

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 77

§ 77

Liikerakennusten tontin vuokraaminen Nöykkiöstä Henri Wihonen Oy:lle, korttelin 30007 tuleva tontti 3

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Henri Wihonen Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 30007 tulevan tontin 3 (49-30-7-3).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivämäärästä ja päättyy 31.5.2042.

2
Vuokra on 39 072 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

3
Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 390 k-m²:n suuruisen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 390 k-m²:n suuruisia.

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

5
Vuokralainen on tietoinen, että tontille kuljetaan viereisen tontin 49-30-7-2 kautta. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 16.3.2021 allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

6

Vuokralainen on tietoinen, että tonttia rasittaa kaupungin tekemä sijoitussopimus Caruna Espoo Oy:n kanssa muuntamon sijoituspaikasta tontin pohjoisosassa asemakaavan mukaisella muuntamon rakennusalalla (vm). Kyseinen sopimus jää Espoon kaupungin ja Caruna Espoo Oy:n väliseksi. Kaupungilla on oikeus uusida ja pitää sopimus voimassa koko tontin vuokrakauden ajan. Tontin toteuttajan tulee huomioida muuntamorakennus ja sen asettamat rajoitteet hankkeen suunnittelussa.

7

Vuokralainen on tietoinen, että tontilla sijaitsee johtoja (mm. sähköjohtoja ja telekaapeleita). Vuokralainen on velvollinen selvittämään kaikki tontilla sijaitsevat johdot ja kaapelit. Mahdollisesti tarvittavista johto- ja kaapelisiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

8

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2022 tai muutoin 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.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

Tontinsaajan on esitettävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että vuokrattavalle tontille toteutettavan hankkeen sisältö vastaa pääpiirteissään hakemuksessa esitettyä. Kaupungilla on oikeus jättää vuokrasopimus allekirjoittamatta, mikäli hanke merkittävältä osin poikkeaa hakemuksessa esitetystä.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle 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.

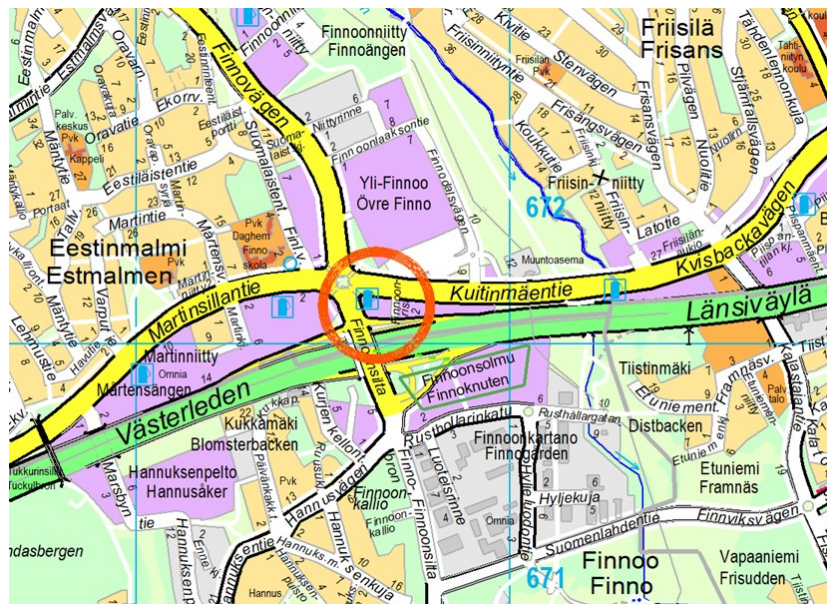
Käsittely

Aaltonen esitti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely tai vaihtoehtoisesti selvitetään, onko juuri tämän hankkeen tukeminen työllisyys ja/tai muusta Espoon taloudellisista syistä erityisen perustelua tukea esimerkiksi espoolaisille huonolla vuokraindeksillä. Selvityksessä huomioidaan muun ohella yritysten väliset kilpailuolosuhteet, EU-lainsäädäntö yritystuista ja Espoon talouden sopeuttamisohjelma. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen esityksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 10.9.2018 § 116 alueen Restel Fast Food Oy:lle Burger King-ravintolahankkeen toteuttamista varten. Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä 12.8.2019 § 27 ja 1.6.2020 § 66. Varaus oli voimassa 31.3.2021 saakka. Hanke edellytti asemakaavan muuttamista suojaviheralueesta liikerakennusten korttelialueeksi. Finnoonristi -niminen kaavamuuotos on saanut lainvoiman 16.12.2020. Näin ollen vuokraus päätös on mahdollista tehdä.

Hakemus

Restel Oy haluaa keskittyä ravintolatoimintaan ja sen vuoksi on hakenut sekä löytänyt kumppanin, joka huolehtii kohteen rakennuttamisesta ja vuokraamisesta Restel Oy:lle pitkäaikaisella sopimuksella. Em. johtuen Henri Wihonen Oy on hakenut 14.4.2021 päivätyllä hakemuksella Nöykkiössä sijaitsevan tulevan tontin 30007/3 vuokraamista. Henri Wihonen Oy toimii toteutettavassa kohteessa rakentajana sekä vuokranantajana autoravintolalle. Henri Wihonen Oy on solminut pitkäaikaisen yhteistyösopimuksen autoravintolatoimintaa harjoittavan

Restel Oy:n kanssa. Lisäksi em. yhtiöt ovat tehneet yhteistyötä vastaavasta autoravintolakohteesta vuodesta 2018 alkaen Jyväskylässä. Restel Oy ja naapuritontilla toimiva St1 ovat myös tehneet yhteistyötä jo vuosia ja sopineet mm. tässä kohteessa tontille ajamisen rasitteesta.

Henri Wihonen Oy toteuttaa tontille yksikerroksisen autoravintolakiinteistön laajuudeltaan noin 400 k-m². Kohteen suunnittelu on käynnissä ja rakentamisen tavoitealoitusajankohta on 5/2021 / heti kohteen rakennusluvan saatua lainvoiman tai hyväksytyn aloittamisoikeushakemuksen. Kohteen käyttöönotto on noin 8 kuukautta rakentamisen aloittamisesta.

Henri Wihonen Oy on 2008 perustettu osakeyhtiö, joka harjoittaa liiketila- ja asuinkerrostalorakentamista sekä vuokraustoimintaa.

Tiedot tontista

Tuleva tontti 30007/3 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin pinta-ala on noin 2 195 m² ja rakennusoikeus 600 k-m². Kohteessa on vireillä tontin lohkominen.

Tonttia 30007/3 ja viereistä huoltoasematonttia 30007/2 koskee Finnoonristi -niminen asemakaavamuutos. Kaavamuutoksen tavoitteena oli sijoittaa autokaistallinen liikenneravintola edellisen asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle huoltoaseman viereen. Suojaviheralue muutettiin kaavamuutoksella liikerakennusten korttelialueeksi (KL), josta muodostetaan vuokrattava tontti 30007/3. Tontille 3 kuljetaan tontin 2 kautta. Kulkuyhteyttä varten on tehty 16.3.2021 allekirjoitettu rasitesopimus.

Tontti ja viereinen huoltoasematontti on tarkoituksenmukaista vuokrata siten, että niiden vuokra-ajat päättyvät samaan aikaan.

Tonttia rasittaa kaupungin Caruna Espoo Oy:n kanssa tekemä sijoitussopimus muuntamon sijoituspaikasta tontin pohjoisosassa asemakaavan mukaisella muuntamon rakennusalalla (vm). Kyseinen sopimus jää Espoon kaupungin ja Caruna Espoo Oy:n väliseksi. Tontin toteuttajan tulee huomioida muuntamorakennus ja sen asettamat rajoitteet hankkeen suunnittelussa. Muuntamorakennus kuluttaa tontin rakennusoikeutta 8,0 k-m² verran, joka on huomioitu tontin vuokraa määriteltäessä.

Tontilla sijaitsee ainakin sähköjohtoja ja telekaapeleita. Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla sijaitsevat muut mahdolliset johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti vuokrataan Henri Wihonen Oy:lle. Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdasta ja päättyy 31.5.2042. Tontin vuosivuokra on 39 072 euroa. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 116

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Restel Fast Food Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen ravintolan suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa sekä yhteistyössä tontin 30007/2 vuokralaisen St1 Oy:n kanssa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. 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 siinäkin 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 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 päättää olla jatkamatta varausta.

6

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kulkuyhteydet kaavoitettavalle tontille tulee osoittaa viereisen huoltoasematontin 30007/2 kautta. Suunnittelu edellyttää yhteistyötä huoltoasematontin vuokralaisen kanssa.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksia tehdessä on huomioitava tontilla sijaitsevat mahdolliset johdot ja kaapelit.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.8.2019 § 27

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 116 päätettyä varausta Nöykkiöstä Restel Fast Food Oy:lle 31.8.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 66

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 116 päätettyä ja 12.8.2019 § 27 jatkettua varausta Nöykkiöstä Restel Fast Food Oy:lle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.