

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 43

§ 43

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Tapiolasta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (49-12-185-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle ("HOAS") Tapiolasta korttelin 12185 tontin 1 (49-12-185-1) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa opiskelija-asuntotuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 170 800 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 tammikuun indeksiluku.

3
Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli rakentaminen viivästyy vuokra-alueella sijaitsevien sähkökaapeleiden siirroista ja/tai sähkön kiinteistöliittymän toteuttamisesta johtuen vuokralaisesta riippumattomasta syystä, rakentamisvelvoiteaikaa pidennetään vastaavasti. Tällöin vuokralainen on velvollinen viipymättä kirjallisesti ilmoittamaan mahdollisesta viivästymisestä ja sen vaikutuksista vuokranantajalle.

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

4
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 25-kertaisena.

5

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

6

Vuokra-alueella sijaitsee sähkökaapeleita. Vuokralainen on velvollinen selvittämään niiden sijainnit. Tarvittavista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

7

Vuokra-alueella sijaitsee asemakaavan mukaisesti maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jonka alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Vuokralainen on tietoinen, että alueelle sijoitetaan myöhemmässä vaiheessa vesihuoltoa palveleva maanalainen johto. Vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja sopii johdon toteuttamiseen liittyvistä toista sekä aikataulusta vuokralaisen kanssa erikseen.

Johdon myöhempi toteuttaminen edellyttää rakentamisalueelta pysäköintipaikkojen osittaista tilapäistä käytöstä poistamista töiden ajaksi. Vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja vastaa johdon rakentamisesta ja ennallistamistöistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen tiedottaa ja sopii pysäköintijärjestelyistä asukkaidensa kanssa etukäteen. Vuokralainen vastaa harkintansa tai tarpeensa mukaan tilapäisistä pysäköintijärjestelyistä vuokra-alueella kustannuksellaan.

Vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan johtoa koskevan rasitesopimuksen. Rasite perustetaan korvauksetta.

8

Vuokra-alueen tasaus on toteutettava siten, että rakenteet, kuten tukimuurit, eivät ulotu vuokra-alueen ulkopuolelle Hopealehdonpolun puolelle, ellei tästä erikseen kirjallisesti toisin sovita. Vuokralaisen on hyväksyttävä tasausta ja siihen liittyviä rakenteita koskevat suunnitelmat Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksessa.

9

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella esiintyy vieraslajeja ja mahdollisesti sulfidisavea. Vuokralainen vastaa näiden asianmukaisesta käsittelystä ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.1.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

HOAS tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii rakentamisen toimenpiteitä ja järjestelyitä vuokra-alueen ulkopuolella. Näiden toteuttamisesta sovitaan erikseen HOAS:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

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

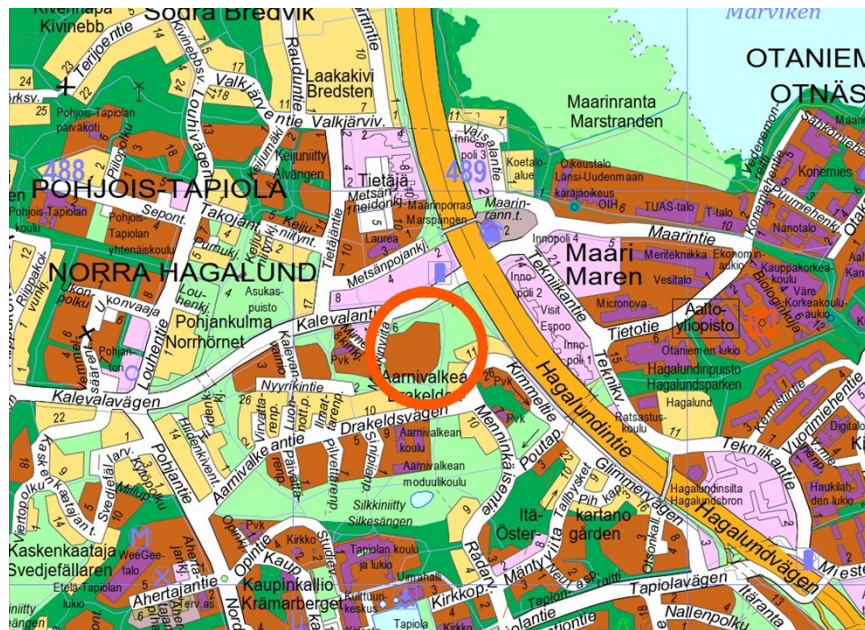
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.3.2016 § 26 varata alueen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle ("HOAS") Tapiolasta Kalevalantien ja Kehä I:n risteyksen läheisyydestä opiskelija-

asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varausta on jatkettu 8.5.2017 § 48, 10.9.2018, § 120, 14.10.2019 § 49, 2.11.2020 § 127, 4.10.2021 § 127 ja 8.5.2023 § 49. Viimeisin varaus on voimassa 30.6.2024 saakka.

HOAS hakee 16.1.2024 päivätyllä hakemuksella tontin 49-12-185-1 vuokraamista valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa opiskelija-asuntotuotantoa varten.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja oppilaitosten läheisyydessä Tapiolassa osoitteessa Kalevalantie 4, 02100 Espoo. Tontti kuuluu voimassa olevan Maarinsolmu-nimisen asemakaavan alueeseen ja on osoitettu asuinrakennusalueen korttelialueeksi (AK-1). Tontin pinta-ala on 5 961 m² ja tontilla on rakennusoikeutta 7 000 k-m². Tontille rakennettava kohde tulee toteuttaa pääosin puuverhoiltuna.

Tontin pääoma-arvo muodostuu ARA:n 23.1.2024 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 610 euroa/k-m² arvosta. Tontin perusvuokra 170 800 euroa vuodessa on määritetty edellä todetun yksikköhinnan mukaan siten, että asuinalueiden vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 tammikuun indeksilukua perustuen ARA-hintapäätöksen ajankohtaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 49

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja viimeksi 4.10.2021 § 127 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 30.6.2024 saakka.

2

Varausalueelle tulee toteuttaa pääosin puuverhoiltu opiskelija-asuntokohde.

3

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavarauksuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä

Kalevalantie-Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

5

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

6

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

7

Varauksensaajalla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

9

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään 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.

10

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.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 50 jälkeen.

Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

Kajava toimi kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn ja päätöksenteon aikana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varauspäättös on voimassa 31.3.2017 saakka.

2

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

3

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie - Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

4

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

5

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

6

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

| | |
|----------------------|--|
| Päätösehdotus | Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo |
| | Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.8.2018 saakka entisin ehdoin. |
| Päätös | Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. |
| | Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 120 § |
| Päätösehdotus | Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo |
| | Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin. |
| Käsittely | Puheenjohtaja Markkula Kauman kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti." Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäysehdotus 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: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin. Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti. |
| | Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 49 |
| Päätösehdotus | Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo |
| | Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 ja 10.9.2018 § 120 jatkettua Helsingin seudun |

opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 127

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48, 10.9.2018 § 120 ja 14.10.2019 § 49 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.10.2021 § 127

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja viimeksi 2.11.2020 § 127 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2023 saakka seuraavin tarkistetuina ehdoin.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 30.6.2023 saakka.

2

Varausalueelle tulee toteuttaa puurakenteinen opiskelija-asuntokohde.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

4

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavarauksesuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie-Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

5

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa

liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

6

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

7

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

Käsittely

Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta). Varapuheenjohtaja Kajava toimi puheenjohtajana käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kartta 49-12-185-1 HOAS (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-12-185-1 HOAS (saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-12-185-1 HOAS, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi