

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 108

§ 108

## **Toimistotontin vuokraaminen osto-oikeudella Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle (49-51-120-10)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

vuokrata liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti Leppävaarasta korttelin 51120 tontin 10 (49-51-120-10) NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka NCC Property Development Oy:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille.

Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Alueen vuosivuokra on yhteensä 217 260 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 marraskuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

B

että vuokralaisella on kohdassa A määritettyyn korttelin 51120 tonttiin 10 osto-oikeus seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta määritetään rakennusoikeuden yksikköhinnalla 510 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

2

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa 3 vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta alkaen.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeuttaan, tulee vuokralaisen ilmoittaa osto-oikeuden käyttämisestä vuokranantajalle viimeistään 2

kuukautta ennen osto-oikeuden päättymistä.

3

Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin tonttien myymisessä käytettäviä tavanomaisia ehtoja sekä soveltuvin osin maanvuokrasopimusluonnoksen sisältämiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Osto-oikeus on mahdollista käyttää ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän maanvuokrasopimuksen sekä kohdan B mukainen kauppakirja, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.3.2015 § 24 Hatsinanpuiston alueen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä NCC) ja Ramboll Finland Oy:lle toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Sittemmin varausta jatkettiin 4.4.2016 § 38 tehdyllä päätöksellä siten, että varauksensaaja on ainoastaan NCC.

Edellä mainittuun suunnittelua varten varattuun alueeseen kuului korttelin 51120 tontti 10 (49-51-120-10), josta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto teki myyntipäätöksen 05.09.2022 § 230. Kyseisessä myyntipäätöksessä tontti päätettiin myydä NCC:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Myyntipäätöksen jatkettiin 5.12.2022 § 274 päätöksellä 1.10.2023 saakka.

## Hakemus

NCC hakee 14.11.2023 päivätyllä hakemuksella tontin 49-51-120-10 vuokraamista tontin osto-oikeudella. Hakemuksen mukaan NCC:llä on tavoitteena käynnistää rakennushanke tontille kesän 2024 aikana.

## Tiedot tontista

Korttelin 51120 tontti 10 on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Tontin pinta-ala on 2 425 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7 100 k-m<sup>2</sup>. Espoon kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 30.6.2022 § 117 hyväksynyt NCC Property Development Oy:n hakeman tonttia koskevan uudisrakennusluvan.

Tontin pääoma-arvo 510 euroa per k-m<sup>2</sup> on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Tontin vuosivuokra on 6 % tontin pääoma-arvosta. Tontin vuosivuokra ja myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 marraskuun indeksiluku.

Esitetään, että korttelin 51120 tontti 10 vuokrataan osto-oikeudella NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 274

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 05.09.2022 § 230 tehtyä päätöstä myydä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Leppävaarasta korttelin 51120 tontin 10 (49-51-120-10) NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 1.10.2023. Muilta osin myyntipäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

## Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Leppävaarasta korttelin 51120 tontin 10 (49-51-120-10) NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tontin kauppahinta on 3 621 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 helmikuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos - NCC Property Development Oy
- 2 Maanvuokrasopimuksen liitekartta - NCC Property Development Oy (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus myyntipäätöksen jatkamiseksi - NCC Property Development Oy 14.11.2023, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**