



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021

Kokoustiedot

Aika 09.08.2021 klo 09:00 - 10:27

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Markkula Markku	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Ahlfors Tiina	jäsen	
	Gästrin Eva-Lena	jäsen	liittyi kokoukseen klo 9.10 § 94
	Helenius Mika	jäsen	
	Laakso Mikko	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Åkerlund Kirsi	jäsen	
	Anhoni Mari		
	Brunni Antti	varajäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Nevanlinna Risto	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Svahn Sanna	perusturvajohtaja	
	Rinta-aho Harri	sivistystoimen johtaja	
	Isotalo Olli	Kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Paananen Harri	elinkeinojohtaja	
	Pajakoski Johanna	viestintäpäällikkö	
	Mäkinen Antti O.	projektipäällikkö	
	Rosenberg Heidi	hallintosihteeri, tekninen sihteeri	
	Majuri Jouni	kaupunginsihteeri, sihteeri	

Allekirjoitukset

Markku Markkula
puheenjohtaja

Jouni Majuri
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mikko Laakso
pöytäkirjantarkastaja

Teemu Lahtinen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 13.08.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 92		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 93		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 94	1	Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21159 tontti 22	7
§ 95	2	Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21158 tontti 2	10
§ 96	3	Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21162 tontti 2	13
§ 97	4	Omakotitontin myynti Perusmäestä, korttelin 82035 tontti 2	16
§ 98	5	Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42046 tontin 6	19
§ 99	6	Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42046 tontti 7	22
§ 100	7	Tontin 49-40-191-4 myynti As Oy Espoon Reviisorille Espoon keskuksesta	26
§ 101	8	Tontin 49-45-95-1 myyntipäätöksen jatkaminen Kastellitalot Oy:lle Kurttilasta	29
§ 102	9 - 12	Suunnitteluvarauksen jatkaminen osittain sekä määräalojen myyminen ja vuokraaminen T2H Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle	35
§ 103	13 - 15	Tontin 49-31-144-2 vuokraaminen Avara Residential II Ky:lle Finnoosta sekä määräalojen vuokraaminen myöhemmin perustettavan lämpöyhtiön toimintaa varten	41
§ 104	16, 17	Määräalojen ja tontin vuokraaminen TA-Yhtymä Oy:n omistamalle asuntoyhtiölle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle Finnoosta	49
§ 105	18	Päiväkotitontin vuokraaminen Haukilahdesta Pilke Päiväkodit Oy:lle	56
§ 106	19	Kiinteistö Oy Niipperin Puutarhakylä 2:n maanvuokrasopimuksen päättymisen päättämissopimuksella ja alueen osittainen vuokraaminen ja varaaminen Smart HUS OÜ:lle	61
§ 107	20	Alueen varaaminen Örkkiniitystä Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten	75
§ 108	21	Toimistotontin varauksen muuttaminen Olarista Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle, korttelin 22314 tontti 2	79
§ 109	22	Alueen varauksen jatkaminen Niittykummusta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Sato Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle	85
§ 110	23	Alueen varauksen jatkaminen Karakalliosta NCC Suomi Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten	97
§ 111		Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Spektri Business Parkin kehittämisen periaatteet	105
§ 112		Asuntotonttien vuokrantarkistusmenettely (palautettu 7.9.2020)	110

§ 92

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 5.8.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokoukutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 93

09.08.2021

§ 93

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mikko Laakso ja Teemu Lahtinen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 94

09.08.2021

9235/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 94

§ 94

Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21159 tontti 22

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 21159 tontin 22 (49-21-159-22) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 189 050 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.10.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

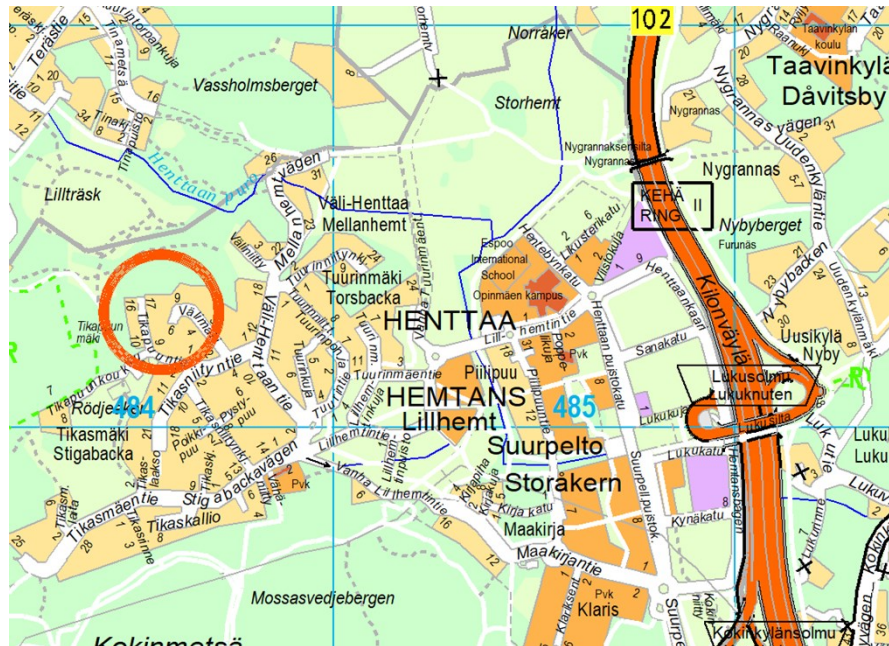
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 II (2/3) e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1 325 m², ja rakennusoikeus on 199 k-m². Tontin osoite on Tikapuuntie 17.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.01.2019.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä ei ole oikeutta lunastaa tonttia vuokra-aikanaan. Alueella ei kuitenkaan ole suurta yhtenäistä maanomistusta kaupungilla, joten tontista on annettu tarjous.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 189 050 euroa (950 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta, Henttaa

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 3.6.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 95

09.08.2021

9233/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 95

§ 95

Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21158 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 21158 tontin 2 (49-21-158-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 158 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.10.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

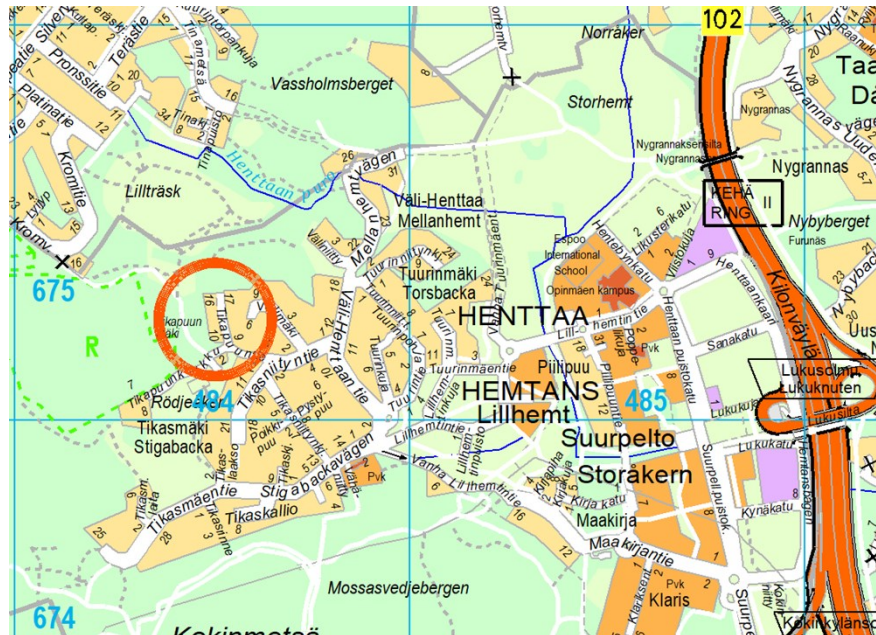
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 II (2/3) e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1 101 m², ja rakennusoikeus on 165 k-m². Tontin osoite on Tikapuuntie 14.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 95

09.08.2021

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.01.2017.
Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tontista on annettu tarjous.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 158 400 euroa (960 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

2 Liitekartta

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 28.6.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 96

09.08.2021

9232/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 96

§ 96

Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21162 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 21162 tontin 2 (49-21-162-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 191 040 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.10.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

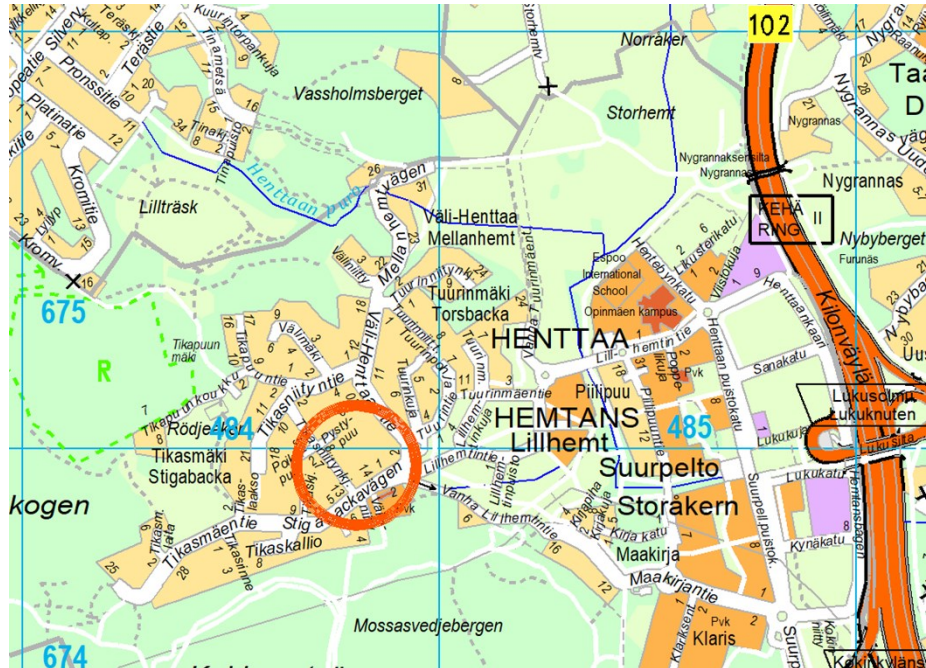
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 II (2/3) e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 96

09.08.2021

994 m² ja rakennusoikeus on 199 k-m². Tontin osoite on Tikasniitynkuja 12.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 14.11.2013. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 191 040 euroa (960 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

3 Liitekartta, kortteli 21161

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 28.6.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 97

09.08.2021

9231/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 97

§ 97

Omakotitontin myynti Perusmäestä, korttelin 82035 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 82035 tontin 2 (49-82-35-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 107 440 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.10.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Perusmäen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 790 m² ja rakennusoikeus on 158 k-m². Tontin osoite on Raivaajantie 5.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 97

09.08.2021

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 18.03.2011.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 107 440 euroa (680 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

4 Liitekartta, Perusmäki

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 24.5.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 98

09.08.2021

9575/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 98

§ 98

Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42046 tontin 6

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 42046 tontin 6 (49-42-46-6) sen nykyiselle vuokralaiselle.

1

Kauppahinta on 238 420 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

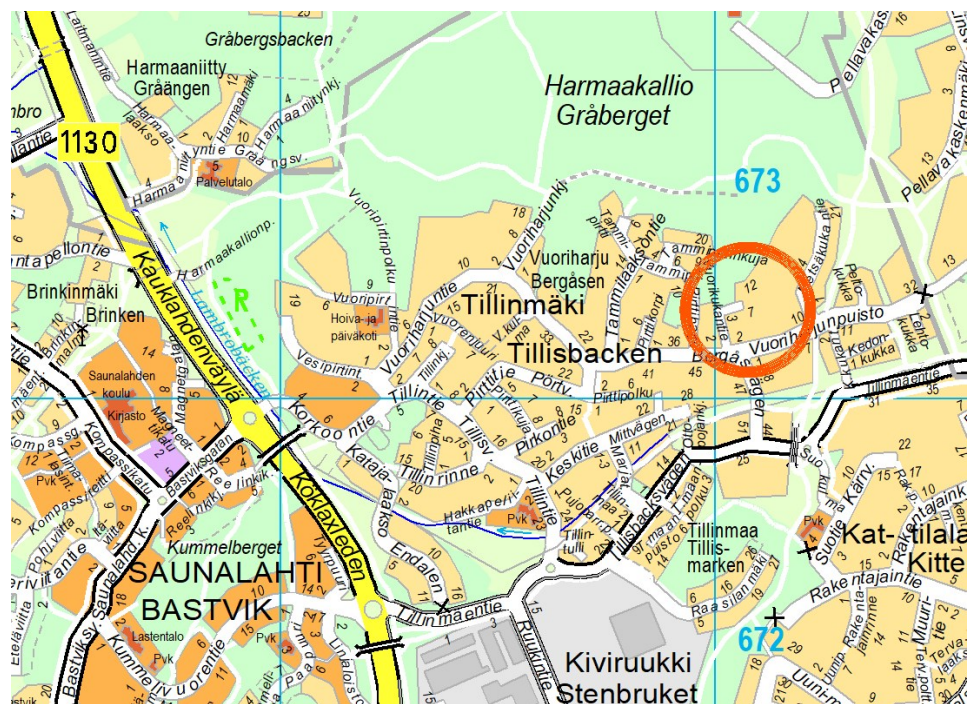
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 98

09.08.2021

AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1 309 m² ja rakennusoikeus on 262 k-m². Tontin osoite on Vuorikukantie 7.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 4.5.2009.

Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tontista on annettu tarjous.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 238 420 euroa (910 euroa/k-m²)

Päätöshistoria

Liitteet

5 Liitekartta, Saunalahti

Oheismateriaali

Ei julkaista -Lunastustarjous

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 99

09.08.2021

9558/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 99

§ 99

Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42046 tontti 7

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 42046 tontin 7 (49-42-46-7) sen nykyiselle vuokralaiselle.

1

Kauppahinta on 242 970 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä. Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

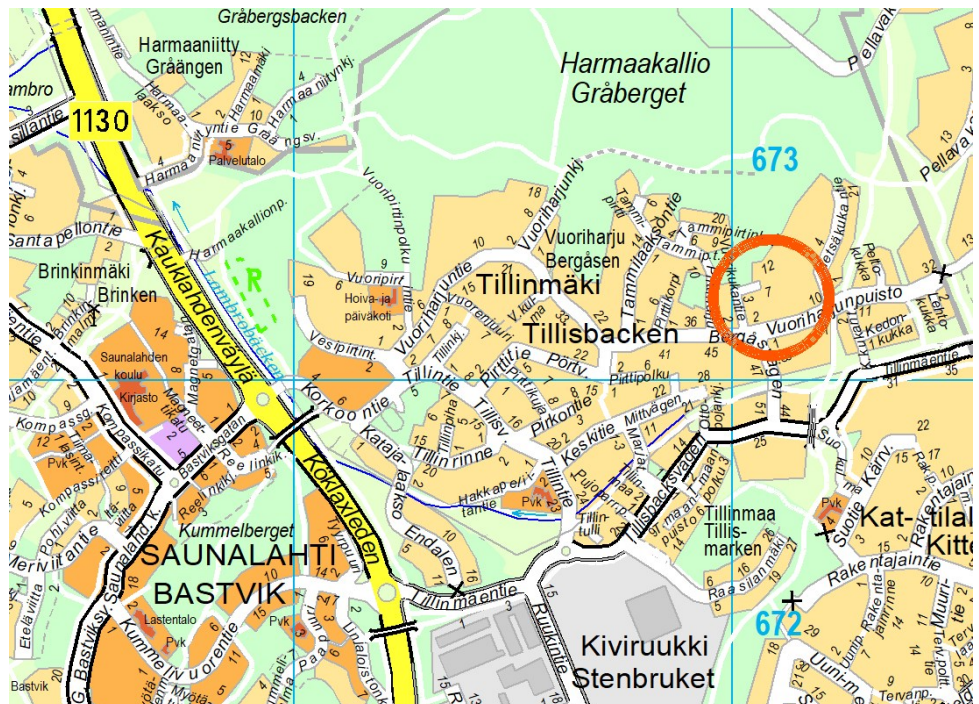
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1 334 m² ja rakennusoikeus on 267 k-m². Tontin osoite on Vuorikukantie 9.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 24.4.2009. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tontista on annettu tarjous.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 242 970 euroa (910 euroa/k-m²)

Päätöshistoria

Liitteet

6 Liitekartta, kortteli 42046

Oheismateriaali

Ei julkaista - Lunastustarjous

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 100

09.08.2021

9055/10.00.01/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 100

§ 100

Tontin 49-40-191-4 myynti As Oy Espoon Reviisorille Espoon keskuksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 40191 tontin 4 (49-40-191-4) sen nykyiselle vuokralaiselle.

1

Kauppahinta on 2 538 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 toukokuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokra maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

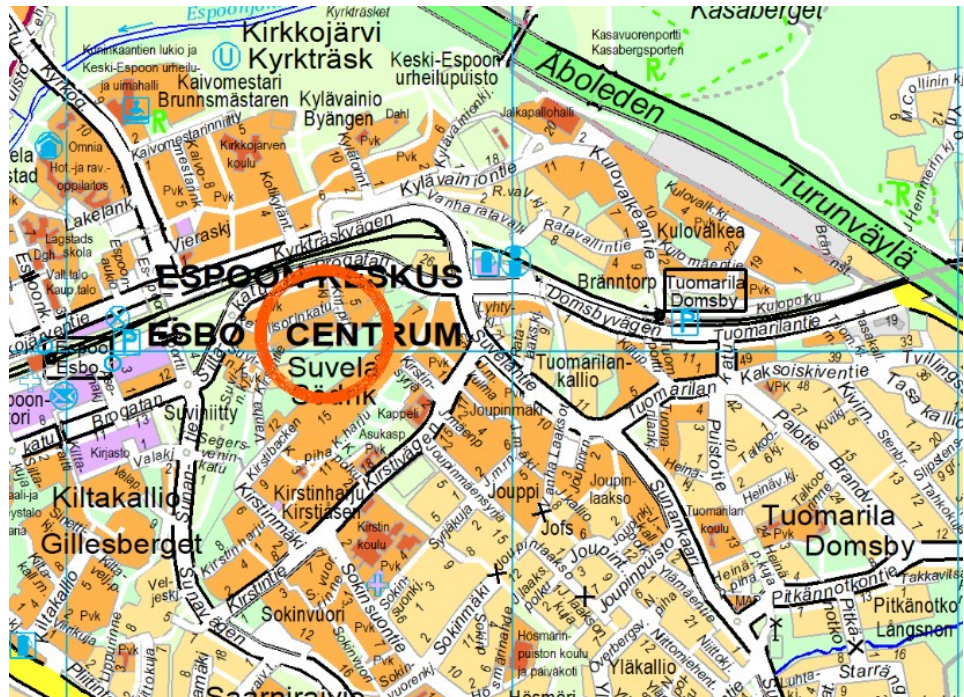
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 100

09.08.2021

Hakemus

As Oy Espoon Reviisori on hakenut kaupungilta vuokraamansa tontin ostamista 20.5.2021 päivätyllä sähköpostilla. Asuntoyhtiön yhtiökokous on tehnyt ostopäätöksen tontista 10.5.2021 pidetyssä yhtiökokouksessa.

Tiedot kohteesta

Tontti 49-40-191-4 on osa asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelia (AK). Tontin pinta-ala on 3 042 m² ja rakennusoikeus on 4 700 kem². Kauppahinta vastaa 540 euron kerrosneliömetrihintaa. Hinta on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Päätöshistoria

Liitteet

7 Liitekartta Tontti_40191_4

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 101

09.08.2021

9112/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 101

§ 101

Tontin 49-45-95-1 myyntipäätöksen jatkaminen Kastellitalot Oy:lle Kurttilasta

Valmistelijat / lisätiedot:

Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Kastellitalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden tai tonttirahaston lukuun korttelin 45095 tontin 1 (49-45-95-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 2 724 300 euron kauppahintaan.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2

Kauppahinta sidotaan marraskuun 2020 elinkustannusindeksiin. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

3

Määräalan rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden

kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

5

Tonttia ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Kauppakirja on allekirjoitettava 30.10.2021 mennessä.

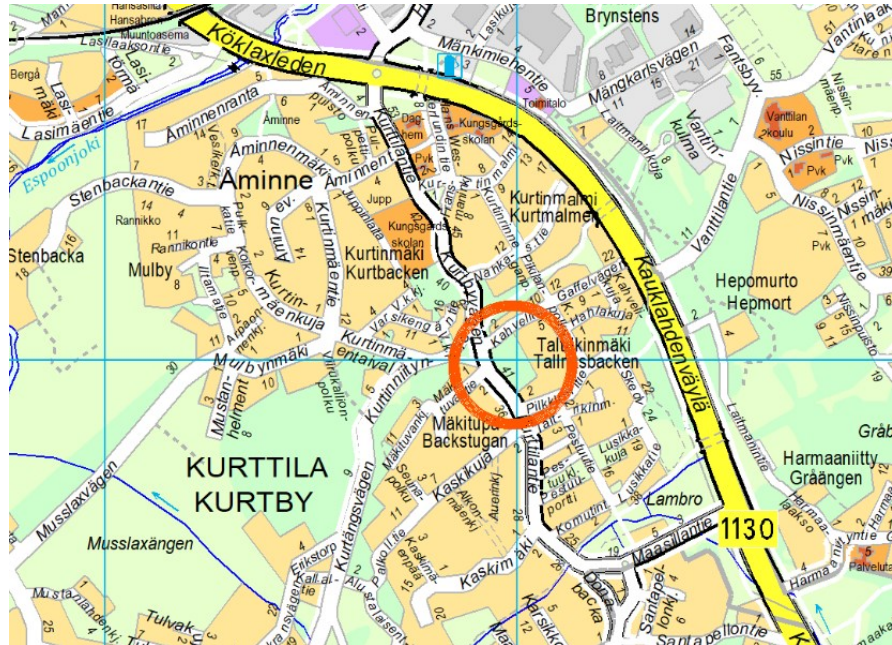
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 rivitalotonttihaun tontinluovutuksista. Luovutukset piti tehdä 30.6.2021 mennessä. Täytäntöönpanon aikana Kastellitalot Oy haki jatkoaikaa luovutuskirjojen allekirjoittamiselle keskeneräisen rakennuslupaprosessin takia. Tontilla tehdyt luontoselvitykset ja niiden tulkinta aiheuttivat epävarmuutta rakennushankkeelle.

Perustelut allekirjoitusajan pidentämiselle

Koska rakennuslupaprosessi yhdessä luontoselvitysten kanssa on viivästyttänyt hankkeen käynnistymistä, on perusteltua myöntää täytäntöönpanoon jatkoaikaa 30.10.2021 saakka. Hanke on suurehkona rivitalohankkeena varsin vaativa ja hankkeessa on perusteltua toimia hyvässä yhteistyössä hankkeen toteutumisen varmistamiseksi.

Kohteen tiedot

Tontin 45095/1 asemakaavamerkintä on AO II, $e = 0,25$. Tontin pinta-ala on noin 12 106 neliometriä ja rakennusoikeus on noin 3 027 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 900 €/kerrosneliometri.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 6

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

myydä Kastellitalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden tai tonttirahaston lukuun korttelin 45095 tontin 1 (49-45-95-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 2 724 300 euron kauppahintaan ja seuraavin pääehdoin:

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kauppahinta sidotaan marraskuun 2020 elinkustannusindeksiin. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Määräalan rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

Tonttia ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

2

vuokrata

- Sajucon Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 47107 tontin 1 (49-47-107-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 21 403 euron vuosivuokralla

- Mangrove Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun noin 9846 neliömetrin määräalan 49-425-11-0-M507 korttelista 45116 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 110 272 euron vuosivuokralla

- Sievi Asunnot Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 45087 tontin 6 (49-45-87-6) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 28 552 euron vuosivuokralla

- Remorak Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 45097 tontin 3 (49-45-97-3) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 19 000 euron vuosivuokralla

- JHS Hankerakennus Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai perustettujen yhtiöiden lukuun yhteensä noin 9910 neliömetrin määräala korttelista 42313 (määräalat kiinteistöistä 49-436-6-206 ja 49-436-6-218) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 69 356 euron vuosivuokralla

Vuokrasopimusten pääehdot:

Vuokra-aika on 60 vuotta.

Perusvuosivuokra sidotaan marraskuun 2020 elinkustannusindeksiin.

Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) 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 5 vuodelta.

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.

Muut ehdot:

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

Luovutuskirjat on allekirjoitettava 30.6.2021 mennessä.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan allekirjoittamaan luovutuskirjat ja tekemään tarvittaessa vähäisiä korjauksia tai muutoksia luovutuskirjoihin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 101

09.08.2021

Päätöshistoria

Liitteet

- 8 Liitekartta, tontin myynti Kastellitalot Oy

Oheismateriaali

- Hakemus tontinoston pidentämiseksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 102

09.08.2021

9083/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 102

§ 102

Suunnitteluvarauksen jatkaminen osittain sekä määräalojen myyminen ja vuokraaminen T2H Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle

Valmistelijat / lisätiedot:

Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä suunnitteluvarausta tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 osalta T2H Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.8.2022 saakka entisin ehdoin. Varaus koskee kahta kerrostalokorttelia ja yhtä pysäköintilaitostonttia. Varauksensaajat toteuttavat alueellisen pysäköintilaitoksen omaperusteisesti yhdessä alueen muiden rakentajien kanssa.

B

myydä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai sen perustaman tai perustettavan yhtiön lukuun liitekartan mukaisen noin 2 560 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 813 500 euron kauppahintaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

C

myydä T2H Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai yhtiön myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun liitekartan mukaisen noin 2 010 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 767 000 euron kauppahintaan vapaarahoitteista RS-tuotantoa varten.

D

vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontin 49-40-382-6 hintaan 90 euroa/m² ja muutoin normaalein luovutusehdoin.

Kauppakirjojen pääehdot:

1

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 toukokuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat ja kohdan D mukainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla/vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen

kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle/vuokralaiselle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

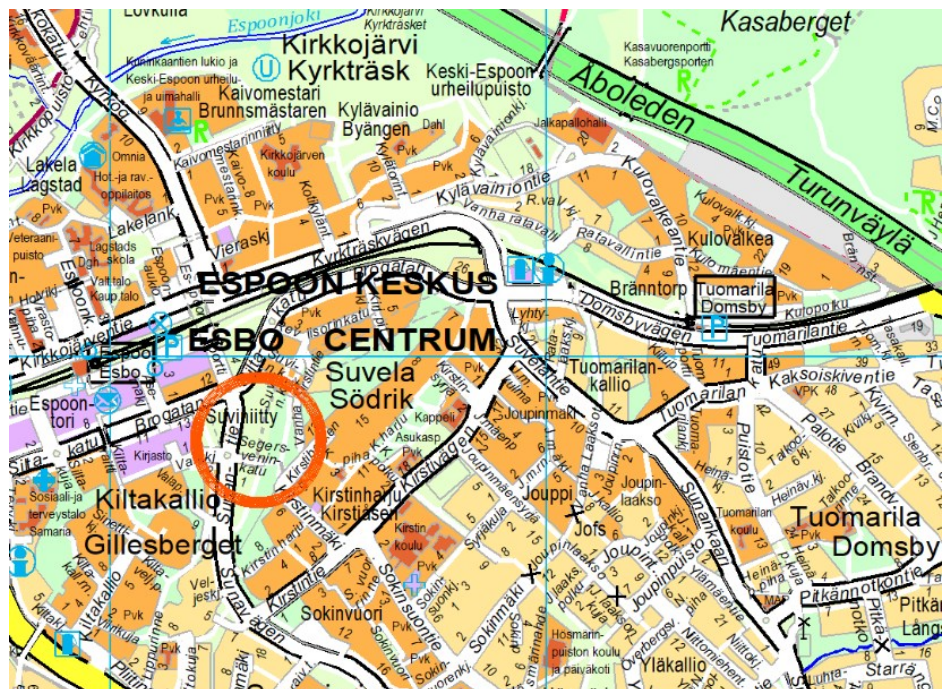
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 2.11.2020 § 123 päättänyt varata Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Oy:lle alueet kortteleissa 40190, 40382 ja 40384. Tavoitteena on, että varauksensaajat toteuttavat alueelle yhteensä 18 200 kerrosneliometriä asuntorakentamista ja pysäköintijärjestelyt yhdessä alueen muiden toteuttajien kanssa.

Korttelin 40382 osalta on jo valmius aloittaa rakentaminen ja siksi tämän päätöksen mukaisia tontteja esitetään nyt myytäväksi ja vuokrattavaksi. Kaupunkikirjat on tarkoitus allekirjoittaa heti kun rakennuslupa on myönnetty.

Tiedot myytävistä tonteista

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle myytävän määräalan pinta-ala on 2 560 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä 3 900 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 465 euroa kerrosneliometriltä. Asemakaava sallii rakennusoikeuden toteutettavan asuinkerrostalorakentamiseen V1/2 kerrokseen asti.

T2H Oy:lle myytävän määräalan pinta-ala on 2 010 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä 3 800 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 465 euroa kerrosneliometriltä. Asemakaava sallii rakennusoikeuden toteutettavan asuinkerrostalorakentamiseen V1/2 kerrokseen asti.

Yksikköhinta perustuu arviokirjaan kuntalain 130 §:n mukaisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 123

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata tontit 40190-5, 40382-4, 5 ja 6, 40384-2 ja kiinteistön 49-40-9906-39 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tonttienluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli

tonttien suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoitteluissa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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.

4

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tontteja 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 tontteja varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijakoja, poikkeamis- ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

8

Korttelien suunnittelua ohjaa voimassa oleva asemakaava ja 25.8.2018 päivitetty korttelisuunnitelma.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 102

09.08.2021

9

Hankkeeseen suunniteltujen asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 9 Liitekartta T2H Oy Määräalan myynti 40-384-4
- 10 Liitekartta ELO määräalan myynti_40-384-4
- 11 Kartta suunnitteluvarausalueesta Elo T2H Oy
- 12 Kartta Elo T2H Tontin vuokraus_LPA

Oheismateriaali

Espoo Suviniitty_suunnitteluvaraushakemus_EloT2H_ei allekirjoitusta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 103

09.08.2021

7964/10.00.02/2021

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 pienenee.

2

Vuokra-aika on 60 vuotta.

3

Tontin rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon 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.

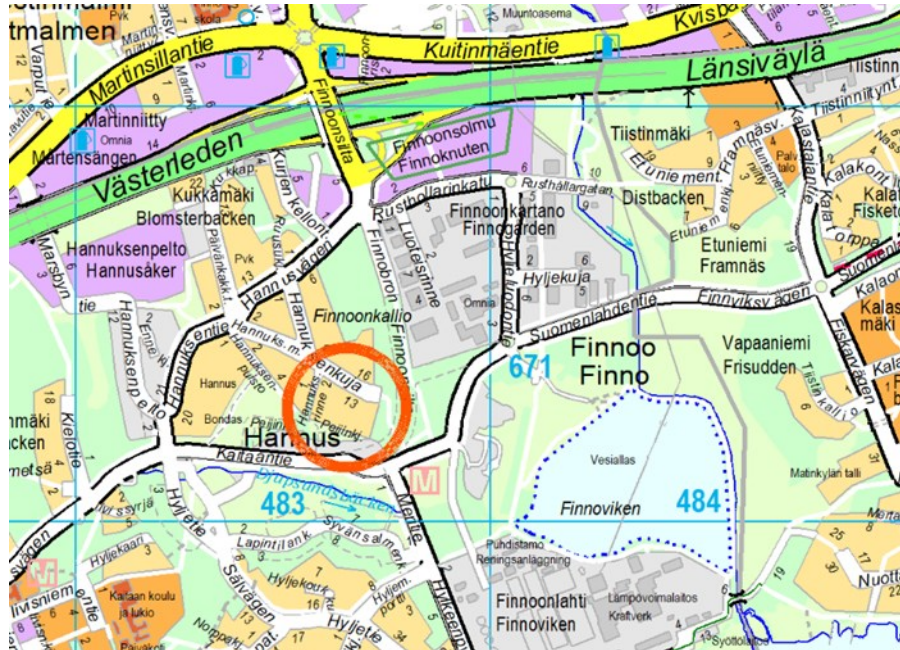
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan hyväksymään selvitys geolämpöhankkeen toteutumisesta sekä laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

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, asuinrakennusalueen 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 esimerkkialueena. 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 esimerkkialueena.

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 tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Tontinluovutus päätöksen 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 toteuttavuus on edellytys jatkovaraukselle tai tontinluovutus päätökselle. 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.

Liitteet

- 13 Finnoo_liitekartta perustettava Lämpöyhtiö
- 14 Liitekartta LPA-alueen vuokrasopimus Avara
- 15 Kartta Avara Residential Fund II Tontin 31144_2 vuokraus

Oheismateriaali

Hakemus Avara Espoo Finnoo tonttien osto ja vuokraus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 104

09.08.2021

9084/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 104

§ 104

Määräalojen ja tontin vuokraaminen TA-Yhtymä Oy:n omistamalle asuntoyhtiölle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle Finnoosta

Valmistelijat / lisätiedot:

Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle liitekartan mukaisen noin 5 438 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 31146 tontista 1 (49-31-146-1) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa asumisoikeustuotantoa varten 127 680 euron vuosivuokralla (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

B

vuokrata Asunto Oy Espoon Peijinkatu 1A ja 2A:lle liitekartan mukaisen noin 2 438 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 31146 tontista 1 (49-31-146-1) ja korttelin 31145 tontin 1 (49-31-145-1) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallia toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten 127 680 euron vuosivuokralla (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

Edellä kohtien A ja B mukaiset vuokrauspäätökset edellyttävät, että vuokramiehet yhteistyössä alueen muiden yksityisten tontinsaaajien kanssa toteuttavat geolämpöön perustuvan alueellisen energiaratkaisun. Toteutuksen tarkemmat ehdot ovat sopijaosapuolten välisiä. Korttelin 31144 YL-tontin mahdollinen liittyminen järjestelmään on huomioitava sopimusjärjestelyissä. Vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun vuokramiehet ovat toimittaneet kaupungin riittäväksi katsoman selvityksen geolämpöhankkeen toteutumisesta.

Vuokrasopimusten pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

3

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 30kertaisena.

4

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

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.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021. 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.

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

Vuokralaisilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimuksien allekirjoittamisen ehtona on kohteelle myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

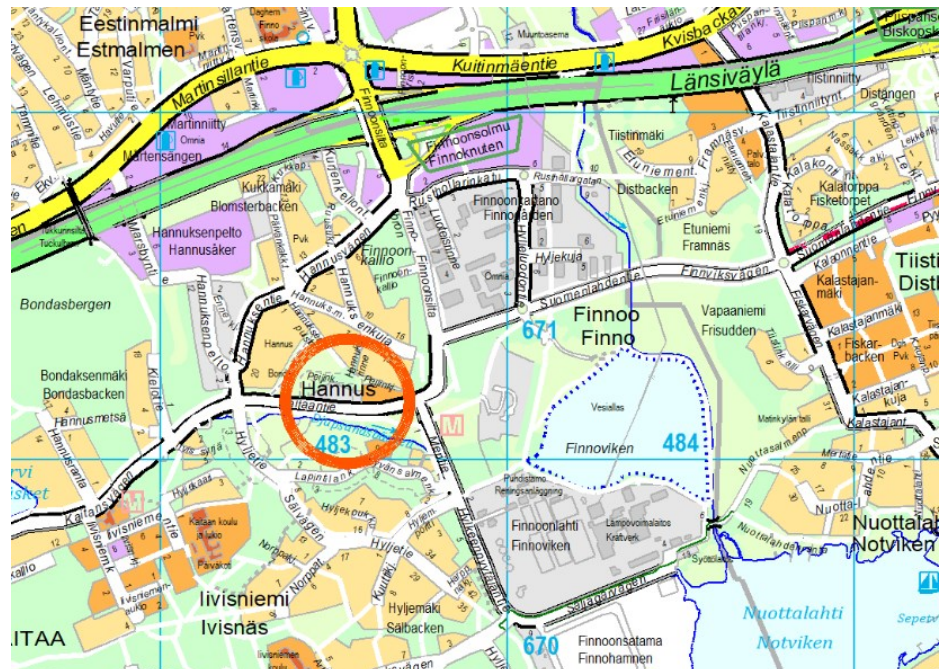
Kaupunki ei vastaa vuokralaisille hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 6.4.2020 TA-Yhtymä Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle alueet kortteleissa 31145 ja 31146 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra- ja asumisoikeusasuntohankkeen suunnittelua varten. TA-Yhtiöt ovat olleet tiiviisti mukana alueen geolämpöhankkeen suunnittelussa.

Tonttien luovutus

Rakennusluvut ovat lupakäsittelyssä ja asiakkaan mukaan rakennusluvut myönnetään elokuun 2021 aikana, joten tonttien luovutus tapahtuu syksyn 2021 aikana.

Tiedot hankkeesta ja tonteista

Asunto Oy Espoon Peijinkatu 1A ja 2A:lle vuokrattavan alueen pinta-ala on n. 5 882 neliometriä ja rakennusoikeus 5 700 kerrosneliometriä. TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 5 438 neliometriä ja rakennusoikeus 5 700 kerrosneliometriä. Yksikköhinnaksi on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistanut 560 €/kerrosneliometriltä.

Vuokrasopimukset on allekirjoitettava 31.12.2021 mennessä ja ennen allekirjoittamista varmistetaan geolämpöhankkeen toteutuminen, koska hanke on keskeinen osa sopimuskokonaisuutta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 34

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa TA-Yhtymä Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kortteleissa 31145 ja 31146 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen ja asumisoikeusasuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajalta edellytetään suunnittelun osalta yhteistyötä alueen muiden toimijoiden kanssa. Suunnitelmissa tulee huomioida liittyminen alueelle toteutettavaan päästöttömään geoenergiaratkaisuun.

Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varausalueelle tulee toteuttaa 5 700 k-m² asumisoikeusasuntotuotantoa ja 5 700 k-m² Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) pitkän korkotuen vuokra-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 Finnoin alueella tontinluovutuksien yhteydessä tontinsaaja 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.

Päätöshistoria

Liitteet

- 16 Liitekartta kortteli 31146
- 17 Finnoin_liitekartta kortteli 31145

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 105

09.08.2021

9268/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 105

§ 105

Päiväkotitontin vuokraaminen Haukilahdesta Pilke Päiväkodit Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Pilke Päiväkodit Oy:n lukuun perutettavalle yhtiölle kiinteistön 49-14-9906-2 ja 5 985 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-14-9903-15 liitekartan mukaisesti.

Vuokrauksessa noudatetaan seuraavia pääehtoja:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 23 175 euroa/vuosi (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on em. vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku.

3
Tontille on rakennettava vähintään 720 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokramies laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin pääoma-arvosta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4
Vuokramies sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisveloitteen täyttymistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokramies maksamaan

kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokramies valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen kuukauden sisällä vuokrauspäätöksen lainvoimaisuudesta.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa vuokramiehelle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

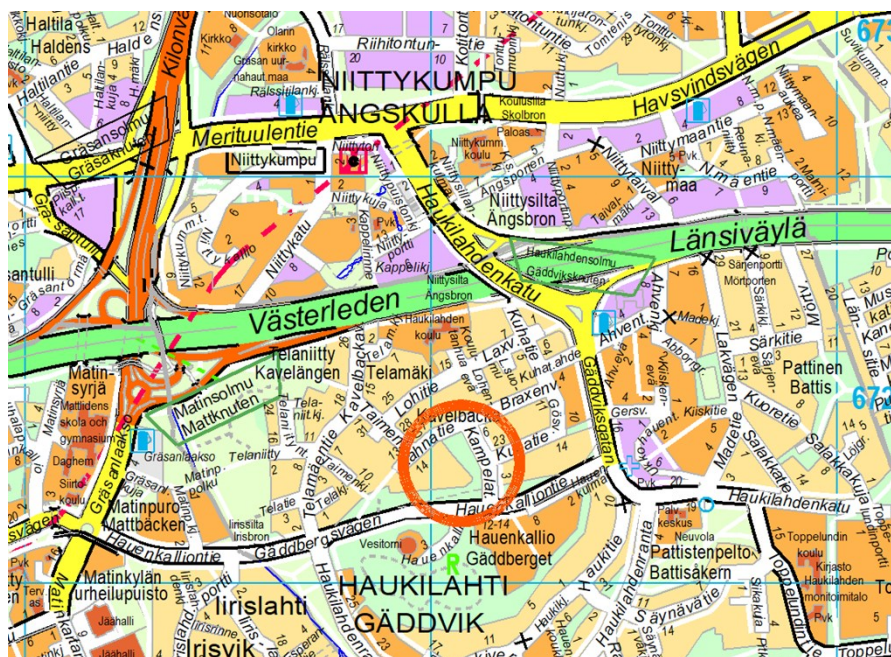
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2019-2020 suunnitteluvarauksen Pilke Päiväkodit Oy:lle päiväkotihankkeen suunnittelua varten. Tonttia koskeva asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.1.2021.

Hanke tulee ns. korvaavaksi kohteeksi nykyiselle Westendin Garden City Playschool -päiväkodille. Päiväkodin tavoitekoko on noin 800 kerrosalaneliömetriä, joka tarkoittaa ryhmäkokona noin viittä ryhmää.

Yhtiö on toteuttanut viimevuosina vastaavan kokoisia hankkeita mm. Kuopioon Retiisikadulle, Auraan Urpontielle ja Pirkkalaan Aallontielle. Yhtiöllä on hyvä kokemus erisuuruisten päiväkotihankkeiden toteutuksesta ja yhtiö tarjoaa osana suunnitteluvarausta asiantuntemuksensa Espoon kaupungin käyttöön.

Yhtiön toiminta on laatusertifioitua (ISO9001) ja toiminnan laajuuden tunnusluvut ovat 1 200 työntekijää ja noin 7 000 lasta. Toiminnan painotuksina on mm. liikunta, musiikki, ilmais- ja taide, kielet englanti ja ruotsi, luonto ja tiede ilmiölähteen tutkimisen ja ihmettelyn menetelmin. Tontin pinta-ala on 6 715 m² ja rakennusoikeus on 1030 k-m².

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti vuokrataan Pilke Päiväkodit Oy:n lukuun perustettavalle yhtiölle. Vuokra-aika on 30 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdasta alkaen. Tontin vuokra on määritetty kuntalain

130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon. Kohteen pääoma-arvo perustuu asuintonttien vyöhykeselvityksen mukaiseen AK-tontin keskihintaan Lintuvaarassa (AKA-selvitys 2017). Maanmittauslaitoksen julkaisun nro 106 ja Korkeimman Oikeuden ennakkopäätöksiin perustuen hintasuhteena on käytetty 50 %:a.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.3.2019 § 27

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myöntää suunnitteluvarauksen oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitylle alueelle Pilke Päiväkodit Oy:lle (osa puistoaluetta 14 P 15 ja yleinen pysäköintialue 14 L 2) päiväkotihankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2020 saakka.
2. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.
3. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.
4. Tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisen tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.
5. Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.
6. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 105

09.08.2021

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

18 Kartta

Oheismateriaali

Hakemus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 106

09.08.2021

9204/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 106

§ 106

Kiinteistö Oy Niipperin Puutarhakylä 2:n maanvuokrasopimuksen päätyminen päättämissopimuksella ja alueen osittainen vuokraaminen ja varaaminen Smart HUS OÜ:lle

Valmistelijat / lisätiedot:

Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Perustuen aiempiin 2.3.2020 § 16, 1.6.2020 § 59 ja 7.9.2020 § 91 tehtyihin päätöksiin, kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

A

Espoon kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2:n välillä 29.6.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus koskien ryhmäpuutarha-alueita kiinteistöistä 49-81-9905-1 ja pysäköintialuetta kiinteistöistä 49-81-79-1 sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Päättämissopimuksessa Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2 sitoutuu maksamaan erääntyneistä maanvuokrista yhteensä 10 000 euroa seuraavan maksuaikataulun mukaisesti: 5 000 euroa kuuden (6) kuukauden kuluessa päättämissopimuksen allekirjoittamisesta ja loput 5 000 euroa 12 kuukauden kuluessa päättämissopimuksen allekirjoittamisesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohta A):

Päättämissopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Päättämissopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on, että Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2 on maksanut erääntyneistä maanvuokrista 47 386 euroa allekirjoitusajankohtaan mennessä.

Kaupunki ei vastaa Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2:lle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen päättämiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä päättämissopimus.

B

kaupunki vuokraa Smart HUS OÜ:lle tai sen perustaman kiinteistöosakeyhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan merkityt alueet kiinteistöistä 49-81-9905-1 ja 49-81-79-1 siirtolapuutarhahankkeen toteuttamista varten edellyttäen, että kohdan A mukainen päättämissopimus on allekirjoitettu.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.8.2047.

2

Vuokra on 3 480 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2019 joulukuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty neljän siirtolapuutarha mökin sijoittamiseksi. Mikäli vuokra-alueelle toteutetaan enemmän kuin neljä siirtolapuutarhamökkiä, korjataan vuosivuokraa vastaavasti.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava asemakaavaa noudattaen neljä (4) puutarhapalstaa ja -mökkiä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) 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 5 vuodelta.

4

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohta B):

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2022 edellyttäen, että kohdan A mukainen päättämissopimus on allekirjoitettu, tai muutoin päätös raukeaa.

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

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

C

kaupunki varaa Smart HUS OÜ:lle tai sen perustaman kiinteistösaakeyhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kiinteistöstä 49-81-9905-1 siirtolapuutarhahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka. Varaus kuitenkin raukeaa ennenaikaisesti, mikäli kohtien A ja B mukaisia sopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.3.2022 mennessä.

Varausehdot:

1

Vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

2

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen vuokraukseen.

3

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.

4

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

5

Kaupungilla on oikeus käyttää aluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

6

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

7

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

8

Varausalueelle tehtävien toimenpiteiden tekeminen edellyttää maanomistajan erillistä valtakirjaa, joka voidaan myöntää etukäteen toimitettavien suunnitelmien perusteella ottaen huomioon myös hankkeen suunnitelmien mukainen eteneminen. Varauksen rauetessa, mikäli varausalueelle on maanomistajan suostumuksella tehty toimenpiteitä, varauksensaaja ennallistaa alueen tai erikseen kaupungin niin vaatiessa, varauksensaaja luovuttaa mahdolliset rakenteet kaupungin omistukseen korvauksetta.

Käsittely

Aaltonen Brunnin kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:
"Vuokrasopimuksen pääehtoihin lisätään kohdaksi 5) seuraava: " Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen seitsemän (7) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, vuokranantajalla on edellä määritellyn sopimussakon lisäksi oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättyään kuukauden irtisanomisajalla."

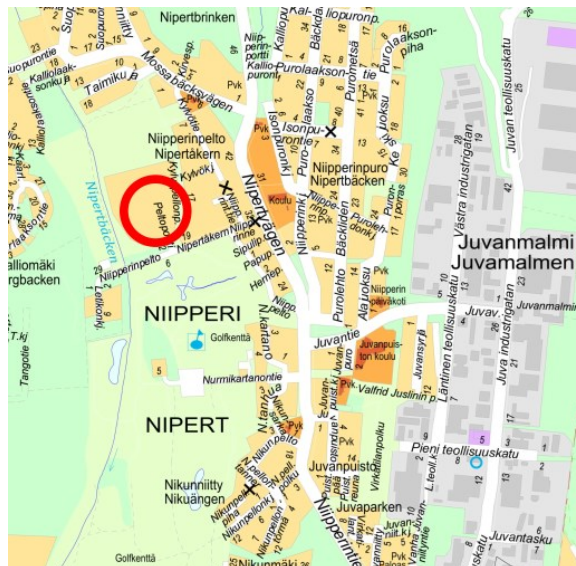
Keskustelun päätyttyä Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä? Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä.

”Vuokrasopimuksen pääehtoihin lisätään kohdaksi 5) seuraava: ” Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen seitsemän (7) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, vuokranantajalla on edellä määritellyn sopimussakon lisäksi oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään kuukauden irtisanomisajalla.”.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.3.2020 § 16 Kiinteistö Oy Espoon Niipperiin Puutarhakylä 2 maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja saman alueen osittaisesta vuokraamisesta ja varaamisesta H & R Absint Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Päätettävän maanvuokrasopimuksen mukainen alue on rakentamaton ja alueesta on peritty vuokraa vuodesta 2017 lukien. Vuokralaisen kanssa on käyty neuvotteluja syksystä 2018 lähtien alueen rakentamisen käynnistymiseen liittyvien haasteiden ratkaisemiseksi. Tämän johdosta tehtiinkin em. päätös kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa maaliskuussa 2020.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.6.2020 § 59 maaliskuussa 2020 tehdyn päätöksen täytäntöönpanoon liittyvien ehtojen muuttamisesta sekä 7.9.2020 § 91 päätöksen jatkamisesta 31.5.2021 saakka.

Päätösehdotus

Päätösehdotus on pääpiirteissään aiemmin tehtyjen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätösten mukainen sillä muutoksella, että kohdan B mukainen uuden maanvuokrasopimuksen vuokralainen ja kohdan C mukaista varauksensaaja esitetään muutettavaksi. Lisäksi päätöksen voimassaoloaikaa on jatkettu viimeisimmän päätöksen umpeuduttua 31.5.2021.

Hakemus ja hankkeen tilanne

H & R Absint Oy hakee 28.5.2021 saapuneella sähköpostilla jatkoa vuokrauspäätökselle sekä päätöksen muuttamista siten, että H & R Absint Oy:n sijaan uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseksi vuokralaiseksi tulisi Smart HUS OÜ tai sen perustama kiinteistöosakeyhtiö.

Hanke on tehnyt sopimuksen virolaisen talotehtaan kanssa mökkien toimittamisesta paikalleen asennettuna. Korona-aika on matkustusrajoitteineen osaltaan aiheuttanut haasteita hankkeen edistämiseksi, eikä hanketta ole siten saatu edistettyä riittävän pitkälle kaupunginhallituksen 7.9.2020 § 91 päätöksen umpeutumiseen mennessä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.3.2020 § 16

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

että Espoon kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2:n välillä 29.6.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus koskien ryhmäpuutarha-aluetta kiinteistöstä 49-81-9905-1 ja pysäköintialuetta kiinteistöstä 49-81-79-1 sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella.

B

vuokrata H & R Absint Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan merkityt alueet kiinteistöistä 49-81-9905-1 ja 49-81-79-1 siirtolapuutarhahankkeen toteuttamista varten edellyttäen, että nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset erääntyneet vuokrasaavat viivästyskorkeineen on maksettu.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.8.2047.

2

Vuokra on 3 480 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2019 joulukuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty neljän siirtolapuutarha mökin sijoittamiseksi. Mikäli vuokra-alueelle toteutetaan enemmän kuin neljä siirtolapuutarhamökkiä, korjataan vuosivuokraa vastaavasti.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava asemakaavaa noudattaen neljä (4) puutarhapalstaa ja -mökkiä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) 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 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-alueita kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertsuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

C

varata H & R Absint Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kiinteistöstä 49-81-9905-1 siirtolapuutarhahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus raukeaa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei kohdan B osalta ole täytetty kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Varausehdot:

1

Vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

2

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen vuokraukseen.

3

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.

4

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

5

Kaupungilla on oikeus käyttää aluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

6

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

7

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

8

Varausalueelle tehtävien toimenpiteiden tekeminen edellyttää maanomistajan erillistä valtakirjaa, joka voidaan myöntää etukäteen toimitettavien suunnitelmien perusteella ottaen huomioon myös hankkeen suunnitelmien mukainen eteneminen. Varauksen rautessa, mikäli varausalueelle on maanomistajan suostumuksella tehty toimenpiteitä, varauksen saaja ennallistaa alueen tai erikseen kaupungin niin vaatiessa,

varauksensaaja luovuttaa mahdolliset rakenteet kaupungin omistukseen korvauksetta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2020 tai muutoin päätös raukeaa. Maanvuokrasopimuksen päättämissopimuksen ja uuden maanvuokrasopimuksen (kohta B) allekirjoittamisen edellytyksenä on, että nykyinen vuokralainen, Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2, on maksanut kaikki allekirjoitusajankohtaan mennessä erääntyneet vuokrat viivästyskorkeineen.

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

Kaupunki ei vastaa Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2:lle eikä tulevalle vuokralaiselle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen päättämiseen ja uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimuksen päättämissopimus ja uusi maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 59

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 2.3.2020 § 16 päätetyn maanvuokrasopimuksen päättämistä ja uuden maanvuokrasopimuksen tekemistä koskevia täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja seuraavasti:

Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 14.8.2020 tai muutoin päätös raukeaa. Maanvuokrasopimuksen päättämissopimuksen ja uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on, että nykyinen vuokralainen, Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2, on maksanut erääntyneistä maanvuokrista yhteensä noin 47 000 euroa allekirjoitusajankohtaan mennessä.

Lisäksi Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2 sitoutuu maksamaan erääntyneistä maanvuokrista yhteensä 10 000 euroa seuraavan maksuaikataulu mukaisesti: 5 000 euroa 31.5.2021 mennessä ja 5 000 euroa 31.5.2022 mennessä.

Käsittely

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

Edelleen Aaltonen ehdotti, että siltä varalta, mikäli asiaa ei palauteta, se hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautus- ja hylkäysehdotuksen rauenneen kannatuksen puutteessa ja esittelijän ehdotuksen siten tulleen hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraava:

”Kannatan esitystä muutoin, mutta olen enemmistön kanssa eri mieltä vuokran indeksiehdosta. Jos vuokrasopimuksessa vuokrantarkistuksessa käytettäisiin kiinteistöjen hintakehitystä ja siten tonttien arvonkehitystä elinkustannusindeksiä paremmin seuraavaa indeksiä, saisi kaupunki tästä vuokrakohteesta sopimuskauden aikana arviolta 25.000 euroa enemmän vuokratuloja. Arvio on maltillinen, laskelman oletuksena on vuosittainen prosentin kuluttahintaindeksi ja 2,5 prosentin tonttimaan hintakehitys.

Espoon kaupungin talous on ongelmassa eikä ole syytä lahjoittaa alivuokran avulla yritykselle espoolaisten omaisuutta. Täten katson, että tontin vuokraaminen tulee hyväksyä, mutta vuokran tulee seurata tontin hintakehitystä joko paremmalla indeksillä tai muulla järjestelyllä.

Espoolaisten omaisuutta ei ole syytä lahjoittaa. Maanvuokrasopimusten vuokrien sitominen elinkustannusindeksiin ei vastaa espoolaisten etua eikä ole tarkoituksenmukaista talouspolitiikkaa.”

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.3.2020 § 16 ja 1.6.2020 § 59 tehtyjä päätöksiä seuraavasti:

A

Espoon kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2:n välillä 29.6.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus koskien ryhmäpuutarha-aluetta kiinteistöstä 49-81-9905-1 ja pysäköintialuetta kiinteistöstä 49-81-79-1 sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella.

B

Kaupunki vuokraa H & R Absint Oy:lle tai sen perustaman kiinteistösaakeyhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan merkityt alueet kiinteistöistä 49-81-9905-1 ja 49-81-79-1 siirtolapuutarhahankkeen toteuttamista varten edellyttäen, että maanvuokrat on maksettu täytöntöönpanoon liittyvien ehtojen mukaisesti.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.8.2047.

2

Vuokra on 3 480 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2019 joulukuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty neljän siirtolapuutarha mökin sijoittamiseksi. Mikäli vuokra-alueelle toteutetaan enemmän kuin neljä siirtolapuutarhamökkiä, korjataan vuosivuokra vastaavasti.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava asemakaavaa noudattaen neljä (4) puutarhapalstaa ja -mökkiä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kahden (2) 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 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-aluetta kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä.

Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

C

Kaupunki varaa H & R Absint Oy:lle tai sen perustaman kiinteistöosakeyhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kiinteistöstä 49-81-9905-1 siirtolapuutarhahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus raukeaa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei kohdan B osalta ole täytetty kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Varaus on voimassa kuitenkin enintään 31.12.2022 saakka.

Varausehdot:

1

Vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

2

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen vuokraukseen.

3

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.

4

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

5

Kaupungilla on oikeus käyttää aluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

6

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

7

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

8

Varausalueelle tehtävien toimenpiteiden tekeminen edellyttää maanomistajan erillistä valtakirjaa, joka voidaan myöntää etukäteen toimitettavien suunnitelmien perusteella ottaen huomioon myös hankkeen suunnitelmien mukainen eteneminen. Varauksen rautessa, mikäli varausalueelle on maanomistajan suostumuksella tehty toimenpiteitä, varauksen saaja ennallistaa alueen tai erikseen kaupungin niin vaatiessa, varauksensaaja luovuttaa mahdolliset rakenteet kaupungin omistukseen korvauksetta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2021 tai muutoin päätös raukeaa. Maanvuokrasopimuksen päättämissopimuksen ja uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on, että nykyinen vuokralainen, Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2, on maksanut erääntyneistä maanvuokrista yhteensä noin 47 000 euroa allekirjoitusajankohtaan mennessä.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen päättämissopimuksella Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2 sitoutuu maksamaan erääntyneistä maanvuokrista yhteensä 10 000 euroa seuraavan maksuaikataulu mukaisesti: 5 000 euroa kuuden kuukauden kuluessa maanvuokrasopimuksen päättämissopimuksen allekirjoittamisesta ja loput 5 000 euroa 12 kuukauden kuluessa maanvuokrasopimuksen päättämissopimuksen allekirjoittamisesta.

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 106

09.08.2021

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2:lle eikä tulevalle vuokralaiselle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen päättämiseen ja uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimuksen päättämissopimus ja uusi maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Liitteet

19 Kartta / Smart HUS OÜ

Oheismateriaali

Hakemus 28.5.2021 / Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2

Jakelu

Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2
Smart HUS OÜ

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 107

09.08.2021

9044/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 107

§ 107

Alueen varaaminen Örkkiniitystä Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-85-154-1 kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöksen. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen 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 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 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 pyydettyäessä 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

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueen luodeosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Pohjois-Espoon Ponsi Ry:lle. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 asti.

9

Varauksensaajan on suunniteltava hankkeensa varausalueelle siten, ettei tontin 49-85-154-1 varausalueen ulkopuolelle jäävän osan kehittäminen ja rakentaminen yhdeksi tai useammaksi itsenäiseksi kokonaisuudeksi esty.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

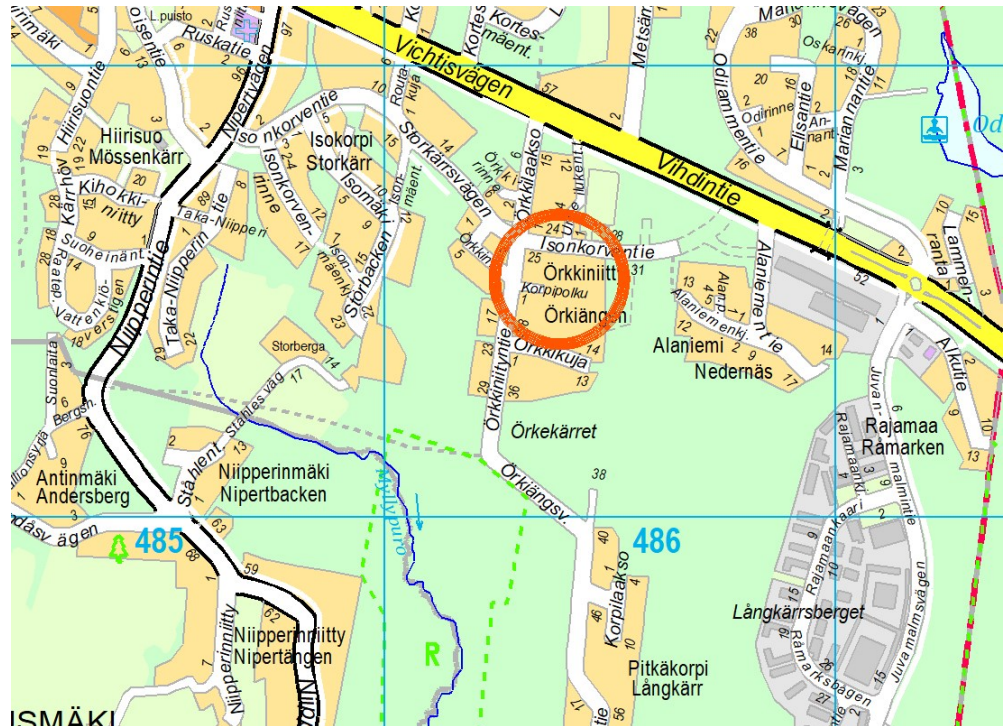
11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Taustaa**

Eteva kuntayhtymä on Suomen suurin vammaisalan toimija ja palveluja käyttää vuosittain noin 1 600 asiakasta. Eteva toimii Uudenmaan, Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen alueilla, jossa asuu noin 1,3 miljoonaa asukasta. Eteva tuottaa monimuotoisia asumispalveluja, osallisuutta ja työllistymistä tukevaa toimintaa, perhehoitoa, kehitysvammapsykiatrian palveluja sekä asiantuntijapalvelua.

Eteva kuntayhtymällä on tällä hetkellä kehitysvammapsykiatriset yksiköt Keravalla, Lahdessa ja Hämeenlinnassa. Em. yksiköissä on yhteensä 42 asiakaspaikkaa. Erityishuollon palveluiden tarvetta on tällä hetkellä enemmän kuin em. yksiköt voivat tarjota. Kehitysvammapsykiatrian jaksotyyppisessä palvelussa tehdään kehitysvammaisen asiakkaan tarvitsemia moniammatillisia diagnostisia tutkimuksia ja arviointeja, hoidon ja kuntoutuksen suunnittelua, etsitään asiakkaan tarvitsemia kommunikaatiokeinoja sekä arvioidaan jatkopalveluiden tarvetta. Tavoitteena on mahdollistaa kehitysvammaisille henkilöille yksilöllinen kuntoutus tavallisissa asuinympäristöissä ja siten vahvistaa heidän osallisuuttaan ja yhdenvertaisuuttaan yhteisössä sekä yhteiskunnassa.

Kehitysvammapsykiatrian palvelu on vaativaa erityishuollon palvelua, jossa henkilökunta on saatavilla ympäri vuorokauden. Vuosittain palvelua tarvitsee n. 10-20 espoolaista asiakasta. Espoon vammaispalvelut joutuu tällä hetkellä sijoittamaan asiakkaita kauas kotikunnastaan esim. Hämeenlinnaan. Tämä ei edistä asiakkaiden tavoitteellista palvelua ja tärkeää yhteistyötä asiakkaan lähipiirin kanssa. Uusi perustettava kehitysvammapsykiatrian yksikkö vahvistaa Etevan lasten ja nuorten palveluketjua ja tuo alaikäisille asiakkaille heidän tarvitsemansa palvelun. Yksikköön on alustavasti suunniteltu kolmea lasten ja nuorten ryhmää. Yksikön toiminta on tarkoitus suunnitella tiiviissä yhteistyössä sekä omistajakuntien että HUS nuorisopsykiatrian kanssa.

Rakennussuunnittelu on tarkoitus käynnistää vuoden 2021-2022 aikana ja rakennustyöt aloittaa vuoden 2022-2023 aikana. Tällöin rakennus voitaisiin ottaa käyttöön vuoden 2023-2024 aikana.

Hankkeen rahoitus on tarkoitus tapahtua omalla rahoituksella ja lainalla.

Tiedot tontista 49-85-154-1

Kalajärven kaupunginosassa osoitteessa Isonkorventie 31 sijaitseva tontti on asemakaavassa osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi (Y-k). Tontin pinta-ala on 24 000 m² ja rakennus oikeus on noin 4 600 k-m², josta on käytetty 194 k-m².

Örkkiniityn tontti soveltuu hyvin sijaintinsa puolesta palvelun tuottamiseen. Lisäarvoa kehitysvammapsykiatrian tuottamiselle tuo tontin rauhallinen ja luonnonläheinen sijainti. Espoon vammaispalvelut puoltaa tontin myöntämistä kyseiseen tarkoitukseen.

Päätöshistoria

Liitteet

20 Liitekartta, Kalajärvi

Oheismateriaali

Espoo kehitysvammapsykiatrian yksikön hankesuunnitelma 150421

Hakemus, Örkkiniitty

Lausunto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

75/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 149

30.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

09.08.2021

5967/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 108

§ 108

Toimistotontin varauksen muuttaminen Olarista Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle, korttelin 22314 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 149 jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle siten, että tontti varataan toimistohankkeen sijaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että liikuntapalveluhankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin markkina-arvoon perustuen ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin

tavanomaisin ehdoin.

5

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.

6

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.

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

10

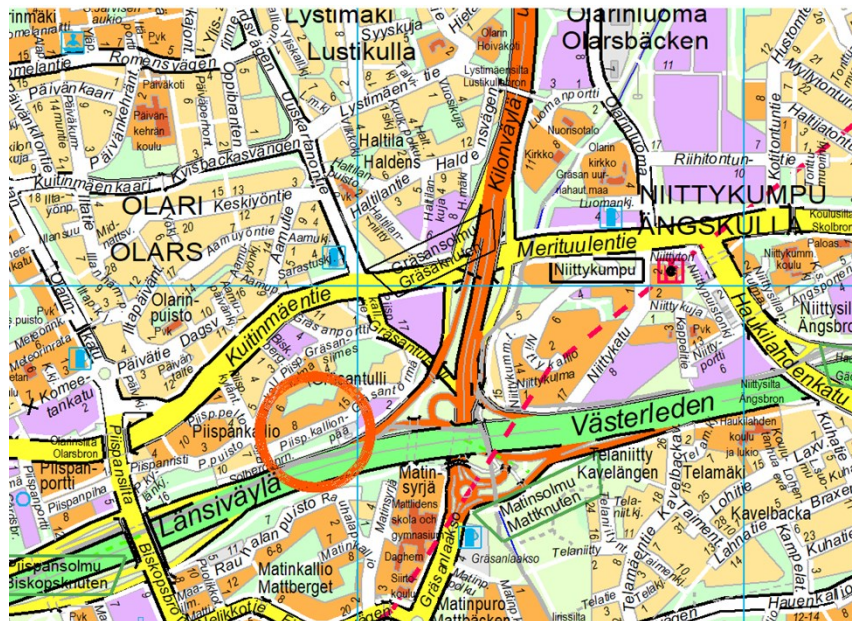
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavan muutosta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Aiemmat päätökset ja hakemus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 tehdyllä päätöksellä tontin 22314/2 Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle. Varausta on viimeksi jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 30.11.2020 § 149 tekemällä päätöksellä, joka voimassa 30.11.2021 saakka.

Varauksensaaja on 26.3.2021 päivätyllä hakemuksella hakenut muutosta varauspäätökseen siten, että toimistohankkeen sijaan tontille olisi mahdollista suunnitella liikuntapalveluhanke. Varauksensaaja Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 omistaa varausalueen viereisen, länsipuolella sijaitsevan toimistotontin 22314/1. Tarkoituksena on suunnitella ja kehittää näille kahdelle tontille yhtenäinen liikuntapalvelurakennushanke.

Tiedot varattavasta tontista

Tontti 22314/2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-3). Tontin pinta-ala on noin 2 972

m2 ja rakennusoikeus noin 2 526 k-m². Tontille tullaan perustamaan pysyvä rasite tontin rajalla sijaitsevia johtoja varten.

Tontin varauksen muuttaminen

Esitetään, että Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle myönnetty varaus tonttiin 22314/2 muutetaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Tontti ei ole sijainniltaan optimaalinen toimistorakentamiselle toimistokysynnän sijoituessa tällä hetkellä raideyhteyksien varrelle. Liikuntapalvelujen kysyntä on viime vuosina kasvanut ja kysyntä on kiihtynyt viimeisimmän vuoden aikana. Varauksensaajan omistaessa viereisen tontin, on kaupungin omistaman tontin varauksen muuttaminen perusteltua, jotta kortteliin voidaan suunnitella liikuntapalveluhankkeen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena.

Tontin käyttötarkoituksen muutos edellyttää asemakaavan muuttamista. Kaupungin tavoitteena on, että tontille tutkitaan laajemman käyttötarkoituksen mahdollisuutta kuitenkin toimistorakentamista poissulkematta, jotta sinne saataisiin urheilurakentamisen lisäksi muutakin, mahdollisimman pitkäaikaista toimintaa ja/tai palveluita.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 149

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin käypään hintaan ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin tavanomaisin ehdoin.

4

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.

5

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.

6

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.

7

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

8

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet selvitykset ja tutkimukset kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta. Yksinoikeus toimistorakennuksen suunnitelmiin pysyy Realpro Oy:llä myös siinä tapauksessa, että varaus raukeaa.

9

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

11

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	80/116
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 149	30.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 108	09.08.2021

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 65

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 149

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja 11.11.2019 § 65 jatkettua korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistohankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

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

Liitteet

21 Kartta / Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3

Oheismateriaali

Hakemus 26.3.2021 / Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3

Jakelu

Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 109

09.08.2021

9028/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 109

§ 109

Alueen varauksen jatkaminen Niittykummusta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Sato Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle

Valmistelijat / lisätiedot:

Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.6.2010 § 5 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 146 jatkettua asuntorakentamisen suunnitteluvarausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle. Varausta jatketaan 1.4.2022 saakka 30.11.2020 § 146 päätetyin ehdoin, minkä lisäksi varausehtoihin lisätään kohta 13.

Varausehtoihin lisättävä kohta:

13

Varauksensaajat valtuutetaan hakemaan tarvittavia rakennuslupia ja poikkeamislupia hankkeiden toteuttamiseksi.

Käsittely

Aaltonen poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyyden peruste: Aaltonen on asianosaisena olevan työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, Hallintolaki 28 luku 1 § 5-kohta.

Puheenjohtaja Markkula Ahlforsin ym. kannattamana teki seuravan lisäysehdotuksen: "Lisäksi jaosto pyytää toimialaa ja varauksensaajia toimittamaan jaostolle selvityksen siitä, miten varausehtojen kohtaa 2 on tarkoitus toteuttaa: "Kaupunginhallitus on 1.6.2020 hyväksyessään mm. nyt kyseessä olevaa aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen valtuustolle päättänyt kehottaa, että asemakaavan toteuttamisessa, etenkin tontinluovutusneuvotteluissa ja -sopimuksissa, on pidettävä erityistä huolta alueen elävästä kaupunkikuvasta, viihtyvyydestä ja toiminnallisuudesta

esimerkiksi materiaalivalinnoilla, viherkasvustoilla, suojaisilla pihatiloilla sekä rakennusten arkkitehtuurilla kuten kattojen ja yläkerrosten muodoilla.”

Keskustelun päätyttyä Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä? Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

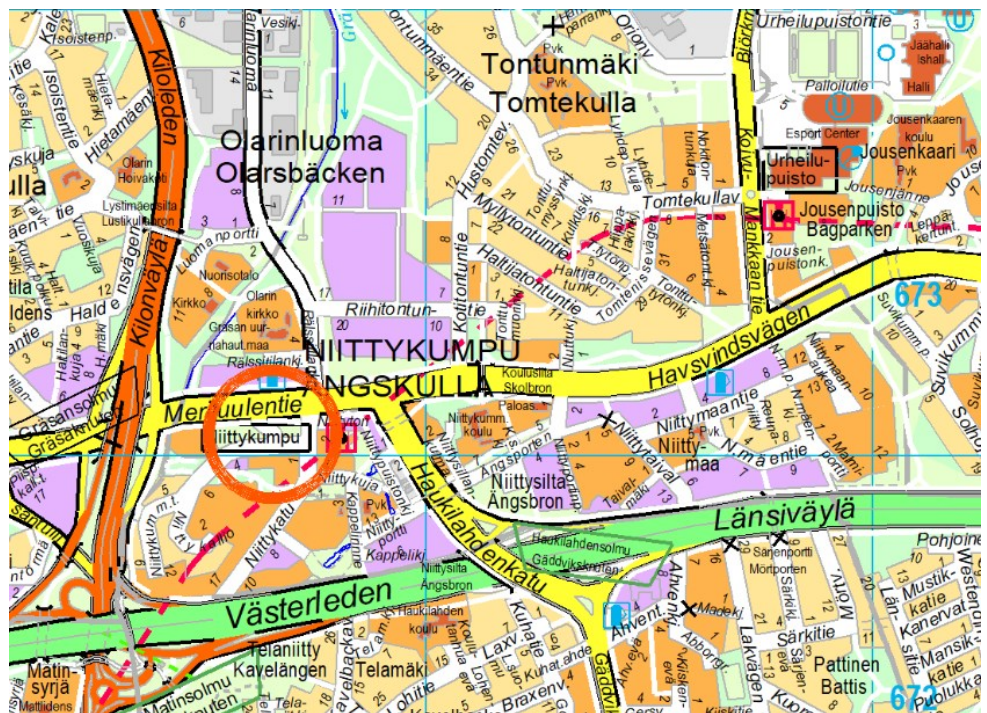
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä.

”Lisäksi jaosto pyytää toimialaa ja varauksensaajia toimittamaan jaostolle selvityksen siitä, miten varausehtojen kohta 2 on tarkoitus toteuttaa:
”Kaupunginhallitus on 1.6.2020 hyväksyessään mm. nyt kyseessä olevaa aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen valtuustolle päättänyt kehottaa, että asemakaavan toteuttamisessa, etenkin tontinluovutusneuvotteluissa ja -sopimuksissa, on pidettävä erityistä huolta alueen elävästä kaupunkikuvasta, viihtyvyydestä ja toiminnallisuudesta esimerkiksi materiaalivalinnoilla, viherkasvustoilla, suojaisilla pihatiloilla sekä rakennusten arkkitehtuurilla kuten kattojen ja yläkerrosten muodoilla.”

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata vuonna 2010 Niittykummusta tulevan metroaseman ympäristöstä kaupungin omistamia alueita SRV:lle, SATO:lle ja Varmalle metroaseman ja siihen liittyvän muun maankäytön suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on jatkettu ja viimeisin varauspäätös, joka on tehty 30.11.2021, on voimassa 31.8.2021 saakka.

Hakemus

SRV Yhtiöt Oyj, SATO Oyj ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma hakevat 18.6.2021 päivätyllä hakemuksellaan varauksen jatkoa.

Aluetta koskevat tiedot ja varauksen jatkamisen syy

Varattavan alueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä noin 9 000 kem². Varausalue sijaitsee Niittykumpu I -nimisellä asemakaava-alueella. Varausaluetta koskeva asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 21.10.2020. Asemakaava-alueen mukaisesta korttelialueesta osa on läheisten asunto-osakeyhtiöiden hallitsemaa maa-aluetta, joka siirtyy myöhemmin syksyllä 2021 kaupungin hallintaan, kun korvaavat autopaikat on saatu rakennettua kaupungin toimesta. Koska autopaikat siirretään vasta syksyllä 2021 uuteen paikkaan ja koska varsinaiset luovutuksen yksityiskohdat on neuvoteltava erikseen, on suunnitteluvarausta perusteltua jatkaa 1.4.2022 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.6.2010 § 5

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

A

Niittykummun metroasema rakennetaan ja rahoitetaan samanaikaisesti länsimetron muiden asemien kanssa sillä periaatteella, että aseman valmiiksi saattamisesta sekä alueen kehittämiseen liittyvästä muusta kunnallisteknisestä rakentamisesta koituvat kulut katetaan kaupungin rakennusoikeuksien myynnillä ja yksityisten maanomistajien osalta saatavilla maankäyttösopimustuloilla.

B

Länsimetro Oy:n ja valtion kanssa neuvotellaan aseman toteuttamisesta samassa aikataulussa länsimetron muiden asemien kanssa.

C

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle varataan yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti rajattu Niittykummun metroaseman alue siihen välittömästi liittyvine alueineen Niittykummun metroaseman ja terminaalin sekä alueelle sijoittuvien asuin- ja liiketilojen suunnittelua varten. Alueen rajaus tarkentuu suunnittelutyön aikana.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2011 saakka.

2

Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät maankäyttöä, liikennettä, liityntäpysäköintiä ja metroterminaalin liittymistä ympäröivään maankäyttöön koskevat suunnitelmat. Suunnittelutyö on tehtävä yhteistyössä kaupungin asianomaisten keskusten ja metro-organisaation kanssa.

Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

Suunnitelmissa on otettava huomioon metron rakennussuunnitteluun liittyvät asiat koskien mm. sisäänkäyntejä, liityntäliikenteen pysäkkejä ja liityntäpysäköintiä.

4

Mikäli varauksensaajien laatimien suunnitelmien perusteella syntyvät edellytykset toteuttamiskelpoiselle maankäyttöratkaisulle ja asemakaavan muutokselle, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajille aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

6

Varaus päätös oikeuttaa hankkeen edellyttämien maaperä ym. tutkimusten tekemiseen alueella.

D

kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehoitetaan käynnistämään ja viemään eteenpäin alueen kaavamuutokset länsimetron rakentamisen edellyttämän aikataulun mukaisesti sekä käynnistämään kaavoituksen Niittykummun alueen autokaupan korvaavien tilojen sijoittamiseksi Kivenlahden

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 109

09.08.2021

teollisuusalueelle.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2011 § 62

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan rajatun alueen suunnitteluvarausta 30.6.2012 saakka täydentäen entisiä ehtoja siten, että kaupungin velvoitteet asuntotuotannossa otetaan huomioon.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.8.2012 § 69

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan rajatun alueen suunnitteluvarausta 30.6.2014 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.11.2014 § 114

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheisiin liitekarttoihin rajattujen alueiden varausta 30.11.2015 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 136

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen suunnitteluvarausta 30.11.2016 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.11.2016 § 116

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.6.2010 § 5 päätettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen osalta 30.11.2017 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.10.2017 § 25

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 30.10.2018 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 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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset, tutkimukset ja 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 osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti työmaatukikohdaksi.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin ja alueen lyhytaikaisen vuokralaisen kanssa erikseen.

11

Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät olemassa olevien lähialueen asunto-osakeyhtiöiden omistamien autopaikkojen rakentamista uudelleen. Suunnittelussa tulee huomioida vireillä olevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikkajärjestelyt ja suunnitelmia tulee edistää yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen tontinluovutus päätöstä pysäköintiasioista tulee olla yksimielinen neuvottelutulos varauksensaajien, kaupungin ja nykyisten autopaikat omistavien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

12

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

13

Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään puolet tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 118

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta siten, että varausalue muutetaan oheisen liitekartan mukaiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa 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 pyydetäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta 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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti työmaatukikohdaksi ja varausalueen läpi kulkee väliaikainen katuyhteys Niittykummuntieltä Merituulentielle.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin ja alueen lyhytaikaisen vuokralaisen kanssa erikseen.

11

Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät olemassa olevien lähialueen asunto-osakeyhtiöiden omistamien autopaikkojen sijoittamista toiseen paikkaan. Suunnittelussa tulee huomioida vireillä olevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikkajärjestelyt ja suunnitelmia tulee edistää yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen tontinluovutuspäätöstä pysäköintiasioista tulee olla yksimielinen neuvottelutulos varauksensaajien, kaupungin ja nykyisten autopaikkojen omistavien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

12

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

13

Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään kolmasosa tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 80

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta 10.9.2018 § 118 päätettyjen ehtojen mukaisesti 31.10.2020 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 146

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

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

Kyseessä olevan varausalueen suunnittelussa on otettava huomioon seuraava asemakaavan toteutusta koskeva päätös: Kaupunginhallitus on 1.6.2020 hyväksyessään mm. nyt kyseessä olevaa aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen valtuustolle päättänyt kehottaa, että asemakaavan toteuttamisessa, etenkin tontinluovutusneuvotteluissa ja -sopimuksissa, on pidettävä erityistä huolta alueen elävästä kaupunkikuvasta, viihtyvyydestä ja

toiminnallisuudesta esimerkiksi materiaalivalinnoilla, viherkasvustoilla, suojaisilla pihatiloilla sekä rakennusten arkkitehtuurilla kuten kattojen ja yläkerrosten muodoilla.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen asemakaava on lainvoimainen. 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

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta 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

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen läpi kulkee väliaikainen katuyhteys Niittykummuntieltä Merituulentielle.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin kanssa erikseen

10

Osa tulevasta korttelialueesta on kahden asunto-osakeyhtiön omistuksessa ja hallinnassa kunnes korvaavat paikat Niittykujalle on rakennettu. Kaupunki on

tehnyt alueiden vaihdosta sopimuksen em. asuntoyhtiöiden kanssa. Sopimukseen sisältyy ehto korvaavien paikkojen rakentamisesta kaupungin toimesta sekä luovuttamisesta yhtiöiden käyttöön ennen nykyisen pysäköintialueen hallinnan ja omistuksen siirtymistä kaupungille. Ennen tontinluovutus päätöstä pysäköintipaikkojen tulee olla siirretyt pois alueelta.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

12

Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään kolmasosa tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

22 Liitekartta aluevaraus, Niittykumpu

Oheismateriaali

Niittykumpu suunnitteluvarauksen jatkohakemus 2021 Sato SRV Varma

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

93/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 110

09.08.2021

9183/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 110

§ 110

Alueen varauksen jatkaminen Karakalliosta NCC Suomi Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

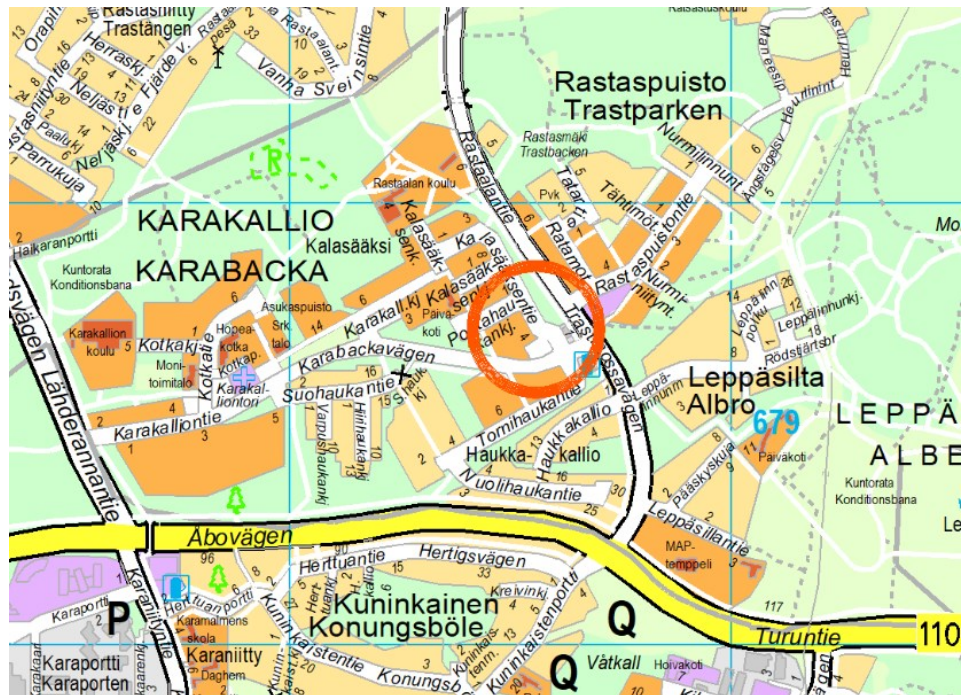
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 6.5.2019 § 55 uudistettua ja viimeksi 1.6.2020 § 70 jatkettua suunnitteluvarausta NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten entisin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausta jatketaan 31.3.2022 saakka.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2014 § 36 varata NCC Rakennus Oy:lle alueen Karakalliosta (osa puistoalueesta 57P2) asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksissa 1.6.2015 § 65 ja 29.8.2016 § 85. Varaus uudistettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 16.4.2018 § 52 ja sitä on jatkettu 6.5.2019 § 55 ja 1.6.2020 § 70. Varaus ja kaavamuutoshanke perustuivat NCC:n kehittämään täydennysrakentamiseen soveltuvaan Bertta-talotyyppiin. NCC Suomi Oy on toimittanut suunnitteluvarauksen jatkohakemuksen 30.4.2021.

Tausta ja kaavahankkeen tilanne

Karakallion Kiinteistöt Oy (ent. Karakallion Huolto Oy) omistaa kiinteistön 49-57-34-1 Karakalliontie ja Rastaaletie kulmauksessa. Kiinteistön silloisella omistajalla Karakallion Huolto Oy:llä oli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myöntämä suunnitteluvaraus Karakalliosta huoltorakennuksensa kortteliin 57034 ja Kalasääksentien länsipuolelle. Viimeisin varaus päättyi vuoden 2017 lopussa. Alkuperäinen NCC:n varausalue sijoittui kortteliin 57034 pohjoispuolelle.

Karakallion Huolto Oy:n tavoitteena oli, että nykyinen tontilla oleva huoltorakennus puretaan ja korvaava huoltorakennus rakennetaan Kalasääksentien länsipuolelle. Vapautuvaa aluetta Kalasääksentien länsipuolelta oli tarkoitus kehittää asuntorakentamiseen

täydennysrakentamiseen soveltuvalla NCC:n Bertta-konseptilla, jossa autopaikat sijoittuvat uudisrakennusten alle. NCC Rakennus Oy ja Karakallion Huolto Oy olivat allekirjoittaneet tähän ajatukseen perustuvan yhteistoimintasopimuksen vuonna 2014.

Edellä kuvatut suunnitelmat edellyttivät asemakaavamuutosta, jota varauksensaajat yhteistyössä kaupungin kanssa edistivät.

Tapiolan Lämpö Oy osti Karakallion Huollon isännöinti- ja huoltoliiketoiminnan vuoden 2016 lopussa eikä jäljelle jääneellä Karakallion Kiinteistöt Oy:llä ollutkaan enää tarvetta uudelle toimisto- ja varikkorakennukselle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti kaavaehdotuksen 14.12.2016 § 224 uudelleen valmisteltavaksi kehottaen tutkimaan uusia ratkaisuja ja pitäen sekä Bertta-taloja että Karakallion Huollon toimipistettä paikkaan sopimattomina. Näin ollen Bertta-konseptiin perustuvaa ratkaisua ei ollut enää mahdollista edistää.

Viimeisin kaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.3.-2.4.2019. Kaavaehdotus on edennyt hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2019. Karakallion Kiinteistöt Oy:n tontin osalta tullaan tekemään maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvottelut pyritään saamaan päätökseen syksyn 2021 aikana.

Varauksen jatkaminen

NCC on kaupungin ohjauksessa pitkäjänteisesti kehittänyt kaavamuutoshanketta vuodesta 2014. Varauksensaajasta riippumattomista syistä suunnittelun lähtökohdat ovat edellä kuvatuilla tavoilla muuttuneet. Kaupungin tavoitteena on osoittaa kaavamuutosalueelle myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, jota Karakalliossa on suhteellisen vähän. NCC Suomi Oy tekee vielä tarkemmat toteutussuunnitelmat ja käy neuvottelut sijoittajien kanssa, ennen kuin maankäyttösopimusta koskevat neuvottelut saadaan päätökseen Karakallion Kiinteistöt Oy:n kanssa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.4.2014 § 36

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa NCC Rakennus Oy:lle Espoon kaupungin omistaman oheiseen liitekarttaan merkityn alueen 57 kaupunginosan (Karakallio) puistoalueesta 57P2 asuin- ja kerrostalojen suunnittelua varten. Alue on Karakallio II asemakaavassa merkinnällä VP (Puisto). Varattavan alueen pinta-ala on

noin 3 100 m². Varausalueen rajat tarkentuvat kaavoituksen ja suunnittelun edetessä.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2015 saakka.

2

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle.

3

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

4

Nyt varattavaa aluetta tulee suunnitella kokonaisuutena yhdessä Karakallion Huolto Oy:lle varatun alueen kanssa (elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.3.2014 § 24). Kaavamuutosalueelle tulee toteuttaa myös ARA -vuokra-asuntoja.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

Varaus päätös oikeuttaa hankkeen edellyttämien maaperä- ym. tutkimusten tekemiseen alueella.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2015 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen 57 kaupunginosan (Karakallio) puistoalueesta 57P2 suunnitteluvarauksista 31.5.2016 saakka entisiin ehdoin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

97/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 110

09.08.2021

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 85

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Rakennus Oy:lle 7.4.2014 § 36 päätettyä oheiseen liitekarttaan merkityn puistoalueen 57P2 varausta 31.12.2017 saakka seuraavin täydennyksin:

7

Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018 § 52

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki uudistaa NCC Rakennus Oy:lle 7.4.2014 § 36 päätetyn ja 1.6.2015 § 65 sekä 29.8.2016 § 85 jatkettua varauspäätöksen Karakalliosta liitekarttaan ohjeellisesti rajatuin muutoksin asuinkerrostalojen suunnittelua varten siten, että varauksensaaja on NCC Suomi Oy.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 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 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 pyydettyään 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 velvollinen selvittämään alueella olevat johdot. Tontinsaaja vastaa tarvittavista johtosiirroista kustannuksellaan.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimusalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

11

Kaavamuutosaluetta, johon kuuluu myös Karakallioon Kiinteistöt Oy:n omistama tontti 49-57-34-1 tulee suunnitella kokonaisuutena. Kaavamuutosalueelle on suunnitteilla yhteensä neljä kerrostaloa, joista kaksi on tarkoitus osoittaa valtion tukemaan 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 55

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 52 uudistettua suunnitteluvarausta NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten entisin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 70

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 52 uudistettua ja 6.5.2019 § 55 jatkettua suunnitteluvarausta NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten entisin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

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

Päätöshistoria

Liitteet

23 Liitekartta varausalueesta NCC Suomi Oy

Oheismateriaali

Tontinvaraushakemus Karakallio II

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

100/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 111

09.08.2021

9308/10.03.01/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 111

§ 111

Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Spektri Business Parkin kehittämisen periaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Spektri-Park Oy:n omistaman alueen (Spektri Business Park) kehittämiseksi ja toteuttamiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tulee pyrkiä toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaihteittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen sekä jossa pysäköintipaikat toteutetaan laadukkaasti ja niin, että ne ovat pääosin työntekijöiden, asiakkaiden ja asukkaiden yhteiskäytössä. Erityisesti uudet asunnot tulee kytkeä luontevasti Spektri Business Parkiin siten, että alue kehittyy vetovoimaisena ja elävänä työpaikkakeskittymänä.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Aaltosen ym. kannattamana teki seuravan lisäehdotuksen: "Spektrin alueen suunnittelun osana ja sen rinnalla tulee valmistella jaostolle ja sen kautta kaupunginhallitukselle kaupungin vuoden 2020 talousarvioon sisältyvän päätöksen mukainen asemakaavoitusta ohjaava kokonaissuunnitelma Hagalundinkallion – Maarinsolmun alueesta."

Keskustelun päätyttyä Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä? Koska ehdotusta ei vastustettu,

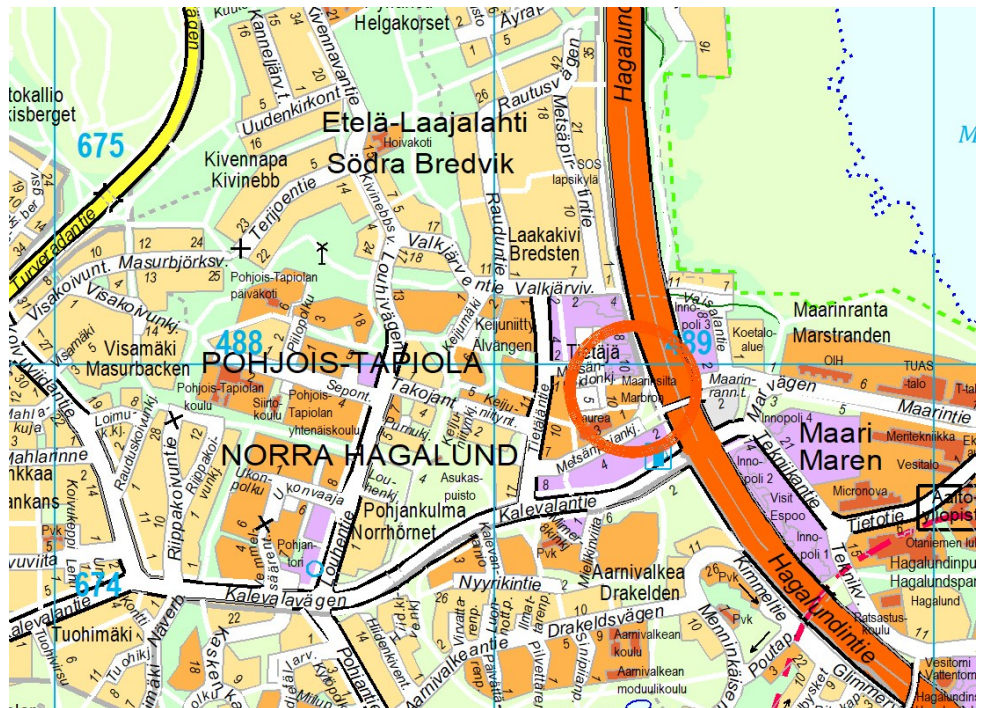
puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä.

”Spektrin alueen suunnittelun osana ja sen rinnalla tulee valmistella jaostolle ja sen kautta kaupunginhallitukselle kaupungin vuoden 2020 talousarvioon sisältyvän päätöksen mukainen asemakaavoitusta ohjaava kokonaissuunnitelma Hagalundinkallion – Maarinsolmun alueesta.”.

Selostus



Spektri-Park Oy:n kirje kaupungille

Spektri-Park Oy omistaa Pohjois-Tapiolassa alueen, jossa toimii Spektri Business Park. Spektri Business Park muodostuu viidestä rakennuksesta, jotka rajautuvat Kehä I:een ja Valkjärventiehen. Laaja piha-alue on kokonaisuudessaan maantasoisena pysäköintialueena.

Spektri-Park Oy on toimittanut kaupungille 2.7.2021 päivätyn kirjeen, jossa mainitaan mm. seuraavaa:

”Spektri on Suomen ensimmäinen nykyaikainen business park, joka muodostuu viidestä rakennuksesta, joissa on yhteensä n. 35 000 m²

toimistotilaa ja lähes 1 000 parkkipaikkaa. Spektrissä toimii yli sata yritystä, joissa työskentelee n. 1 500 ihmistä. Kun otetaan huomioon kokouksiin ja tapaamisiin saapuvat, voi Spektrissä parhaimmillaan olla lähes 2 000 ihmistä. Spektrin omistajaksi tuli vuonna 2019 Tristan Capital Partnersin hallinnoima rahasto ja Trevian Asset Management Oy hallinnoi Spektriä Tristanin puolesta.

Omistajan tavoitteena on Spektrin pitkäjänteinen kehittäminen houkuttelevana työpaikkana. Kuluneen vuoden aikana omistaja on tehnyt merkittävän investoinnin maalämpöön, jolla vähennetään vuosittain hiilidioksidipäästöjä 1 700 tonnia, joka on 75% vähemmän kuin ennen. Toimistotilojen käyttäjät kiinnittävät yhä enemmän huomiota työtilojensa ympäristöystävällisyyteen ja työpaikan yhteydessä oleviin palveluihin ja tätä kehitystyötä omistaja aikoo jatkaa.

Pohjois-Tapiolan alue kehittyy voimakkaasti nyt rakenteilla olevan Raide-Jokerin myötä. Hyvät liikenneyhteydet ovat avainasemassa työpaikka-alueiden elinvoimaisuudelle. Kehä I ja Raide-Jokeri sekä Otaniemen metroasema takaavat Spektrin kehittymisen työpaikka-alueena. Sähköautoilun voimakkaan kasvun johdosta, myös Spektrissä suunnitellaan merkittävää latauspisteiden rakentamista. Tavoitteena on, että pystymme tarjoamaan pitkällä aikavälillä kaikille pysäköijille vähintään hybridauton latauspaikan.

Spektri on tunnettu hyvistä palveluistaan ja niitä halutaan kehittää edelleen. Tietyt palvelut ovat mahdollisia vain, jos saadaan riittävä asiakaspohja. Tällaisia palveluja ovat esimerkiksi lasten päivähoito, parturi/kampaamot, pesulat ja ruokapalvelut.

Tällä hetkellä Spektrin pysäköinti on ratkaistu pääosin avoimena pihapysäköintinä, joka ei ole Suomen ilmastossa paras mahdollinen ratkaisu toimistotyötä tekeville ja vieraille. Vuokralaisilla on jatkuva kilpailu Spektrin nykyisen pienen autohallin lämpimistä paikoista. Haluaisimme kehittää Spektrin pysäköintialuetta siten, että kaikki pysäköintipaikat olisivat parkkitalossa. Samalla voisimme toteuttaa suunnitellun kattavan sähköautojen latauspisteiden rakentamisen, joka on ulkokentällä haastavaa.

Tavoitteenamme on Spektrin nykyisen pysäköintialueen kehittäminen siten, että siihen tehtävällä asuntorakentamisella voitaisiin rahoittaa pysäköintilaitoksen rakentaminen ja samalla voitaisiin tehostaa alueen käyttöä. Alueelle tulisi laajempi ja eri aikoina liikkuva asiakaspohja, joka tukisi uusien palvelujen syntyä. Asuinalueen, pysäköintialueen ja Spektrin palvelujen integrointi loisi alueelle uusia työpaikkoja ja palveluita. Spektrin toimistojen ja asuntojen yhteinen pysäköintilaitos mahdollistaisi esimerkiksi vuorottaispysäköinnin ja yhteiskäyttöautojen kautta merkittäviä synergiaetuja.

Toivomme kaupungilta myötämielistä suhtautumista Spektrin kehittämiseen elinvoimaisena työpaikkojen ja palvelujen keskittymänä, joka tarjoaa viihtyisän nykyaikaisen ja energiatehokkaan toimintaympäristön Espoolaisille yrityksille.”

Spektrin kehittämisen tavoitteiden arviointia

Pohjois-Tapiolan itäosa Kehä I:n ja Tietäjätien välissä on kehittymässä voimakkaasti. Alueen läheisyyteen Kehä I:n itäpuolelle tulee Raide-Jokerin pysäkki. Alue sijaitsee noin kilometrin päässä Otaniemen metroasemasta. Tietäjätien itäpuolella sijaitsevia tontteja on 2010-luvulla kaavoitettu uudelleen asuintonteiksi. Alueella on valmiina neljä asuinkerrostaloa ja yksi on rakenteilla. Lisäksi Kalevalantien eteläpuolella on rakenteilla asuinkohde. Uusia asuntokaavoja valmistellaan Tapiolan Lämpö Oy:n tontille, Kalevalantien ja Tietäjätien kulmassa olevalle Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamalle tontille sekä Laurean tontille, johon liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 suunnitteluvaraksesta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle.

Spektri Business Park on perinteinen ja arvostettu työpaikkakeskittymä, joka on monien eri aloja edustavien yritysten kehittyvä toimintaympäristö. Spektrin rakennukset muodostavat myös kaupunkikuvallisesti arvostetun kokonaisuuden. Toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti Spektrin hyvin laajat maantasoiset pysäköintialueet eivät ole sopusoinnussa alueen tiivistyvän ja kehittyvän luonteen kanssa. Varsin pian käynnistyvän Raide-Jokerin pysäkin läheisyydessä maankäytön tulee olla tehokkaampaa ja laadukkaampaa.

Osana business parkin kehittämistä Spektri kaavailee myös pysäköintialueensa uudistamista niin, että alueelle tulisi asuntoja ja pysäköintipaikat sijoitettaisiin laitoksiin. Pysäköintipaikkojen käyttö tehostuisi, kun ne olisivat business parkin ja asukkaiden yhteiskäytössä. Spektristä saataisiin entistäkin elinvoimaisempi ja vetovoimaisempi työpaikkakeskittymä. Asuntojen rakentamisella luodaan myös taloudelliset edellytykset pysäköintijärjestelyille.

Hyvien joukkoliikenneyhteyksien lisäksi alueen kehittämisen edellytykset ovat yleisesti ottaen hyvät. Otaniemen työpaikka-alueet sijaitsevat alle kilometrin säteen sisällä. Alueen välittömässä läheisyydessä Kalevalantien varrella on päivittäistavarakauppa. Pohjatorin liikekeskukseen, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita palveluita, on matkaa noin 700 metriä. Lisäksi Tapiolan keskustan kattavat palvelut, joihin alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sijaitsevat reilun kilometrin päässä. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös useita kouluja sekä päiväkoteja ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistäytymiseen.

Spektrin kehittäminen tiivistäisi kaupunkirakennetta ja tukisi kaupungin kestävän kehityksen tavoitteiden toteutumista. Asuinrakentaminen edistäisi

myös MAL-sopimuksen velvoitteiden toteutumista ja kaupungin tavoitteita kaavoittaa uutta asuntokerrosalaa joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettaville alueille ja erityisesti nykyisen ja toteutumassa olevan raideliikenteen varrelle.

Asumista on perusteltua suunnitella Spektrin pysäköintialueelle. Näin se kytkeytyy luontevasti Tietäjätien varren uusiin asuinrakennuksiin ja alueen eteläpuolelle tuleviin uusiin asuinrakennuksiin. Spektrin pysäköintialueen kehittämisessä on kuitenkin keskeisen tärkeää, että uudet asunnot kytetään luontevasti Spektri Business Parkiin siten, että ne tuovat Spektrille lisäarvoa ja lisäävät Spektrin arvoa vetovoimaisena ja elävänä työpaikkakeskittymänä. Alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tulee pyrkiä toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaihteittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen. Pysäköintipaikat tulee toteuttaa laadukkaasti ja niiden tulee pääosin olla työntekijöiden, asiakkaiden ja asukkaiden yhteiskäytössä.

Päätöshistoria

Oheismateriaali

Hakemus, Spektri Business Parkin kehittäminen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

105/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 112

09.08.2021

5132/02.05.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 112

§ 112

Asuntotonttien vuokrantarkistusmenettely (palautettu 7.9.2020)

Valmistelijat / lisätiedot:
Julkunen Hilikka
Hakala Katja TYT
etunimi.sukunimi@espoo.fi
etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokrantarkistukset seuraavin periaattein:

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Vuokrakauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19-21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARA:n asettamat ehdot niin vaativat.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Uudet sopimusehdot otetaan vuokrauspäätöksiin 1.1.2022 alkaen.

Käsittely

Aaltonen teki seuraavat ehdotukset:

1.

”Seuraavasta virkkeestä poistetaan pilkun jälkeinen kirjaus: Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARA:n asettamat ehdot niin vaativat. Korvaava kirjaus on siten seuraava: Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti. ”.

2.

Lisäksi esitytän toteamusta, että - ”Elinkeino- ja kilpailukykyjaos toteaa, että valtion tukeman asuntotuotannon osalta pitäydytään, ellei jotain poikkeuksellista syytä ilmene, nykyisessä järjestelmässä, jossa vuokraa ei vuokrauden aikana tarkastella automaattisesti.”.

Puheenjohtaja Markkula teki seuraavat muutosehdotukset:

1.

Muutetaan päätösehdotuksen kohta: ”Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokrantarkistukset seuraavin periaattein:”, - kuulumaan: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto esittää, että kaupunginhallitus päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokrantarkistukset seuraavin periaattein:

2.

Muutetaan päätösehdotuksen kohta: ”Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %” – kuulumaan: ” Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %.”.

Aaltonen puheenjohtaja Markkulan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle? Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Selostus

Taustaa

Espoossa, kuten yleisesti muissakin Suomen kunnissa, on pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokrat sidottu elinkustannusindeksiin. Viime vuosina on yhä selvemmin todettu, että kasvavissa kunnissa elinkustannusindeksin kehitys jää jälkeen maan arvon kehityksestä.

Valtuuston 9.11.2015 vahvistamissa maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteissa on kirjattu yleisellä tasolla mahdollisuus ottaa uusiin vuokrasopimuksiin ehto vuokran tarkistuksesta kesken vuokrakauden. Ehtoa ei kuitenkaan ole sovellettu, koska uuden ja pitkäkestoisesti vaikuttavan sopimusehdon luominen on vaatinut tarkempaa selvitystyötä. Ehdon on oltava myös sellainen, joka mahdollistaa vuokralaskutuksen hoitamisen sujuvasti ja automaattisesti.

Kuntaliiton selvitykset

Kuntaliitto on yhteistyössä kymmenen kunnan ml. Espoo kanssa tilannut maanvuokrasopimuksen indeksiehdon tarkastelua koskevan helmikuussa 2021 valmistuneen selvityksen Aalto-yliopiston diplomityönä. Lisäksi Kuntaliitto on teettänyt päivityksen ”Maanvuokraopas kunnille” -oppaasta.

Diplomityössä on tutkittu elinkustannusindeksin ja asuntohintaindeksin kehitystä ja miten vuokratuotto olisi kehittynyt, jos vuokrakauden aikana vuokratasoa olisi tasaisin väliajoin korjattu vastaamaan markkinahintaa. Tutkimusaineistona on ollut Turun kaupungin vuokra-aineistoa. Tutkimuksen tuloksena voidaan todeta, että vuokran sitominen asuntohintaindeksiin olisi tuottanut enemmän kuin sitominen elinkustannusindeksiin, mutta parhaiten tavoitetuottoon (4 %) olisi päästy sillä, että vuokrakauden aikana vuokran määrä olisi tarkistettu vastaamaan markkinahintaa.

Maanvuokraoppaan päivityksessä on tuotu esille, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa voidaan korottaa sopimukseen sisältyvän ehdon perusteella indeksikorotuksilla tai tasokorotuksilla suoraan ilman erillistä neuvottelua vuokralaisen kanssa. Indeksitarkistusten lisäksi on mahdollista sisällyttää maanvuokrasopimukseen vuokran tasokorotus. Tarkastushetkellä voidaan määrittää uusi perusvuokra ja uusi perusindeksi. Tarkastushetken vuokratason määrittämiseen voidaan käyttää vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla jotain automaattista laskentaa tai ulkopuolisen asiantuntijan/asiantuntijoiden arviota maan arvosta. Tarkastusvälien pituus tulee olla riittävä, jotta rahoituslaitokset pystyvät arvioimaan vakuutena käytettävän maanvuokrasopimukseen perustuvan vuokraoikeuden vaikutuksen vuokralaisen maksuvara.

Molemmissa selvityksissä todetaan, että elinkustannusindeksi soveltuu hyvin vuokra-alueille, jotka sijaitsevat tiheimpien kasvukeskusten

ulkopuolella sekä yritystonttien vuokrasopimuksiin mm. siksi, että niissä vuokra-aika on pääsääntöisesti asuntotontteihin verrattuna lyhyempi.

Asuntohintaindeksin todetaan soveltuvan parhaiten asuntotontteihin, koska se saatavilla olevista vakiintuneista indekseistä seuraa maan arvon kehitystä parhaiten.

Tilanne Espoossa

Espoossa asuntotonteista saatava vuokratulo oli vuonna 2020 pientalotontit 3,7 milj. euroa ja kerrostalotontit 5,5 milj. euroa.

Espoossa ovat ensimmäisten vuokra-asuntotonttien maanvuokrasopimukset päättymässä vuonna 2021. Vuokrasopimuksia uusittaessa törmättiin tilanteeseen, että vuokrataso oli nykyhetkeen verrattuna erittäin alhainen ja vuokratason merkittävä korotus osoittautui haasteelliseksi neuvotteluissa ja päätöksenteossa. Mikäli vuokrataso olisi jollakin toisella indeksillä tai tasokorotuksin saatu pidettyä lähempänä markkinatasoa, olisi vuokrasopimusten uusiminen todennäköisesti sujunut jouhevammin. Silloin myös vältettäisiin liian alhaisesta maanvuokrasta johtuva kohteen (rakennuksen) myyntihinnan perusteeton nousu.

Asuntohintaindeksin kehitystä on selvitetty vuodesta 1988 alkaen. Sen jälkeiseen aikaan kohdistuu kiinteistömarkkinoiden kannalta poikkeuksellisia ajanjaksoja kuten 1980-luvun lopun voimakas hintojen nousu ja 1990-luvun lamavuodet. Euroon siirtyminen toi valuuttavakautta, mutta toisaalta alkuun vaikeutta hahmottaa hintatasoja markkinoilla. Vuosien 2007-2008 aikana koettiin äkillinen kysynnän laantumisen kiinteistömarkkinoilla. Nämä esimerkit osoittavat, että on mahdotonta löytää varmaa ja kaikissa tilanteissa toimivaa automaattista maanvuokrien tarkistusmekanismia.

Vuokrantarkistusmenettelyn kehittämiseksi tutkittiin myös hinta-aineistoja Espoossa. Kerrostalotonteista on hinta-aineistoa heikosti saatavissa, koska kauppoja on vuosittain samoilta alueilta vähän ja tonttien erilaisten ominaisuuksien vuoksi hintavaihtelu on suurta.

Omakotitonttien hintakehitystä selvitettiin aluekohtaisesti. Näidenkin osalta vaikutusta on myös kohteiden laadun vaihtelussa vuosittain, mutta kahden vuoden osajoukot ovat jo suuntaa antavia. Esimerkkinä on Laaksolahden alue, jossa on vuosien mittaan ollut paljon yksityisten välisiä tonttikauppoja ja alueen eri osat eivät poikkea suuresti toisistaan. Omakotitonttien hintataso (mediaani) on kehittynyt vuosien 2001-2018 välillä Laaksolahdessa seuraavasti:

aika- väli	2001 -2002	2003 -2004	2005 -2006	2007 -2008	2009 -2010	2011 -2012	2013 -2014	2015 -2016	2017 -2018	2019 -6/2020
€/k-m ²	418	471	550	779	834	829	1011	968	892	1162

Ehdotus uudesta käytännöstä

Edellä esitetyn perusteella on todettava, että on mahdotonta löytää varmaa ja kaikissa tilanteissa automaattisesti toimivaa maanvuokrien tarkistusmekanismia eikä suoraan maan arvon kehitystä kuvaavaa indeksiä ole saatavilla. Kuten Kuntaliiton selvityksissä on todettu, parhaiten maanhinnan kehitykseen on korreloinut asuntohintaindeksi, mutta suurten vaihtelujen vuoksi se ei sovellu vuosittaisten vuokratarkistusten tekemiseen.

Parhaaksi vaihtoehdoksi jää maanvuokrien sitominen edelleen elinkustannusindeksiin siten, että taataan kuitenkin aina maltillinen vuosikorotus perittävään vuokraan. Vakiokorotusprosentin suuruudeksi tutkittiin vaihtoehtoja 1-3 prosentin välillä.

Tehtyjen selvitysten ja laskelmien pohjalta esitetään, että jatkossa Espoossa vuokrattavien asuntotonttien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Tämän lisäksi esitetään tehtäväksi vuokrakauden aikana tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitettäisiin kuitenkin siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti (esim. vuosina 2022, 2023 ja 2024 allekirjoitettujen maanvuokrasopimusten ensimmäinen tarkistus tehtäisiin keskitetysti vuonna 2043). Tasotarkistuksen mukaisesta vuokrasta tulee uusi perusvuokra ja uusi perusindeksi määritetään tarkistushetken mukaisesti.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokratarkistukset voi olla tarvetta tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARAn asettamat ehdot niin vaativat.

Uudet sopimusehdot otetaan vuokrauspäätöksiin 1.1.2022 alkaen. Kaupunki on parhaillaan uudistamassa vuokralaskutusjärjestelmää. Tavoitteena on, että tämän päätöksen mukainen vuokratarkistusmenettely saadaan käyttöön uuteen järjestelmään viimeistään alkuvuodesta 2023.

Työpaikkatonttien vuokratkäytäntö

Toisin kuin asuntotonteilla työpaikkatonteilla ei ole vastaavaa olemassa olevaa indeksiä, jolla voitaisiin tarkistaa vuokratasoa kesken vuokrauden. Työpaikkatonttien (ml. yleisten rakennusten tontit ja urheilurakentamisen alueet) osalta esitetään, että vuokraustoimintaa jatketaan nykyisellä käytännöllä. Näin ollen jatkossakin työpaikkatonttien vuokrat sidottaisiin ainoastaan elinkustannusindeksiin. Työpaikkatonteista perittävä vuosivuokra on nykyisellään 6 % tontin pääoma-arvosta, mikä jo pitkään vallinneeseen yleisesti matalaan korkotasoon nähden on suhteellisen korkealla tasolla. Toisin kuin on pääsääntö asuntotonttien kohdalla, työpaikkatonttien vuokralaisilla ei yleensä ole maanvuokrasopimuksen ehtojen nojalla oikeutta ostaa tonttia vuokrauden aikana (lukuun ottamatta vanhoja 1980- ja 1990-luvuilla tehtyjä maanvuokrasopimuksia). Vuokrauksen ollessa työpaikkatonteilla pääosin ainoa luovutusmuoto pysyy tonttien omistus kaupungilla, jolloin tonttien arvonnousu myös vuokrauden lopussa jää kaupungille.

Työpaikkatonttien vuokrauden pituus (enimmillään 30 vuotta) on merkittävästi asuntotontteja lyhyempi. Näin ollen maan hintataso ei vuokrauden aikana nouse yhtä merkittävästi kuin asuntotonteilla, joissa vuokrauden pituus on yleisimmin 60 vuotta. Lisäksi työpaikkatonttien vuokralaiset ovat vuokrasuhteen päättyessä velvollisia kustannuksellaan ennallistamaan vuokra-alueen, mikä synnyttää tarpeen kustannusvaraukselle etenkin vuokrasuhteen loppupuolella.

Työpaikkatonttien hintakehitystä tarkasteltiin vertaamalla 2000-luvun alusta kaupungin vuokraamien teollisuustonttien elinkustannusindeksiin sidotun vuokratason kehitystä ja yleisesti teollisuustonttien hintatason kehitystä. Kohteena olivat Vanttilan, Muuralan ja Juvanmalmin alueiden teollisuustontit. Vertailua varten selvitettiin yleisesti Espoon alueella tehtyjä teollisuustonttien myyntien kauppahintoja. Lukumäärällisesti työpaikkatonttien kauppajoja vuosittain tehdään vähän, joten hinta-aineisto on suppea. Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että voimassa olevien maanvuokrasopimusten vuokrataso on 15 vuoden vuokra-ajan jälkeen noin 80-85 % markkinatasosta ja 20 vuoden vuokra-ajan jälkeen noin 60-70 % markkinatasosta. Tehdyn tarkastelun perusteella työpaikkatonttien maanvuokratason voidaan todeta jäävän jonkin verran jälkeen markkinatasosta, mutta vuokrauden ollessa asuntotontteja selvästi lyhyempi, vaikutus on kaupungin tulojen ja toisaalta vuokrasopimuksia uusittaessa pienempi.

Pk-yritykset ovat tärkeä työllistäjä myös Espoossa ja erityisesti niille tontin vuokraaminen on hyvä keino saada kohtuuhintaisia toimitiloja. Espoon tulee olla jatkossakin eri kokoisille yrityksille kiinnostava ja mahdollinen paikka sijoittua pääkaupunkiseudulla. Tämä edellyttää, että Espoon kaupunki pysyy työpaikkatonttien tarjoajana kilpailukykyisenä muihin

pääkaupunkiseudun kuntiin nähden. Näin ollen yritystonttien vuokrausehtojen ei tulisi merkittävältä osin poiketa lähikuntien käytännöistä.

Vertailun vuoksi todettakoon, että Helsingin kaupungin luovuttamien työpaikkatonttien maanvuokrat on tällä hetkellä sidottu vain elinkustannusindeksiin, eikä käsityksemme mukaan Helsingin kaupungilla ole näköpiirissä merkittäviä muutoksia nykykäytäntöön. Helsingin kaupungin vuokraamilla työpaikkatonteilla vuosivuokra on 5 % pääoma-arvosta.

Vantaan kaupunki on luovuttanut työpaikkatontit pääosin myymällä, mutta käsityksemme mukaan käytäntöä ollaan muuttamassa enemmän vuokraamiseen. Käytännön kokemusta vuokraamisesta ja siihen mahdollisesti liittyvästä vuokratarkistuksesta kesken vuokratkauden ei Vantaalla vielä ole muodostunut. Vantaan kaupungin vuokraamilla työpaikkatonteilla vuosivuokra on 5-7 % pääoma-arvosta.

Uuden käytännön arviointia

Edellä kuvatun vuokrankorotusmekanismin arvioidaan vastaavan melko hyvin maan arvon kehitystä Espoossa. Lopullista vaikutusta on kuitenkin mahdotonta arvioida, koska vaikutukset näkyvät vasta viiveellä pitkällä aikavälillä. Ehdotuksessa on pyritty huomioimaan, että maanvuokrasopimukseen kirjattava ehto vuokran korotuksesta ei johtaisi kohtuuttoman korkeaan vuokratasoon, vaan vuokratason korotus on suhteellisen maltillista ja myös vuokraaminen säilyisi realistisena vaihtoehtona tontin hankinnalle. Ehdotuksen mukaisella mekanismilla vuokratkauden päättyessä vuokrataso olisi lähempänä markkina-arvoa, eikä vuokrasopimuksia uusiessa olisi tarvetta tehdä niin suuria tasokorotuksia kuin pelkän elinkustannusindeksitarkistuksen mukaisissa sopimuksissa. Ehdotus huomioi kuitenkin Espoon kasvun ja kaupunkiin kohdistuvan asuntojen suuren kysynnän.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 95

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokratarkistukset seuraavin periaattein:

- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 2,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan

vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

- Vuokrakauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19 – 21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.
- Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokratarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARAn asettamat ehdot niin vaativat.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Uudet sopimusehdot otetaan uusiin sopimuksiin mukaan heti, mutta vähimmäisprosenttikorotukset otetaan käyttöön vasta vuoden 2023 alusta eli siihen asti vuokria korjataan vain elinkustannusindeksillä. Tämä mahdollistaa laskutusmekanismin päivittämisen maanvuokrajärjestelmän uusimisen yhteydessä.

Käsittely

Markkula Aaltosen ym. kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Jaosto päättää palauttaa asian siten valmisteltavaksi, että tarkastelu laajennetaan koskemaan myös muita kuin asuintontteja, selostusta täydennetään keskustelussa esille tulleilla selvityksillä kuten Kuntaliiton lisämateriaalilla ja vertailuilla Helsingin ja Vantaan tonttihintoihin. Lisäksi asiasta pyydetään valtuustoryhmien lausunnot.”

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusesitys, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen. Keskustelun palautuksessa päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia palauttaa uudelleen valmisteluun yksimielisesti. Koska palautusehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteluun yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia palautettiin uudelleen valmisteluun siten, että tarkastelu laajennetaan koskemaan myös muita kuin asuintontteja, selostusta täydennetään keskustelussa esille tulleilla selvityksillä kuten Kuntaliiton lisämateriaalilla ja vertailuilla Helsingin ja Vantaan tonttihintoihin. Lisäksi asiasta pyydetään valtuustoryhmien lausunnot.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

113/116

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112

09.08.2021

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 92, § 93, § 107, § 108, § 109, § 110, § 111, § 112

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100, § 101, § 102, § 103, § 104, § 105, § 106

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi
Faksi: +358-(0)9-816 22495
Vaihde: +358-(0)9-81621

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.