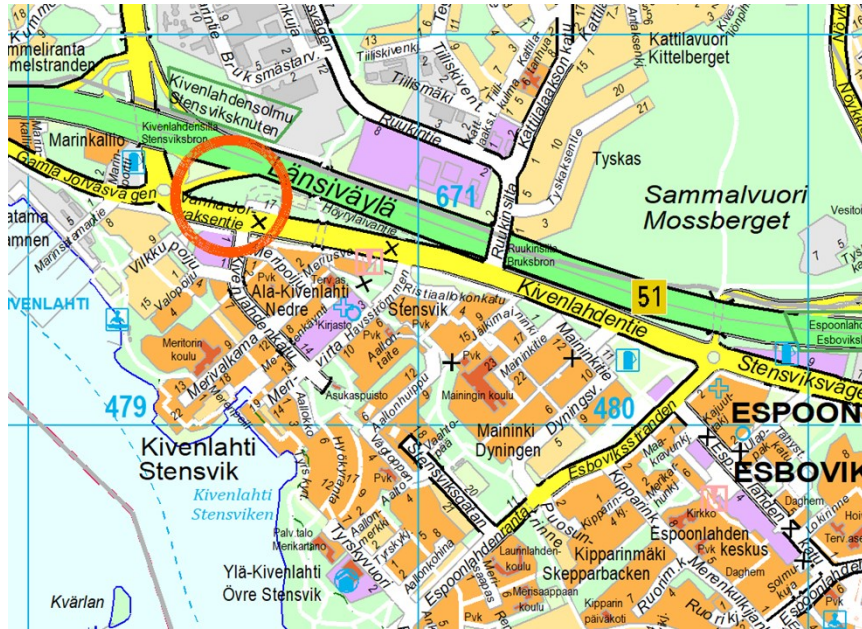
Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita.

Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyrityksiä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitä suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”.

## Selostus



## Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 4.5.2020 § 47 Kivenlahdesta korttelin 34006 K-Sky Sports Oy:lle liikuntahankkeen suunnittelua varten. Varauksensaaja on yhteistyössä Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköintilaitoksen kanssa edistänyt hankkeiden suunnittelua ja yhteensovittamista samalle tontille.

## Hakemukset

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti hakee 1.10.2020 päivätyllä hakemuksella alueen vuokraamista korttelin 34006 tontista 1 pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Yhtiö on 100 %:sesti Länsimetro Oy:n omistama yhtiö, jonka toimialana on omistaa ja hallita pysäköintilaitostiloja sekä harjoittaa pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa sekä liityntäpysäköintipalveluja.

Metron toisen vaiheen yhteydessä toteutetaan yhteensä 1 300 liityntäpysäköintipaikkaa, joista Kivenlahteen on tarkoitus toteuttaa 700 autopaikkaa. Yhtiö vastaa noin 500 liityntäpysäköintipaikan toteuttamisesta Kivenlahteen vuokrauksen kohteena olevalle alueelle.

Liityntäpysäköintipaikat tullaan toteuttamaan yhteiskäyttöpaikkoina siten, että pysäköintilaitos palvelee liityntäliikennettä sekä alueen palveluja ja työpaikkoja.

K-Sky Sports Oy hakee 17.11.2020 päivätyllä hakemuksella alueen vuokraamista korttelin 34006/1 tontista monipuolisten palvelujen liikuntakeskushybridin toteuttamista varten. Yhtiö on käynyt neuvotteluja mm. eri lajiryhmien, seurojen, liittojen ja oppilaitosten kanssa. Liikuntakeskuksen käyttäjiksi on tämän hetken arvion mukaan tulossa runsaasti yhdistyspohjaisesti toimivia lapsi- ja nuorisoliikuntaa harjoittavia tahoja ja seuroja. Asiakasrajapinnassa tulevat olemaan yritykset, yhteisöt, koulut- ja oppilaitokset, urheiluseurat, järjestöt, erityisryhmät sekä liikunnasta ja terveydestään kiinnostuneet yksityishenkilöt.

## Tiedot vuokra-alueesta

Tontti 34006/1 sijaitsee Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava-alueella. Asemakaava on kaupunginhallituksen päätöksellä määrätty voimaan 4.9.2019. Korkein hallinto-oikeus ei ole 2.11.2020 antamallaan päätöksellä myöntänyt valituslupaa, joten Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava kuulutetaan lähiaikoina lainvoimaiseksi.

Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 6 620 m<sup>2</sup> tontista 34006/1, jonka kokonaispinta-ala on noin 9 269 m<sup>2</sup>. Vuokrattava alue on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja ja pysäköintilaitoksen. Vuokra-alueen ulkopuolelle ja siten kaupungin hallintaan jää tontilla 34006/1 sijaitseva hotellin rakennusala. Voimaan määrättyssä asemakaavassa vuokrattavaan alueeseen kohdistuva rakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m<sup>2</sup>. Tontille on vireillä asemakaavan muutos, jolla on tarkoitus nostaa rakennusoikeuden määrä vastaamaan liikuntahankkeen tarpeita. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa alustava rakennusoikeuden määrä on noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, joka osoitetaan kokonaisuudessaan liikuntahankkeelle. Pysäköintilaitoksen rakentaminen ei edellytä rakennusoikeutta.

Vuokra-alue on osa kaupunkitekniikan keskuksen kunnallistekniikan rakentamisen urakka-alueita. Urakan yhteydessä on tarkoitus tehdä tulevilla vuokra-alueella liityntäpysäköintilaitoksen ja liikuntahankkeen rakentamisen edistävää esirakentamista. Kaupungin, Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin ja K-Sky Sports Oy välillä on tarkoitus tehdä tarkempi esirakentamista koskeva yhteistyösopimus, jossa sovitaan mm. esirakentamisen kustannusvastuista. Esirakentaminen olisi saatava käyntiin, jotta pysäköintilaitoksen rakentaminen olisi aikataulussa metron liikennöinnin alkamisen kanssa.

### Alueen vuokraus

Esitetään, että noin 6 620 m<sup>2</sup> suuruinen alue tontista 34006/1 vuokrataan määräosin Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnille ja K-Sky Sports Oy:lle tai sen perustamalle yhtiölle. Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokralaiset tekevät keskenään hallinnanjakosopimuksen.

Koy Kivenlahden liityntäpysäköinnin vuokra perustuu pääoma-arvoon 103,35 e/m<sup>2</sup>. Vuosivuokra on 5 % pääoma-arvosta.

K-Sky Sports Oy:n vuokra perustuu kaupallisten liikuntatilojen osalta pääoma-arvoon 200 euroa/k-m<sup>2</sup>. Siltä osin, kun liikuntatilat ovat osin kaupallisessa ja osin seuratoimintojen käytössä, perustuu hinnoittelu pääoma-arvoon 150 euroa/k-m<sup>2</sup> (75 % kaupallisten tilojen hinnasta). Täysin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta hinnoittelu perustuu pääoma-arvoon 100 euroa/k-m<sup>2</sup> (50 % kaupallisten tilojen hinnasta). Vuosivuokra on 5 % em. yksikköhinnoin määritetystä rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Esimerkkilaskelma liikuntahankkeen vuokrahinnoittelusta:

Liikuntatilojen käyttötarkoitus	k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup>	pääoma-arvo
Kaupallinen liikuntatila	6 100	200	1 220 000
Osin kaupallinen, osin seuratoiminnan käytössä	2 900	150	435 000

Täysin seuratoiminnan käytössä	3 000	100	300 000
Yhteensä	12 000		1 955 000
Vuosivuokra (5 %)			97 750

Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan markkina-arvoon perustuen. Vuokrat sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 47

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata K-Sky Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn korttelialueen 34006 liikuntahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli hankkeen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä hankesuunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä, josta sovitaan kaupungin ja varauksensaajan kesken erikseen.

Mahdollisessa kaavamuutos- tai poikkeamismenettelytapauksessa varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki omaa hankettaan koskevat kaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on

ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varausalueelle on asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa monipuolista rakentamista. Varauksensaajan varaus koskee ainoastaan kaavassa mainittuja liikunta- ja hyvinvointipalveluja ja vain näitä toimintoja palvelevia muita tiloja.

Varaus ei sisällä asemakaavan mukaista hotellirakentamista (kl-1).

9

Varauksensaajan hankkeen edellyttämät pysäköintipaikat tulee pääsääntöisesti sijoittaa samaan kortteliin toteutettavaan pysäköintirakennukseen osaksi kokonaisuutta vuorottaiskäytön tehostamiseksi.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle sijoittuu metron pystykuilu, jonka rakentaminen varausalueella on käynnissä. Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen alla on huomattavasti metrojärjestelmän rakenteita, jotka tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.