

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 60

§ 60

Liiketontin vuokraus Muuralasta Kesko Oyj:lle, korttelin 47540 tontti 6

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

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

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kesko Oyj:lle korttelin 47540 tontin 6 (49-47-540-6) liikerakennushankkeen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 218 767 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 helmikuun indeksiluku.

Tontin perusvuokra on määritetty asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (8 700 k-m²) perustuen, eikä siinä ole huomioitu asemakaavan mahdollistamaa polttoaineen jakeluasemaa. Mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle polttoaineen jakeluaseman, on vuokranantajalle oikeus laskuttaa siitä lisävuokraa, jonka määrä määritetään erillisellä päätöksellä.

3
Tontille on rakennettava vähintään 6 090 k-m² suuruinen liikerakennus 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 viideltä (5) vuodelta.

4
Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

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

6

Vuokralainen on tietoinen, että kaupungin toimesta tontilta on poistettu pilaantuneita maa-aineksia. Tästä huolimatta maanrakennustöiden yhteydessä tulee varautua siihen, että tontilla saattaa vielä ilmetä pilaantuneita maita. Vuokralainen poistaa mahdolliset pilaantuneet maat PIMA-päätöksen edellyttämässä laajuudessa.

Tontilla sijaitsee tehtyjen tutkimusten perusteella vähäisessä määrin jätteellistä maata, jonka vuokralainen poistaa tontilta rakennushankkeen maanrakennustöiden yhteydessä sillä laajuudella kuin rakennushankkeen käyttötarkoitus huomioiden edellyttää.

Kaupunki vastaa pilaantuneen ja jätteellisen maan poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista normaaliin maanrakentamiseen nähden maanvuokrasopimuksen liitteeksi tulevan erillisen pilaantuneista maista ja jätejakeista aiheutuvien kustannusten määritys- ja vastuuperiaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen on tutustunut pilaantuneita maa-aineksia ja maaperän puhdistamista koskeviin dokumentteihin.

7

Vuokralainen sopii viereisen tontin 47540/5 vuokralaisen kanssa yhteisistä piha- ja pysäköintijärjestelyistä. Mikäli järjestelyjä koskien tehdään rasitesopimus, tulee kaupunki sopimukseen osapuoleksi molempien tonttien vuokranantajan ominaisuudessa.

8

Vuokralainen on tietoinen, että osa vuokrattavasta tontista on väliaikaisesti viereisen kaupungin varikon käytössä siihen saakka, kunnes maanvuokrasopimus allekirjoitetaan.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusehdotuksen:

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoo tuki päätöksen kohteena olevalle hankkeelle on vuokra-aikana vähintään 2,16 miljoonaa euroa. Espoolla ei ole varaa tällaisiin lahjoihin. Tuen antaminen tälle hankkeelle on virhe.

Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa alihintaan espoolaisten omaisuutta. Espoossa käytössä oleva tonttien vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille.

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 päätetyssä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki yritykselle on arviolta ainakin 2,16 milj. euroa ja edellisessä kohdassa käsitellyssä 60 vuoden vuokrasopimuksessa alihinta on ainakin 8,9 milj. euroa.

Espoon ei ole syytä antaa kilpailua vääristävää yritystukea. Jos Espoo vuokraa liikekiinteistöjä alivuokralla joillekin yrityksille, saavat ne perusteetonta kilpailuetua verrattuna niihin, jotka hankkivat liikekiinteistönsä markkinahintaan kiinteistömarkkinoilta. Espoon tontinvuokrasopimusten ehdot ovat vanhentuneet ja kohtuuttomat tonttien omistajille, eli espoolaisille. Kyse on pahasta vääristymästä.

Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille ilman syytä tai perusteluja. 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. Tuensajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyrityksiä, sijoittajia, pörssiyrityksiä jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta ilman tarveharkintaa kaikille tontteja vuokranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrannut 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 mitään suurimmalla todennäköisyydellä ainakaan hillitse kohteiden hinnannousua.

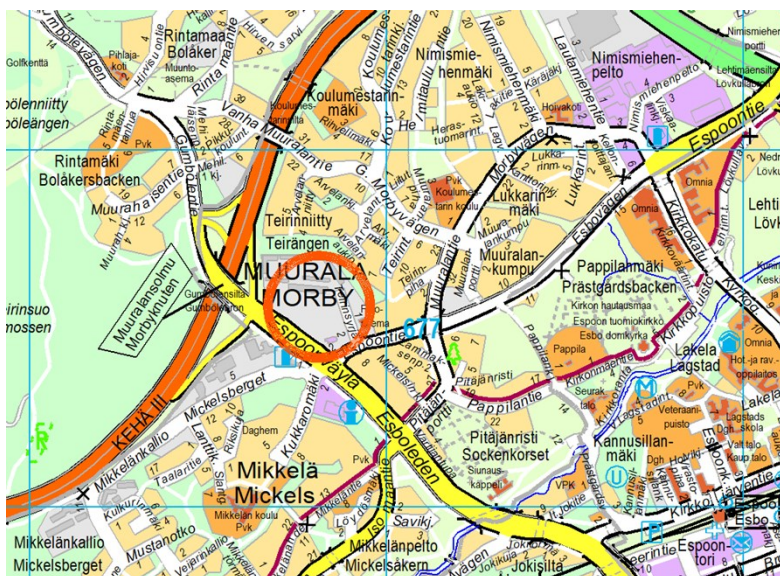
Seurojen ylläpitämää urheilua ja hallitoimintaa sekä sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Lasten harrastusmahdollisuuksien tai sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea sijoittajia ja osaa yrityksistä.

Em. perusteiden katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi lasten urheilua tai sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaisessa hankkeessa. Tällöin tontinvuokra voisi vuokrauksen alussa olla merkittävästi nykyistä vuokratasoa alhaisempi. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti, oikea-aikaisesti ja

järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuisi tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville.

Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elikeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 6.4.2020 § 33 tehdyllä päätöksellä liiketontin 47540/6 Muuralasta Kesko Oyj:lle liikerakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Hakemus

Kesko Oyj hakee 16.4.2021 päivättyllä hakemuksella tontin 47540/6 vuokraamista liikerakennushankkeen toteuttamista varten. Tontille on

tarkoitus toteuttaa noin 7 200 k-m² suuruinen liikerakennus Onninen Mega Express ja K-Supermarket myymälöille. Onninen palvelee teknisen tukkukaupan yritysasiakkaita tarjoten kattavan valikoiman tuotteita ja palvelukokonaisuuksia urakoitsijoille, teollisuudelle, infra-alan toimijoille ja jälleenmyyntiasiakkaille.

Hankkeen rakennuslupasuunnittelu on käynnissä ja rakennuslupa on tarkoitus jättää rakennusvalvontaan lähiaikoina. Rakentaminen on tavoitteena aloittaa syksyllä 2021.

Tiedot tontista

Tontti 47540/6 on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa sekä ravinto-, ruoka- ja huvipalvelutiloja. Alueelle saa sijoittaa yhden, enintään 2 520 k-m² suuruisen, päivittäistavarakaupan myymälän. Tontin asemakaava on tullut voimaan 1.12.2018.

Tontilla tehtyjen tutkimusten perusteella tontilla sijaitsee jätteellistä maata sekä mahdollisesti pilaantunutta maata. Tutkimuksissa havaitut pilaantuneet maat on puhdistettu, mutta rakentamisen yhteydessä tulee varautua siihen, että tontilla saattaa vielä ilmetä pilaantuneisuutta.

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti 47540/6 vuokrataan Kesko Oyj:lle. Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokra perustuu päivittäistavarakaupan osalta pääoma-arvoon noin 605 euroa / k-m² ja muun liiketilan osalta pääoma-arvoon noin 343 k-m². Vuosivuokra on 6 % pääoma-arvosta. Vuosivuokra on 218 767 euroa vuodessa. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 33

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kesko Oyj:lle korttelin 47540 tontin 6 (49-47-540-6) liikerakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2021 saakka.

2

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

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai

poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

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

4

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.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontin alueesta on vuokrattu kaupungin sisäisesti kaupunkitekniikan keskukselle varastointikäyttöön.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee mahdollisesti pilaantunutta ja jätteellistä maata. Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt päätöksen pilaantuneiden maiden puhdistamisesta 27.8.2010 (UUDELY/1045/07.00/2010). Mikäli tontilla on mahdollisesta pilaantuneisuudesta tai jätteellisyydestä johtuen poistettavaa maa-ainesta, periaatteena on, että rakennushankkeeseen ryhtyvä poistaa ko. maan rakennushankkeen maanrakennustöiden yhteydessä sillä laajuudella kuin rakennushankkeen käyttötarkoitus huomioiden edellyttää. Maa-aineksen poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista vastaa kaupunki.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 7 mainitulla alueella, on siitä sovittava erikseen kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

