

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 155

§ 155

Liiketontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Nöykkiöstä New House Innovation Oy:lle, korttelin 30350 tontti 17

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

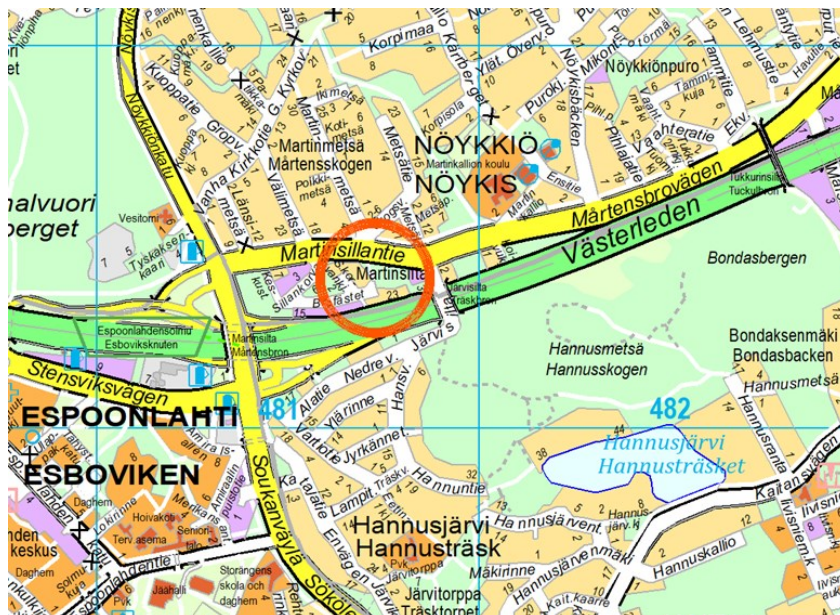
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 § 105 päättämänsä ja 31.5.2021 § 79 jatkamaansa korttelin 30350 tontin 17 (49-30-350-17) vuokrauspäätöstä New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat vuokrauspäätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 5.10.2020 § 105 vuokrata New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 30350 tontin 17 (49-30-350-17). Vuokrauspäätös oli voimassa 31.8.2021 saakka. Perusteita vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle tähän mennessä ei kuitenkaan ollut ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

kokouksessaan 31.5.2021 § 79 jatkaa vuokrauspäätöstä 15.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Hakemus

New House Innovation Oy pyytää 11.11.2021 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista 31.3.2022 saakka. Vuokralainen tulevaan rakennukseen on varmistunut ja sopimusneuvottelut heidän kanssaan käyty. Urakoisija on valmiina aloittamaan rakentamisen heti, kun rakennuslupa saa lainvoiman. Rakennusurakan kesto on noin yhdeksän kuukautta. Rakennuslupahakemus on jätetty Espoon rakennusvalvontaan 10.9.2021.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Martinsilta I -asemakaava-alueella Nöykkiön kaupunginosan korttelin 30350 tontin 17. Korttelin asemakaavamerkintä on KTY (Liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue), e=0.60. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 2 259 m² ja rakennusoikeus 1 356 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontilla on kiinteistörasite vesihuoltolinjaa varten. Tontilla aiemmin ollut tieoikeusrasite on poistettu kiinteistötoimituksella.

Kaupungin luonnonhoitoyksikkö on kaatanut tontin puuston syksyn 2020 aikana.

Vuokrauspäätöksen jatkaminen

New House Innovation Oy on jättänyt rakennusvalvontaan rakennuslupahakemuksen, jonka käsittely on kesken. Esitetään, että vuokrauspäätöstä jatketaan 31.5.2022 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 90

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 30350 tontin 17 (49-30-350-17).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 33 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 949 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 949 k-m²:n suuruisia.

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

4

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

5

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

6

Tontilla on vesihuoltolinja, jota varten on perustettu kiinteistörasite. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 22.10.2019 allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

Vuokralainen on tietoinen, että tontilla on vireillä kiinteistötoimitus tontilla olevan tieoikeusrasitteen poistamiseksi.

7

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

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

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

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia palautettiin jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 105

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 30350 tontin 17 (49-30-350-17).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 33 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 949 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 949 k-m²:n suuruisia.

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

4

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

5

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

6

Tontilla on vesihuoltolinja, jota varten on perustettu kiinteistörasite. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 22.10.2019

allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

Vuokralainen on tietoinen, että tontilla on vireillä kiinteistötoimitus tontilla olevan tieoikeusrasitteen poistamiseksi.

7

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

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

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

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Juri Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Vuokrasopimus olisi tullut hyväksyä espoolaisten kannalta reilumman vuokran indeksitarkistusehdon kanssa.

Eriävän mielipiteen perustelut ovat liitteessä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 79

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 päättämäänsä korttelin 30350 tontin 17 (49-30-350-17) vuokrauspäätöstä New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 15.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta New House Innovation Oy

Oheismateriaali

- Hakemus 11.11.2021 New House Innovation Oy

Tiedoksi