

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 80

§ 80

Määräalan vuokraaminen Kaupunginkalliosta Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf:lle noin 3 265 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-444-8-0.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 20 vuotta 1.2.2021 alkaen.

2

Vuokra on 4 396 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 2 638 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 517 euroa. Kolmannen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 4 396 euroa vuodessa. Em. vuokrien määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

Alueen vuosivuokra on laskettu kerrosalan 314 k-m² mukaisesti. Mikäli alueen käytetty rakennusoikeus ylittää 314 k-m², korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 314 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) alueelle myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3

Vuokralainen on tietoinen, että alueella ei ole lainvoimaista asemakaavaa. Vuokra-alueen raja-alue on Jokisilta -asemakaavassa esitetyn Ykorttelialueen mukainen alue. Espoon kaupunginvaltuuston 16.11.2020 päätöksestä § 156 Jokisilta, 613900, asemakaava, on valittu Helsingin hallinto-oikeuteen. Mikäli Y-orttelialueen raja-alue täsmentyy asemakaavan myötä, tehdään tarkistus vuokra-alueen rajaukseen sen mukaisesti. Rajauksen tarkistaminen ei vaikuta vuokran määrään.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

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

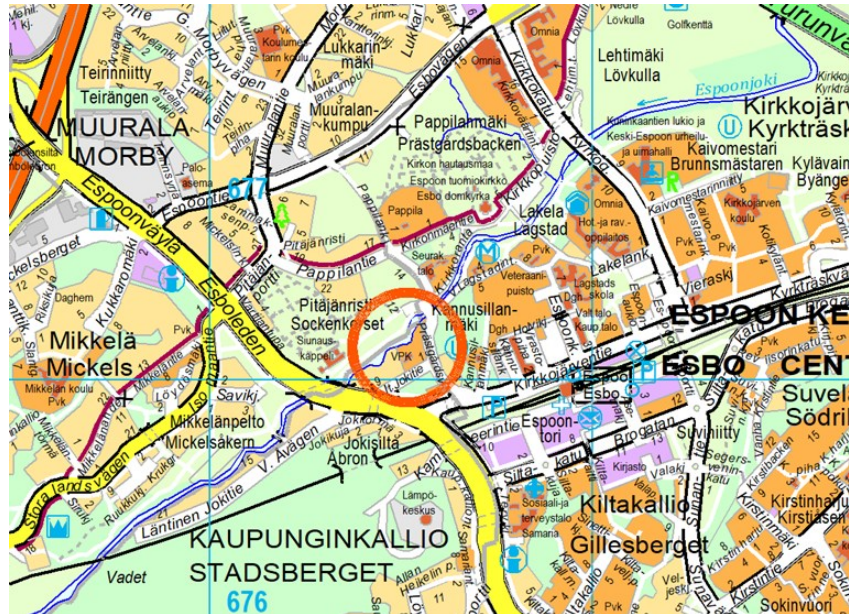
Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia, kuten vuokra-alueen tarkistaminen vastaamaan asemakaavan mukaista Ykorttelialueen rajausta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat sopimukset

Kiinteistö, jolla paloasema sijaitsee, on siirtynyt Espoon kaupungin omistukseen vuonna 1975 vaihtokirjalla Espoon Seurakunnilta. Seurakunnat oli vuokrannut alueen jo vuonna 1961 Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf:lle. Vuokrasopimusta on jatkettu 10 vuodella vuosina 1991 ja 2001. Sopimusta on edelleen jatkettu 9.2.2011 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella ja

30.4.2013 allekirjoitetuilla muutossopimuksella 31.1.2021 saakka. Alueella on yhdistyksen omistama 314 k-m² suuruinen rakennus. Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf on ollut ensimmäisen kerran jo 14.5.2020 yhteydessä kaupunkiin koskien vuokrasopimuksen jatkamista, mutta silloisen kaavatilanteen takia vuokrauspäätöstä ei edistetty.

Hakemus

Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf on hakenut 5.4.2021 saapuneella hakemuksella alueen vuokraamisen jatkoa. Palokunta tavoittelee mahdollisimman pitkää vuokrasopimusta, tavoitteena 25-30 vuotta. Kiinteistö on vanha ja vaatii jatkossakin korjauksia, pitkällä sopimuksella näiden suunnittelu järkevöityy ja remonteista tulee kannattavia tehdä.

Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf on Espoon vanhin sopimuspalokunta. Palokunta on perustettu 1890. Palokunta on ollut perustamisestaan alkaen osana Espoon jokilaaksoa.

Palokunnalla on palokuntasopimus Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa, sopimuksen mukaisesti palokunta tuottaa sammutus- ja pelastustoimintaa, nuorisotyötä sekä turvallisuusviestintää Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen alueella. Päätoiminen alue on Espoo, tarvittaessa hälytyksiin vastataan koko pelastuslaitoksen alueella.

Palokunta muodostuu osastoista, joita ovat hälytysosasto, nuoriso-osasto, naisosasto, veteraaniosasto sekä ruotsinkielinen naisosasto lågan. Palokunnan jäsenmäärä oli hakemusta kirjoittaessa 71.

Tiedot alueesta

Alueella ei ole lainvoimaista asemakaavaa. Vuokra-alueen raja-alue on Jokisilta -asemakaavassa esitetyn Y-korttelialueen (Yleisten rakennusten korttelialue) mukainen alue. Espoon kaupunginvaltuuston 16.11.2020 päätöksestä § 156 Jokisilta, 613900, asemakaava, on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Näin ollen alueella on rakennuskielto, kunnes asemakaava on lainvoimainen. Jokisilta -asemakaavan mukaisen Y-korttelialueen pinta-ala on noin 3 265 m² ja rakennusoikeus 1 600 k-m². Vuokrattavan alueen pinta-ala on siis jonkin verran pienempi kuin aiempi vuokra-alueen pinta-ala, joka oli noin 3 774 m². Mikäli Y-korttelialueen raja-alue täsmentyy asemakaavan myötä, tehdään tarkistus vuokra-alueen rajaukseen sen mukaisesti. Alueella on yhdistyksen omistama 314 k-m² suuruinen rakennus.

Alueen vuokraus

Esitetään, että alue vuokrataan Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf:lle. Vuokra-aika on 20 vuotta 1.2.2021 alkaen.

Alueen perusvuokra on 4 396 euroa vuodessa (perusvuokra) ja se perustuu yksikköhintaan 280 e/k-m². Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 2 638 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 517 euroa. Kolmannen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 4 396 euroa vuodessa. Vuokrat sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.