

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 20.01.2025 § 3

§ 3

Vanhuksille suunnatun asuintontin vuokraaminen Mankkaalta Kiinteistö Oy Espoon Sunvillele (49-26-154-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kiinteistö Oy Espoon Sunvillele Mankkaalta korttelin 26154 tontin 2 (49-26-154-2).

Vuokrauksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 73 360 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 marraskuun indeksiluku.

3
Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteinen kohde, johon toteutetaan sekä vanhusten ympärivuorokautiseen että yhteisölliseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja. Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) 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 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
Vuokra-alueelle tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 31.10.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

Kiinteistö Oy Espoon Sunville tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kiinteistö Oy Espoon Sunville 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.

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

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on ensimmäisen kerran 7.9.2020 § 92 varannut tontin 49-26-154-1, määräalan torialueesta 26G2 ja määräalan puistoalueesta 26P Yrjö ja Hanna Kiinteistö Oy:lle. Varausta on jatkettu ja muutettu 28.3.2022 § 46 ja 12.2023 § 117 tehdyillä päätöksellä. Viimeisin varauspäättös oli voimassa 31.12.2024 saakka.

Tontti 49-26-154-1, määräala torialueesta 26G2 ja määräala puistoalueesta 26P ovat sittemmin muodostaneet nyt vuokrattavan tontin 49-26-154-2.

Tietoja vuokralaisesta

Tontin vuokransaaajaksi esitetään Kiinteistö Oy Espoon Sunvilleä, joka on Yrjö ja Hanna -säätiön omistama ja tätä tonttia varten perustama kiinteistöosakeyhtiö. Aiempien varauspäättösten mukainen varauksensaajana oli Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy, joka on niin ikään Yrjö ja Hanna -säätiön omistama yhtiö.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti sijaitsee Mankkaalla osoitteessa Mankkaanmalmi 2, 02180 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta 2 800 k-m². Tontin pinta-ala on 4 833 m². Tontti on voimassa olevassa Kiiltokallio-nimisessä asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA).

Kohde on suunniteltu puurakenteiseksi hybridihankkeeksi, johon toteutetaan sekä vanhusten ympärivuorokautiseen että yhteisölliseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja. Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on ilmaissut, että Tapiolan alueella on tarvetta erityisesti vapaarahoitteisille yhteisöllisen asumisen paikoille, mutta ei niinkään tarvetta ARA-rahoitteisille paikoille.

Tontin rakennusoikeuden yksikköhinta 655 euroa/k-m² on määritetty arviokirjaan ja alueen yleiseen hintatasoon perustuen Kuntalain 130 §:n mukaisesti. Tontin pääoma-arvo ja edelleen perusvuokra 73 360 euroa vuodessa on määritetty edellä todetun yksikköhinnan mukaan. Asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 marraskuun indeksilukua perustuen rakennusoikeuden yksikköhinnan määrittämisen ajankohtaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 117

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa ja uusii 7.9.2020 § 92 päätetyn ja 28.3.2022 jatkettua Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:n suunnitteluvarauksen kortteliin 26154 liitekartan mukaisesti. Varauspäättökseen tehdään seuraavat muutokset:

1

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

2

Kohde toteutetaan puurakenteisena ja ottaen huomioon paikan kaupunkikuvallinen tärkeys.

3

Kohde sisältää sekä vanhusten ympärivuorokautiseen että yhteisölliseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja.

4

Kohteeseen valittavien asukkaiden tulee olla Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia.

5

Varauspäättös uusitaan 31.12.2024 saakka.

Muilta osin varauspäättös uusitaan entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 46

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.9.2020 § 92 päätettyä Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:n suunnitteluvarausta kortteliin 26154 liitekartan mukaisesti. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 92

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:lle tontin 49-26-154-1, määrääalan torialueesta 26G2 ja määrääalan puistoalueesta 26P liitekartan mukaisesti ikäihmisille suunnattua seniorien ryhmäkoti ja – tukiasumisen asemakaavoitusta varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus

raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, 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 päättää olla jatkamatta varausta.

5

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tontin suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja.

7

Varauksensaajan tulee selvittää tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Kaupunki ei osallistu johtosiirtojen kustannuksiin.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Kohde toteutetaan ARA-hankkeena.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kartta 49-26-154-2 (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-26-154-2 (saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-26-154-2, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi