

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 108

§ 108

Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Vanhakartanosta, täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-80-1-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati
Welling Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2024 § 55 Welco Oy:lle ja/tai Espero Care Oy:lle tehdyn kiinteistön vuokraus- ja rakennuksen myyntipäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 20.4.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus ja kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa maanvuokrasopimuksen vuokra-alueen liitekartan mukaiseksi. Muutetun vuokra-alueen pinta-ala on noin 4206 m².

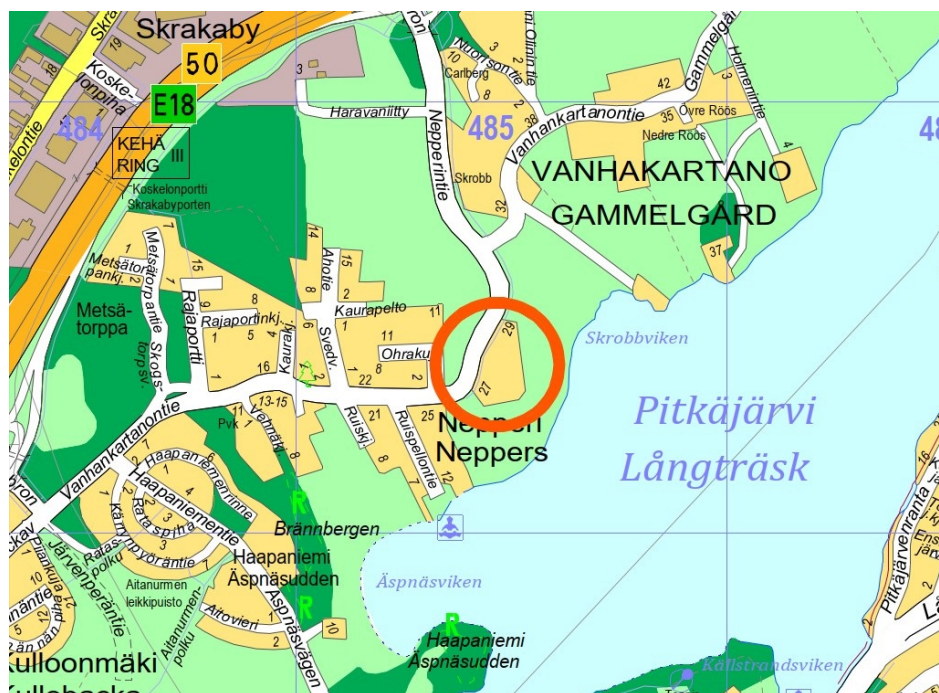
Käsittely

Asia käsiteltiin § 106 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun Vanhakartanossa sijaitsevasta hoitokodista maanvuokraoikeudella. Tarjouskilpailussa maapohjan maanvuokraehdot oli määriteltä, ja tarjouskilpailu käytiin vuokrattavalla alueella sijaitsevasta rakennuksesta/rakennusoikeudesta. Tarjouskilpailun voitti WelCo Oy ja Esperri Care Oy korkeimmalla ja kelpoisuusvaatimukset täyttävällä tarjouksella.

Tarjouskilpailun voittajalla oli mahdollisuus hakea tontin eteläosan kaavoitusprosessin yhteydessä lisärakennusoikeutta myös vuokrattavalle alueelle.

WelCo Oy ja Esperri Care Oy eivät halunneet hakea kaavaproessin yhteydessä lisärakennusoikeutta. Tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti maapohja vuokrataan ennen kaavamutoksen voimaantuloa rakennuksen myyntipäätöksen ja maapohjan vuokrauspäätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-alueen muutos

Alueella vireillä olevan Espoon kaupungin käynnistämän kaavahankkeen osana alueelle laadittiin luonto- ja kulttuuriympäristöselvityksiä, joiden yhteydessä todettiin, että vuokra-alueella on luontoarvoja sisältäviä kohteita. Luontoarvoja sisältävät kohteet todettiin tärkeäksi jättää vanhan tilakiinteistön puolelle, eli rajata pois vuokra-alueelta. Selvityksessä esiin tulleiden havaintojen myötä vuokra-alueen aluerajaus nähtiin tarpeelliseksi muuttaa. Aluerajauksen muutostarpeen takia vuokra-alueen pinta-ala pienenee noin 294m² ollen 4206m².

Tämän päätöksen liitteenä on muutetun vuokra-alueen mukainen karttaliite.

Hakemus

WelCo Oy ja Espero Care Oy ovat hakeneet 6.11.2024 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkamista 20.4.2025 saakka.

Kohteen suunnittelulle on aiheutunut muutoksia ja viivytyksiä vuokra-alueen muutostarpeiden takia sekä meneillään olevan kaavamuutoksen takia.

Hankkeen tavoitteena on saada rakennusluvat kuntoon ja hanke rakenteille vuoden 2025 aikana haastavasta markkinatilanteesta huolimatta.

Tiedot määräalasta

Vuokrattava alue sijaitsee Vanhakartanossa osoitteessa Vanhakartanontie 27, 02920 Espoo. Kohteen kiinteistötunnus on 49-80-1-1. Alueella käynnissä olevan kaavahankkeen yhteydessä ilmenneiden luontoarvojen takia vuokra-alueen uusi pinta-ala on noin 4206 m². Vuokra-alueen rakennusoikeus on 1 000 kem² II tasoon ja vuokra-alueella sijaitsee peruskorjausta vaativa hoitokotirakennus. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudisrakennuksella.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa lisäksi enintään 5 asuntoa kiinteistön ja laitoksen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten (Ys6). Kaavamääräyksissä lisäksi vaaditaan, että rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Julkisivussa on käytettävä pystysuoraa laudoitusta. Satulakaton kaltevuuden tulee olla sopusoinnussa viereisten rakennusten kanssa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 55

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A
vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti WelCo Oy:lle ja/tai Espero Care Oy:lle tai WelCo Oy:lle perustettavan yhtiön tai Espero Care Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä WelCo Oy) noin 4 500 m² suuruisen määräalan 80. kaupunginosassa (Vanhakartano) sijaitsevasta kiinteistöstä 49-80-1-1 seuraavin pääehdoin:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 20 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

3
Mikäli vuokralainen purkaa vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen, on

vuokralainen velvollinen toteuttamaan vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % (700 k-m²) rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

4

Vuokra-alueelle tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon espoolaisten asukkaiden määrästä.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

B

myydä WelCo Oy:lle liitekartan mukaisella kiinteistön 49-80-1-1 määräalalla sijaitsevan rakennuksen kauppahintaan 356 719 euroa liitteenä olevan kauppakirjan ehtojen mukaisesti.
Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (A ja B):

Maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 20.12.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus ja kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

WelCo Oy valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan määräalalle rakennushankkeen edellyttämiä lupia ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa WelCo Oy:lle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä rakennuksen kauppakirja ja tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Karttaliite 49-80-1-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 6.11.2024, WelCo Oy ja Esperi Care Oy (ei saavutettava)

Tiedoksi