

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 103

§ 103

Tontin 49-31-144-2 vuokraaminen Avara Residential II Ky:lle Finnoosta sekä määräalojen vuokraaminen myöhemmin perustettavan lämpöyhtiön toimintaa varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

vuokrata Avara Residential Fund II Ky:n hallintaan tulevalle yhtiölle tontin 49-31-144-2 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

Vuokrauspäätös edellyttää, että vuokramies yhteistyössä alueen muiden yksityisten tontinsaajien kanssa toteuttaa geolämpöön perustuvan alueellisen energiaratkaisun. Toteutuksen tarkemmat ehdot ovat sopijaosapuolten välisiä. Korttelin 31144 YL-tontin mahdollinen liittyminen järjestelmään on huomioitava sopimusjärjestelyissä. Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun vuokramies on toimittanut kaupungin riittäväksi katsoman selvityksen geolämpöhankkeen toteutumisesta.

Maanvuokrasopimuksen pääehdot:

1

Tontin pääoma-arvo on 4 740 000 euroa ja vuosivuokra 189 600 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 huhtikuun indeksiluku. Vuosivuokraa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Vuokra-aika on 60 vuotta.

3

Tontin rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

4

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

5

Vuokramies sitoutuu noudattamaan tontille toteuttavien rakennuksien osalta liitteen mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä. Vuokramies on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään tonttiyksikölle tai muulle kaupungin viranomaiselle luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

6

Vuokramies sitoutuu toteuttamaan tontille vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

7

Vuokramiehellä on oikeus ostaa vuokratonttinsa 31.3.2023 saakka pääoma-arvon mukaisella hinnalla.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

B

vuokrata noin 1 667 neliömetrin suuruisen määräalan LPA-tontista 49-31-144-3 Asunto Oy Espoon Peijinkatu 6:lle normaalein luovutusehdoin. Vuokra-aika on 60 vuotta.

C

vuokrata noin 70 neliömetrin suuruisen määräalan LPA-tontista 49-31-144-3 Asunto Oy Espoon Peijinkatu 6:lle, Asunto Oy Espoon Peijinkatu 1A ja 2A:lle ja TA-Asumisoikeus Oy / Espoon Peijinkatu 1 B ja C:lle perustettavan lämpöyhtiön lukuun normaalein luovutusehdoin. Vuokra-aika on 60 vuotta.

Molempien LPA-alueiden pääoma-arvo on 105 euroa/m². Alueet on esitetty liitekartoissa.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tontinsaajat valtuutetaan hakemaan rakennuslupaa, tonttijakoa, lohkomista ja mahdollista poikkeamislupaa rakennushankkeiden toteuttamiseksi.

Vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa 30.11.2021 mennessä. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

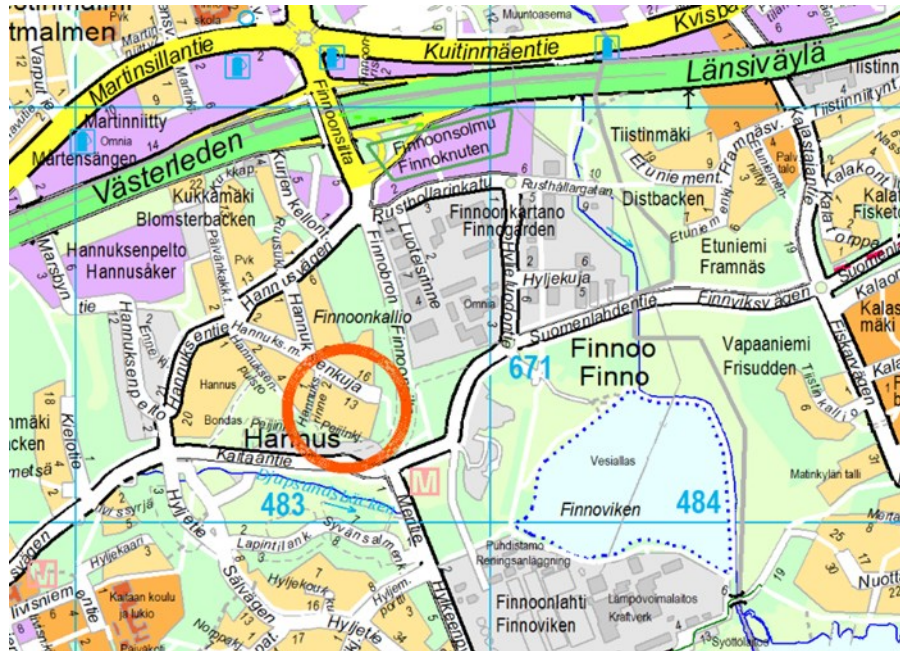
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan hyväksymään selvitys geolämpöhankkeen toteutumisesta sekä laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 6.4.2020 myöntänyt suunnitteluvaramuksen Avara Oy:lle Finnoo Djupsundsbackenin kaava-alueen kortteleihin 31144, 31145 ja 31146. Avara Oy hakee nyt päätöstä tontin 31144/2 vuokraamisesta. Vuokramiehenä toimii Avara Residential Fund II Ky:n hallintaan täysin tuleva perustettava asunto-osakeyhtiö.

Avara Oy:n on jättänyt rakennuslupahakemuksen käsiteltäväksi maaliskuussa 2021.

Geolämpöjärjestelmä

Suunnitteluvaramuksen mukaisesti osana hanketta on suunniteltu toteutettavaksi keskitetty alueellinen geolämpöjärjestelmä, joka kattaa korttelin 31144 lisäksi korttelit 31145 ja 31146. Kokonaisuudella mahdollistetaan lämpöenergian tuotanto noin 11 400 k-m² asuinrakennusten ja tarvittaessa 2 300 k-m² päiväkotirakennuksen käyttöön. Vuokrauspäätöksen kohdissa B ja C mahdollistetaan myöhemmin perustettavan lämpöyhtiön tontinvuokraus ns. energiakonttia varten.

Tiedot luovutettavasta alueesta

Alueella on lainvoimainen Finnoo-Djupsundsbackenin asemakaava. Asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä varausalueella on AK-1, asuin kerrostalojen korttelialue. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen valmistuu kesäkuussa 2021. Vuokrattavan tontin rakennusoikeus on 6 000 km².

Tontin 49-31-144-2 pinta-ala on 4 719 neliometriä ja asemakaavan AK-rakennusoikeus on toteutettava kuuteen kerrokseen ja kolmena talomassana. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 790 €/kem². Yksikköhinta perustuu arviokirjaan kuntalain 130 §:n mukaisesti. Yksikköhintaa korotti merkittävästi maantasopaikoitus, josta on rakennushankkeelle kustannussäästöä.

Kortteleihin 31145 ja 31146 tullaan osoittamaan valtion tukemaan vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotantoa. Kortteleihin 31145 ja 31146 toteutettavilla hankkeilla on mahdollisuus liittyä alueelle toteuttavaan geolämpöverkoston. Korttelien 31145 ja 31146 luovutukset käsitellään omassa päätöksessä.

Perustelu vuokrauspäätökselle

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.10.2012 päätöksen mukaisesti Finnoon aluetta kehitetään ilmastonmuutoksen torjunnan esimerkialueena. Päätöksen mukaan suunnittelulla tulisi luoda edellytykset hiilineutraalin alueen toteutukselle. Alueen suunnittelussa tulee korostaa ilmasto- ja energiavaikutuksiltaan merkittävimpiä tekijöitä. Vuokrauspäätös Avara Oy:lle edistää hiilineutraalin, lämmitys- ja jäähdytysenergian osalta nollapäästöisen asuinalueen toteuttamisedellytysten toteutusta ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaista Finnoon alueen kehittymistä ilmastonmuutoksen torjunnan esimerkialueena.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 39

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Avara Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen päästöttömään geoenergiaan tukeutuvan asuinalueen toteuttamisedellytysten suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2021 saakka. Suunnittelun etenemisestä tulee raportoida kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle vuoden 2020 joulukuuhun mennessä.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontinluovutuspäätöksen edellytyksenä on keskitetty alueellinen energiaratkaisu kortteille 31144, 31145 ja 31146.

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajalta edellytetään suunnittelun osalta yhteistyötä alueen muiden toimijoiden kanssa. Suunnitelmiin tulee sisällyttää ratkaisu päästöttömän geoenergiaratkaisun käytännön toteutuksesta, rahoituksesta, hallintamuodosta ja kustannuksista. Energiaratkaisun toteutettavuus on edellytys jatkovaraukselle tai tontinluovutuspäätökselle. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varausalueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

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.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset, tutkimukset ja 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

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Maaperätutkimuksien suorittamisessa on huomioitava alueen katujen rakentamisen aikataulu. Maaperätutkimuksien suorittamisesta on sovittava Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että Finnoon alueella tontinluovutuksien yhteydessä tontinsaajia edellytetään sitoutumaan rakennusten energiatehokkuutta edistäviin kriteereihin. Asuinrakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee myös varautua reaaliaikaiseen rakennusten energiakäytön mittaamiseen.

10

Alue ei ole vielä rakentamiskelpoinen. Alueen katu-urakan on arvioitu alustavasti valmistuvan kesäkuussa 2021.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

