

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 248

§ 248

Teollisuustontin vuokraaminen Juvanmalmilta KCT Group Oy:lle (49-85-129-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa KCT Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai sille perustettavan yhtiön lukuun korttelin 85129 tontin 1 (49-85-129-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 35 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 1 500 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 1 500 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 vuokralainen.

6

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 15.10.2023. Tämän jälkeen 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.

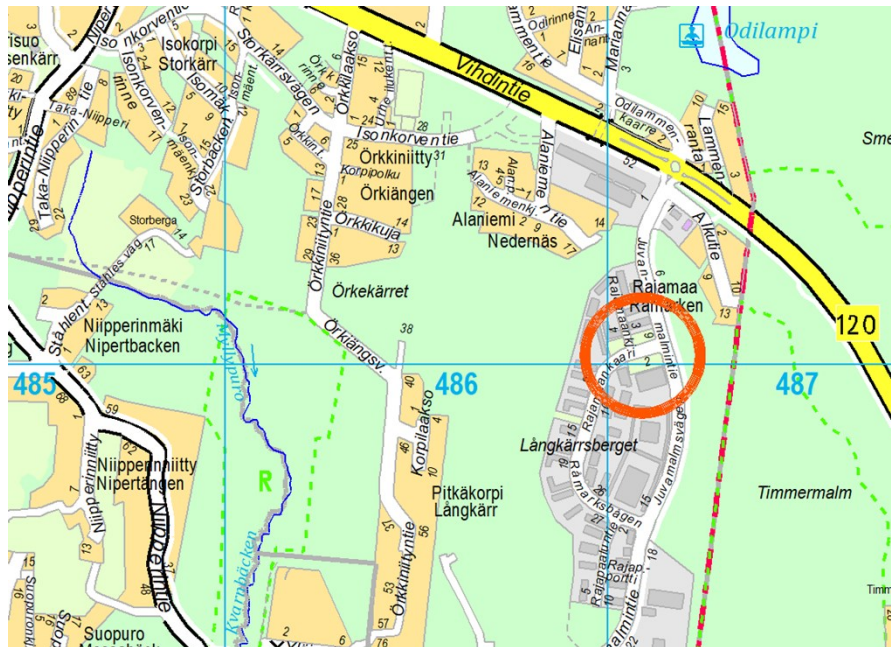
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

KCT Group Oy on hakenut perustettavan Kiinteistö Oy Rajamaankaari 2 -nimisen yhtiön nimiin Juvanmalmilla sijaitsevaa tonttia 85129/1.

KCT Group Oy on Kehä Caravan Tukku Oy:n emoyhtiö. Kehä Caravan Tukku Oy harjoittaa caravan- ja traileritarvikkeiden sekä varaosien tukkukauppaa osoitteessa Rajamaankaari 4. Yrityksen toiminta on kasvanut voimakkaasti viime vuodet ja se tavoittelee kasvua, joka on mahdollista ainoastaan uusissa selkeästi isommissa toimitiloissa. Voimakkaan kasvun myötä yritys on joutunut vuokraamaan lisätilaa ulkopuolelta ja toivoo, että pystyisi välttämään muuton lähiaikoina ja saamaan Rajamaankaari 2:sta tarvitsemaansa lisätilan.

Tavoitteena olisi rakentaa tontille arviolta 2 000–2 300 k-m² rakennus, joka tulisi hakijan omaan käyttöön. Rakennuksen käyttötarkoitus olisi toimia nykyisen toimitilan lisänä ja mahdollistaa yrityksen kasvua uusien toimintojen kautta. Rakennukseen tulitaisiin sijoittamaan (50–60 % pinta-alasta) nykyisen toiminnan kasvutarpeet ja uusi näyttelytila. Uusien toimintojen vaatima tila on arvion mukaan 40–50 % uudesta toimitilasta.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Juvanmalmi III, muutos -nimisellä asemakaava-alueella Kalajärven kaupunginosan korttelin 85129 tontin 1 osoitteessa Rajamaankaari 2. Korttelin asemakaavamerkintä on T (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0.80. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 3 806 m² ja rakennusoikeus 3 045 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontin vuokraus

Tontti oli haettavana kaupungin karttapalvelussa loppuvuodesta 2020 alkuvuoteen 2021, jolloin tonttiin kohdistui viitisentoista hakemusta tai tiedustelua, joista kolme oli hyvin tasavahvaa. Kolmen tasaväkisen hakijan vuoksi päädyttiin ratkaisemaan tontinsaaja sillä, kuka tarjoaa korkeimman vuokran. Korkein saatu tarjous vuosivuokrasta oli 35 627 euroa, jonka antaneelle taholle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 31.5.2021 § 82 vuokrata tontin. Vuokrauspäätös ei kuitenkaan johtanut maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen. Toiseksi

korkein tarjous vuokrasta oli 35 200 euroa, jonka tekivät KCT Holding Oy ja Kehä Caravan Tukku Oy. KCT Holding Oy on sittemmin tapahtuneen nimenmuutoksen myötä nykyisin KCT Group Oy. KCT Group Oy on osoittanut halukkuutensa vuokrata tontti ja on toimittanut päivitetyn hakemuksen tontista. Koska vuokrauspäätös korkeimman tarjouksen antaneelle taholle ei johtanut maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen, esitetään tontin vuokrausta KCT Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun tai sille perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Kartta KCT Group Oy

Oheismateriaali

- Hakemus KCT Group Oy

Tiedoksi