

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.09.2024 § 86

§ 86

## **Alueen varauksen uusiminen Niipperistä siirtolapuutarhahankkeen suunnittelua varten Green Garden Village Niiperi 2 Oy:lle (49-81-9905-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia 09.08.2021 § 106 päätetyn, liitekarttaan kiinteistöstä 49-81-9905-1 merkityn alueen, varauksen Green Garden Village Niiperi 2 Oy:lle siirtolapuutarhahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä.

Varausta jatketaan 30.9.2025 saakka seuraavin ehdoin:

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 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



tai sen perustaman kiinteistösaakeyhtiön lukuun. Varausta jatkettiin tuolloin 31.12.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen mukaisesti Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2 maanvuokrasopimus päätettiin 31.3.2022. Alue, jota koskeva maanvuokrasopimus päätettiin, vuokrattiin osittain Green Garden Village Niipperi 2 Oy:lle 31.3.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella.

Green Garden Village Niipperi 2 Oy on Smart HUS OÜ:n perustama ja omistama kiinteistösaakeyhtiö.

### **Tiedot varausalueesta**

Varausalue on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueeksi (RP). Kaavan mukaan alueelle saa rakentaa kutakin palstaa kohden yhden yksikerroksisen kesäkäyttöön tarkoitettua puutarhamajan, joka koko varasto- ja kuistitiloineen saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Palstan minimikoko on noin 380 m<sup>2</sup>. Varausalueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria.

### **Hakemus ja hankkeen tilanne**

Green Garden Village Niipperi 2 Oy hakee 4.8.2024 saapuneella hakemuksella jatkoa suunnitteluvaramukselle.

Hanke kertoo hakemuksessaan, että hankkeen on pitänyt hakea Rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaisesti rakennuslupaa yhtäaikaaisesti Green Garden Village Niipperi 2 Oy:lle jo vuokratulle alueelle sekä liitekartassa esitetylle varausalueelle. Hankkeella ei ole vielä rakennuslupaa. Hankkeen arvion mukaan hankesuunnitelmat ovat valmiita ja rakennuslupaa varten tarvitaan enää vain voimassa oleva suunnitteluvaramuspäätös. Hankkeen toiveena on päästä aloittamaan nopealla aikataululla rakentaminen ja rakennettavien kohteiden markkinointi.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 106

### **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-alueetta kiinteistöstä 49-81-9905-1 ja pysäköintialuetta kiinteistöstä 49-81-79-1 sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Päättämissopimuksessa Kiinteistö Oy Espoon Niipperin Puutarhakylä 2 sitoutuu maksamaan eräänntyneistä 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):

Päätämissopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Päätämissopimuksen 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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen päättämiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä päätämissopimus.

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 päätämissopimus 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 vuosivuokra 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.

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 kiinteistöosakeyhtiön 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 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, 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 päättymään 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."

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-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

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 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 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 vuokratarkistuksessa 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 prosentoinen kuluttahintaindeksi ja 2,5 prosentoinen 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."

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 91

## **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-alueita kiinteistöistä 49-81-9905-1 ja pysäköintialuetta kiinteistöistä 49-81-79-1 sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella.

B

Kaupunki vuokraa H & R Absint Oy: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 maanvuokrat on maksettu täytäntöönpanoon 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 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 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 pyydettäessä 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.

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.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Varausalueen kartta - Green Garden Village Niipperi 2 Oy (liitekartta ei saavutettava)

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Green Garden Village Niipperi 2 Oy 4.8.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

### **Tiedoksi**