



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

16.12.2024

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

Aika 16.12.2024 klo 09:00 - 10:25

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Partanen Henna	puheenjohtaja	
	Ampuja Ari	jäsen	
	Cederlöf Karin	jäsen	
	Jama Mohamed	jäsen	
	Kajava Henna	jäsen	
	Laiho Mia	jäsen	
	Paasivirta Olli-Pekka	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	saapui kello 9:04 § 67:n käsittelyn aikana
	Saramäki Sara	jäsen	
Muut saapuvilla olleet	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Heinero Mervi	elinvoimajohtaja	
	Lehtinen Maija	toimitusjohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Savolainen Anne	asuntopäällikkö	
	Rosenberg Heidi	tekninen sihteeri	
	Aaltonen Matti	lakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Henna Partanen

Matti Aaltonen

puheenjohtaja

sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ari Ampuja

Karin Cederlöf

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.12.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 64		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 65		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 66	1 - 4	Lausunnot lyhytaikaisella korkotukilainalla ja takauslainalla toteutettavista hankkeista	6
§ 67	5, 6	Lukion toimitilojen vuokraaminen NCC Property Development Oy:lta	8
§ 68		Viranhaltijoiden päätökset	19
§ 69	7	Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	20

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/23

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 64

16.12.2024

§ 64

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 12.12.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/23

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 65

16.12.2024

§ 65

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ari Ampuja ja Karin Cederlöf.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/23

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 66

16.12.2024

Asianumero 288/02.05.05/2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 16.12.2024 § 66

§ 66

Lausunnot lyhytaikaisella korkotukilainalla ja takauslainalla toteutettavista hankkeista

Valmistelijat / lisätiedot:
Savolainen Anne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto antaa liitteenä olevan lausunnon

- Kiinteistö Oy M2-Kodit lyhyen korkotuen vuokratalohankkeesta osoitteessa Anna Sahlstenin katu 16
- Primus-kodit Korkotuki Oy:n lyhyen korkotuen vuokratalohankkeesta osoitteessa Tiilikulma 3
- Avain Vuokra10 Oy:n lyhyen korkotuen vuokratalohankkeesta osoitteessa Lintukorpi 8 H
- Avain Vuokra-asunnot Oy:n takauslainalla toteutettavasta vuokratalohankkeesta osoitteessa Lintukorpi 8 G.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kiinteistö Oy M2-Kodit hakee lyhytaikaista korkotukilainaa osoitteeseen Anna Sahlstenin katu 16 toteutettavaa vuokrataloa varten. Kohde sijaitsee Perkkäällä Vermontien kaavamuutosalueella korttelin 51347 tontilla 2. Hankkeeseen on suunniteltu 49 asuntoa ja asuinala on 2 467,50 asm² (keskipinta-ala 50,35 asm²). Maankäyttösopimuksessa ei ole veloitetta ara-tuotannon toteuttamiselle.

Primus-kodit Korkotuki Oy hakee lyhytaikaista korkotukilainaa osoitteeseen Tiilikulma 3 toteutettavaa vuokrataloa varten. Kohde sijaitsee Kattilaaksossa Kattilalaakso I -nimisellä kaavamuutosalueella korttelin

42146 tontilla 11. Hankkeeseen on suunniteltu 44 asuntoa ja asuinala on 1 827 asm² (keskipinta-ala 41,52 asm²). Maankäytösopimuksessa ei ole veloitetta ara-tuotannon toteuttamiselle.

Avain Vuokra10 Oy hakee lyhytaikaista korkotukilainaa osoitteeseen Lintukorpi 8 H ja Avain Vuokra-asunnot Oy takauslainaa osoitteeseen Lintukorpi 8 G toteutettavaa vuokrataloa varten. Hankkeet sijaitsevat Lintukorven pienalueella Palokärki-nimisen kaavamuutosalueen korttelissa 51247. Hankkeeseen Lintukorpi 8 H on suunniteltu 77 asuntoa ja asuinala on 3 299,6 asm² (keskipinta-ala 42,85 asm²) ja hankkeeseen Lintukorpi 8 G 82 asuntoa ja asuinpinta-ala on 3 911,5 asm² (keskipinta-ala 47,7 asm²). Maankäytösopimuksen mukaan kaava-alueen rakennusoikeudesta 4 520 k-m² tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Oheismateriaalina on taulukko alkamattomien ara-hankkeiden seurantatiedoista sekä kartta niistä hankkeista, joiden lainahakemuksista tila- ja asuntojaosto on antanut lausunnon vuonna 2024.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Lausunto Anna Sahlstenin katu 16
- 2 Lausunto Tiilikulma 3
- 3 Lausunto Lintukorpi 8 H
- 4 Lausunto Lintukorpi 8 G

Oheismateriaali

- Joulukuun lainahakemukset kartalla
- Lainahakemusten seuranta

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/23

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 67

16.12.2024

Asianumero 3091/10.03.02/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 16.12.2024 § 67

§ 67

Lukion toimitilojen vuokraaminen NCC Property Development Oy:lta

Valmistelijat / lisätiedot:
Laurila Mauri
Martinsen Kimmo
Lundell Jani
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto päättää Länsi-Espoon lukion käyttöön tulevien toimitilojen ja pysäköintioikeuksien vuokraamisesta 20 vuodeksi pääomavuokralla noin 270 000 euroa kuukaudessa Cleantech Garden -nimisestä rakennuksesta vaiheissa 1 ja 2 NCC Property Development Oy:lta Espoon kaupungille ja valtuuttaa Tilapalveluliikelaitoksen toimitusjohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä ja teknisiä muutoksia tarvittaessa sen jälkeen, kun EU:n suorahankintailmoitus on saanut lainvoiman.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuusto toivoi päätöksessään 29.1.2024 § 5 hyväksyessään Länsi-Espoon lukion hankesuunnitelman, Espoo-tarinassa määritellyn mukaisesti, Kivenlahden kampuskeskuksen kehittämistä vahvaksi innovaatio- ja osaamiskeskukseksi. Tämän realisoinniseksi valtuusto kiirehti Länsi-Espoon lukion suunnittelua ja rakentamista olennaiseksi osaksi Kivenlahden ns. Cleantech Garden kokonaisuutta, jonka olennaisten osien etenkin VTT:n ja Omnian sijoittumis- ja rakennuspäätöksiä Espoo aktiivisesti edistää. Lähialueen kehittämisessä valtuusto toivoi painotettavan lukioon ja muihin Cleantech Garden -toimintoihin kytkeytyvää synergiaa.

Määräraha Länsi-Espoon lukion tilojen vuokraamiselle sisältyy valtuuston kokouksessaan 4.12.2024 §115 vahvistamaan investointiohjelmaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2024 §106 vuokrata määräosan tontin 49-42-4-15 määräalasta NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka NCC Property Development Oy:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille, vaiheittaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Valtuusto on hyväksynyt Länsi-Espoon lukion hankesuunnitelman kokouksessaan 29.1.2024 § 5.

Länsi-Espoon lukion suunnittelussa mitoittava oppilasmäärä on 1 200 opiskelijaa.

Kasvun ja oppimisen lautakunta päätti 17.4.2024 § 93, että Espoon yhteislyseon opiskelijoiden koulutus järjestetään siten, että lukio siirtyy Kiviruukin alueelle kortteliin 42004 1.8.2027 alkaen tai kun Länsi-Espoon lukion rakennushanke on valmistunut.

Vuokrakohteen osoite on Ruukintie 10, 02230 Espoo. Vuokrakohteen pinta-ala on arviolta 10 206 m². Lopullinen vuokrattava pinta-ala (huoneistoala) määritetään hankkeen puolesta tehtävän erikoissuunnittelun edistyessä ja rakennettujen vuokrattavien tilojen pinta-ala tarkistetaan SFS-standardin 5139 mukaisesti.

Kohteen pääomavuokra on sopimuksen alkaessa arviolta 270 000 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokran taso selviää myöhemmin, kun kohteen ylläpidon sopimukset ovat tehty.

Lukion käyttöön tulevat pysäköintioikeudet antavat oikeuden pysäköidä 69:lle kaavan vaatimuksesta rakennettavassa pysäköintirakennuksessa sijaitseville pysäköintipaikoille. Pysäköintioikeuksien hinta on arviolta 12 500 euroa kuukaudessa sopimuksen alkaessa.

Arvoitu vuokrasopimusten alkamisajankohta on 1.5.2027. Vuokra-aika on toistaiseksi voimassa oleva kaksikymmentä (20) vuotta vuokra-ajan alkamisesta.

Tilapalvelut-liikelaitos hankkii tarvittavat lisäväestönsuojapaikat Länsimetron Kivenlahden yhteisväestönsuojasta ja niiden vuokra veloitetaan käyttäjätoimialalta. Espoon kasvun ja oppimisen toimiala hankkii liikuntatilat läheiseltä yksityiseltä Hybridiareenalta pitkäaikaisina käyttöoikeuksina.

Vuokrasopimuksen kohteet tulevat arvonlisävelvolliseen käyttöön ja hintoihin lisätään voimassa oleva arvolisävero.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/23

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 67

16.12.2024

Päätöshistoria

Valtuusto 29.01.2024 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy liitteenä olevan 6.11.2023 päivätyn Länsi-Espoon lukion hankesuunnitelman.

Käsittely

Kauste Räfin ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Mikäli suunnittelun aikana tilaohjelman mukaisia liikuntatiloja, lukion tarvitsemia juhlatiloja tai ylioppilaskirjoitusten vaatimia tiloja ei pystytä varmistamaan hankkeen osana tai ulkoisina vuokrasopimuksina, tuodaan hankesuunnitelma uudestaan päätettäväksi, jotta puuttuvat tilat voidaan lisätä kokonaisuuteen.

Räf Markkulan kannattamana teki seuraavan toivomuksen:

Valtuusto toivoo, että Länsi-Espoon lukion nimeksi otetaan käyttöön Itämeri-lukio.

Markkula Järvenpään ym. kannattamana teki seuraava toivomuksen:

Valtuusto toivoo Espoo-tarinassa määritellyn mukaisesti Kivenlahden kampuskeskuksen kehittämistä vahvaksi innovaatio- ja osaamiskeskukseksi. Tämän realisoimiseksi valtuusto kiirehtii LänsiEspoon lukion suunnittelua ja rakentamista olennaiseksi osaksi Kivenlahden ns. Cleantech Garden kokonaisuutta, jonka olennaisten osien etenkin VTT:n, Omnian ja Laurean sijoittumis- ja rakennuspäätöksiä Espoo aktiivisesti edistää. Lähialueen kehittämisessä valtuusto toivoo painotettavan lukioon ja muihin Cleantech Garden -toimintoihin kytkeytyvää synergiaa.

Keronen teki seuraavaan toivomuksen:

Valtuusto toivoo, että lukioiden ja muiden koulujen nimet mietitään vastaisuudessa jossain muussa instanssissa.

Puheenjohtaja ilmoitti, että ei ota käsiteltäväksi Kerosen ehdotusta Hallintosäännön I osan valtuustoa koskevan luvun 28 §:n vastaisena.

Sammallahti Lahtisen kannattamana teki seuraavan toivomuksen:

Valtuusto toivoo, että koulun nimeksi muutetaan Kivenlahden lukio.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista ja totesi, että ensin käsitellään lisäys ja sitten toivomukset.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kausteen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Sitten otettiin käsiteltäväksi toivomukset.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Räfin toivomusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta vastustettiin, puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat Räfin ehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka vastustavat sitä, äänestävät ei. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 26 äänellä 35 ääntä vastaan ja 14 äänestäessä tyhjää hylkäsi Räfin ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Markkulan toivomusehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Sammallahden toivomusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta vastustettiin, puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat Sammallahden ehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka vastustavat sitä, äänestävät ei. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 10 äänellä 38 ääntä vastaan ja 27 äänestäessä tyhjää hylkäsi Sammallahden ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Valtuusto:

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin seuraavalla lisäyksellä: Mikäli suunnittelun aikana tilaohjelman mukaisia liikuntatiloja, lukion tarvitsemia juhlatiloja tai ylioppilaskirjoitusten vaatimia tiloja ei pystytä varmistamaan hankkeen osana tai ulkoisina vuokrasopimuksina, tuodaan hankesuunnitelma uudestaan päätettäväksi, jotta puuttuvat tilat voidaan lisätä kokonaisuuteen.

Lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomus:

Valtuusto toivoo Espoo-tarinassa määritellyn mukaisesti Kivenlahden kampuskeskuksen kehittämistä vahvaksi innovaatio- ja osaamiskeskukseksi. Tämän realisoimiseksi valtuusto kiirehtii LänsiEspoon lukion suunnittelua ja rakentamista olennaiseksi osaksi Kivenlahden ns. Cleantech Garden kokonaisuutta, jonka olennaisten osien etenkin VTT:n, Omnian ja Laurean sijoittumis- ja rakennuspäätöksiä Espoo aktiivisesti edistää. Lähialueen kehittämisessä valtuusto toivoo painotettavan lukioon ja muihin Cleantech Garden -toimintoihin kytkeytyvää synergiaa.

Kasvun ja oppimisen lautakunta 17.4.2024 § 93

Päätösehdotus

Esittelijä

Toisen asteen koulutuksen johtaja Erma Tapio

Kasvun ja oppimisen lautakunta päättää, että Espoon yhteislyseon opiskelijoiden koulutus järjestetään siten, että lukio siirtyy Kiviruukin alueelle kortteliin 42004 1.8.2027 alkaen tai kun Länsi-Espoon lukion rakennushanke on valmistunut.

Käsittely

Kling teki Kerosen, Vanhasen ja Kosken kannattamana seuraavan lisäehdotuksen:

”Lautakunta toivoo, että sille tuodaan mahdollisimman pian suunnitelma lukiopaikkojen jakautumisesta tasaisemmin koko Espoon alueelle.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Räf tiedusteli, voidaanko Klingin tekemä lisäehdotus hyväksyä. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kasvun ja oppimisen lautakunta päätti, että Espoon yhteislyseon opiskelijoiden koulutus järjestetään siten, että lukio siirtyy Kiviruukin alueelle kortteliin 42004 1.8.2027 alkaen tai kun Länsi-Espoon lukion rakennushanke on valmistunut.

Lisäksi lautakunta toivoo, että sille tuodaan mahdollisimman pian suunnitelma lukiopaikkojen jakautumisesta tasaisemmin koko Espoon alueelle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 106

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti määräosan liitekartassa osoitetusta tontin 49-42-4-15 määräalasta NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka NCC Property Development Oy:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille, vaiheittaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Alueen vuokra-aika on 40 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokraus tapahtuu seuraavin määräosin:

-NCC Property Development Oy 88/319

-Espoon kaupunki 231/319 (sopimusteknisesti kaupunki on myös maanvuokrasopimuksen mukainen tontin määräosainen vuokralainen siltä osin kun sen haltuun jää sopimuksen mukaisia määräosia).

3

Vuokran määrä on 34 euroa vuodessa kustakin pysäköintipaikasta, joka toteutetaan vuokralaisen omistukseen vuokra-alueelle rakennettavaan pysäköintirakennukseen (perusvuokra).

Vuokranmaksuvelvoite alkaa välittömästi vuokraoikeuden omistusoikeuden alkamisesta lukien, eikä se edellytä pysäköintipaikan tosiasiallista valmistumista. Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle vuokran määrittämistä varten luotettavan kirjallisen selvityksen vuokra-alueelle vuokralaisen omistukseen toteutettavien pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärästä.

Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle viivytyksettä luotettavan kirjallisen selvityksen, mikäli toteutettavien pysäköintipaikkojen lukumäärää koskeva vuokranantajalle toimitettu suunnitelma ei vuokralaisen rakennushankkeen valmistuttua vastaa vuokralaisen vuokra-alueella omistamien pysäköintipaikkojen määrää. Tällöin vuokra tarkistetaan vastaamaan vuokralaisen vuokra-alueella sijaitsevien pysäköintipaikkojen tosiasiallista määrää. Vuokranantaja on oikeutettu laskuttamaan takautuvasti mahdollisista lisäpaikoista vuokra-ajalta.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 lokakuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen kalenterivuositain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku)

mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

4

Ensimmäisessä vaiheessa vuokra-alueelle on rakennettava vähintään 88 paikkainen pysäköintirakennus, joka on suunniteltu ja toteutettu siten, että sen rakennustekniset ominaisuudet mahdollistavat lisäkerrosten toteuttamisen myöhemmissä rakennusvaiheissa.

Pysäköintirakennuksen ensimmäinen vaihe on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. NCC Property Development Oy vastaa kokonaisuudessaan ensimmäisen vaiheen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ja siihen liittyvästä sopimussakosta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 8-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

5

Kukin määräosainen vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen ko. vuokraoikeuden määräosaan liittyvälle hallinta-alueelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos määräosainen vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen hallinta-alueelleen sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, ko. määräosainen vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 50-kertaisena.

6

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä 49-42-4-15 koskevaan 14.3.2023 allekirjoitettuun sopimukseen "Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta", jossa on sovittu korttelin 42004 yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta ja sen pääperiaatteista. Vuokralainen sitoutuu osaltaan laatimaan ja allekirjoittamaan yhteisjärjestelysopimuksen sopimuksessa mainituilla pääperiaatteilla.

Kiinteistöllä 49-42-4-15 sijaitsevan vuokra-alueen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista yhteisjärjestelysopimusta, jolla sovitaan muun muassa vuokra-alueeseen rajautuvan Kiviruukinkujan toteuttamisesta. Yhteisjärjestelysopimus tulee vaikuttamaan vuokra-alueen käyttöön ja vuokralaisen oikeuksiin ja velvoitteisiin. Vuokralainen sitoutuu

myötävaikuttamaan tarpeellisten sopimusten laatimiseen ja rekisteröimiseen.

7

Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen perustus- yms. rakenteita ulottuu myös vuokra-alueen ulkopuolelle viereisten rakennuspaikkojen alueelle siten kuin pysäköintilaitosta koskevasta maanvuokrasopimuksen liitteenä olevasta periaatesuunnitelmasta ilmenee. Vuokralaisella on tähän maanvuokrasopimukseen perustuva oikeus sanottujen rakenteiden sijoittamiseen vuokra-alueen ulkopuolelle, myös viereisille rakennuspaikoille pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelman mukaisesti maanvuokrasopimuksen liitteenä olevalle alueella. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että samalle rasitealueelle voidaan sijoittaa myös ympäröivien rakennuspaikkojen rakenteita siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

8

Maanvuokrasopimuksen alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä, mikäli vuokra-aluetta ei voida uudelleen vuokrata samaan käyttötarkoitukseen, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan pysäköintilaitosrakennuksen.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä. Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka vastaa omaisuuden teknistä arvoa vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Mikäli lunastuksen toimeenpanon yhteydessä ilmenee, että lunastettavaan omaisuuteen kohdistuu vuokraoikeuteen kohdistuvan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen tai vuokra-alueeseen kohdistuvien yhteisjärjestelysopimusten määräyksistä poikkeavia lunastajan edun kannalta epäedullisia kolmansien oikeuksia, on tällaisten oikeuksien aiheuttama laskennallinen arvonalennus Kaupungin erikseen niin vaatiessa huomioitava lopullisessa lunastushinnassa sitä vähentävänä eränä sen jälkeen, kun on ensin määritelty omaisuuden tekninen arvo ennen vähennystä.

Mikäli Kaupunki lunastamisen jälkeen purkaa pysäköintilaitoksen, on Kaupunki velvollinen osoittamaan etäisyydeltään, käyttökustannuksiltaan ja laatutasoltaan vastaavan tasoiset korvaavat pysäköintipaikat lähialueelta kulloinkin voimassa olevia viranomais- ja kaavamääräyksiä noudattaen ja vähintään siinä laajuudessa, mitä niiden tonttien, joiden velvoitepaikkoja pysäköintilaitoksesta on osoitettu, rakennuslupien mukaiset velvoitepaikkavaatimukset edellyttävät.

9

Pysäköintirakennuksen suunnittelussa varaudutaan pysäköintirakennukseen liitettävän laajennusosan toteuttamiseen maanvuokrasopimuksen liitteessä osoitetulla tavalla, jonne on mahdollista sijoittaa likimäärin 177 pysäköintipaikkaa. Laajennusosa sijoittuu erikseen vuokrattavalle alueelle tai myöhemmin erilliselle LPA-tontille. Laajennusosa käytännössä tukeutuu vuokralaisen omistamaan pysäköintilaitokseen sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti. Laajennusosan tulee toteuttamaan se taho, jolle Espoon kaupunki vuokraa ko. määräalan tai siitä muodostettavan LPA-tontin.

Tätä taustaa vasten vuokralainen sitoutuu sallimaan vuokra-alueen viereiselle rakennuspaikalle sijoitettavan laajennusosan toteutuksen.

10

Määräosaisten vuokralaisten oikeus sijoittaa omistamansa pysäköintirakennuksen osa vuokra-alueella kolmiulotteisesti määritellylle alueelle perustuu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaiseen hallinnanjakosopimukseen.

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään hallinnanjakosopimuksen voimassa vuokra-aikana, kirjaamaan sen parhaalle etusijalle ja tekemään siihen tarvittavat muutokset sitä mukaa, kun vuokra-alueella rakentaminen sitä perustellusti edellyttää. Kukin osapuoli vastaa oman määräosansa osalta sähköisten panttikirjojen haltijoiden suostumusten hankkimisesta tarpeen mukaan.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Espoon kaupungin tarkoituksena on luovuttaa määräosia vuokraoikeudesta alueella toteuttavien rakennushankkeiden tarpeisiin. Näin ollen hallinnanjakosopimusta tulee määräosien luovutusten yhteydessä päivittää uusien vuokraoikeuden määräosaisten omistajien liittämiseksi sopimuksen piiriin.

11

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

12

Espoon kaupunki ei vastaa mistään maanvuokrasopimuksessa yksinomaan vuokralaiselle osoitetuista suoritus- tai maksuvelvoitteista tai niiden kaltaisista muista vuokralaisten velvoitteista riippumatta Espoon kaupungin mahdollisesta maanvuokrasopimuksella perustetun vuokraoikeuden määräosaisesta omistuksesta.

13

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus erikseen päätettävien ehdoin ostaa vuokra-alue, mikäli vuokra-alueesta on muodostettu LPA-tontti.

Kauppahinnan tulee perustua Espoon kaupungissa noudatettavaan LPA-tonttien hinnoitteluun.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeutta, tulee vuokralaisen jättää kaupungille asiaa koskeva kirjallinen hakemus.

Vuokra-alueen osto-oikeutta ei kuitenkaan ole niin kauan, kun Espoon kaupunki omistaa vuokraoikeudesta määräosan.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus tai kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että Kaupunginhallitus on tehnyt lainvoimaisen päätöksen pysäköintilaitoksen vaiheittaisen toteutuksen ja määräosaisen omistuksen periaatteita koskevan puitesopimuksen hyväksymisestä ja puitesopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti maanvuokrasopimuksen kanssa.

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on allekirjoitettava määräosaista maanvuokrasopimusta koskeva hallinnanjakosopimus.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Alueensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Alueensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokra-alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävän maanvuokrasopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/23

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 67

16.12.2024

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 5 EI JULKAISTA, NCC CTG Lukio vuokrasopimus luonnos 9.12.2024, JulKL 24.1 § 20
- 6 EI JULKAISTA, Vuokrasopimus pysäköinti luonnos 9.12.2024, lukio, JulKL 24.1 § 20

Oheismateriaali

Tiedoksi

§ 68

Viranhaltijoiden päätökset**Päätösehdotus****Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 5.12.2024 §47
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; lisä- ja muutostöiden hankinta kohteessa Merenkulkijan päiväkodin pihan peruskorjaus ja varastojen rakentaminen (887/2023)

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilasuunnittelupäällikön päätöspöytäkirjat

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilasuunnittelupäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 5.12.2024 §10
Korvaava Laurinlahden koulu ja uusi päiväkotiviitesuunnitelma ja luonnospiirustukset -tarjouskilpailun keskeyttäminen (3844/2024)

Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelutuotantopäällikön päätöspöytäkirjat

- Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelutuotantopäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 14.11.2024 §27
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Kattilajärven leirikeskus, rantasaunan korjaustyö – hankinta (6349/2020)

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/23

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 69

16.12.2024

§ 69

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

1
Ajankohtaiset tila- ja sisäilma-asiat (Lehtinen Maija)

Liitteet

7 Ajankohtaiset tila- ja sisäilma-asiat 12.12.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 64, § 65, § 66, § 68, § 69

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 67

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
Aukioloaika: ma-pe 10.00 - 15.45
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi
Faksi: +358-(0)9-816 22495
Vaihde: +358-(0)9-81621

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.