

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 35

§ 35

Linja-autovarikkotontin vuokraaminen Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle (49-30-11-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti Koivisto Auto Group Oy:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille tontin 49-30-11-2. Vuokrattava tontti on osoitettu liitekartassa.

Tontin vuokra-aika on 20 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontin vuosivuokra on 334 000 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 toukokuun indeksiluku (2330). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2025 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.10.2026 mennessä.

Maanvuokrasopimuksen vuokrakausi voi alkaa aikaisintaan, kun osaa vuokra-alueesta koskeva Oy Pohjolan Liikenne Ab:n lyhytaikainen maanvuokrasopimus on päättynyt ja vuokra-alue on mahdollistaa luovuttaa Koiviston Autolle.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Mikäli tutkimukset koskevat Oy Pohjolan Liikenne Ab:n väliaikaisen varikon vuokra-alueita, tulee tutkimuksille saada Oy Pohjolan Liikenne Ab:n suostumus.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Hakemuksessa Koiviston Auto tuo esiin, että Koiviston Auto ja sen nimeämä hankeryhmä on edistänyt rakentamislupasuunnittelua suunnitteluvaraus päätöksen ehtojen mukaisesti huomioiden nykyisen tontilla operoivan Pohjolan Liikenteen maanvuokrasopimuksen päättymisajankohta 31.8.2026.

Rakentamislupasuunnitelmia on käsitelty kattavasti eri viranomaistahojen kanssa (mm. rakennusvalvonta, ympäristösuojelu, katusuunnittelu). Rakentamislupa on tarkoitus jättää rakennusvalvonnan käsiteltäväksi viimeistään huhtikuun 2025 alussa.

Rakentamislupasuunnittelun aikana hankeryhmä on lisäksi selvittänyt toteutuksen aloitusedellytyksiä ja käynyt keskusteluja toteutuksesta rakennusliikkeiden kanssa ja Carunan kanssa latausinfran vaatimista keskijänniteliittymistä.

Pohjolan Liikenteen maanvuokrasopimuksen päättymisen takia hanke täytyy toteuttaa kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen tontinosan käyttöönotto on elokuussa 2026 ja loppuosa tontista käyttöön otetaan alkuvuodesta 2027.

Aikataulullisesti Koiviston Auto odottaa rakentamislupapäätöstä viimeistään kesäkuussa 2025 ja em. luvan lainvoimaisuutta sekä väliaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta odotetaan niin, että maanrakennustyöt pääsevät käyntiin viimeistään elo-syyskuussa 2025. Asioiden näin edetessä hankkeen liikennöinnin käynnistyminen elokuussa 2026 voidaan turvata. Em. väliaikainen maanvuokrasopimus Koiviston Auton kanssa koskee sitä osaa pitkäaikaisesti vuokrattavasta alueesta, jota ei ole vuokrattu Pohjolan Liikenteelle.

Nyt päätettävä pitkäaikainen maanvuokrasopimus Koiviston Auton kanssa on tarkoitus allekirjoittaa vasta kun nykyinen Pohjolan Liikenteen maanvuokrasopimus on päättynyt ja Pohjolan Liikenteen vuokra-alue on luovutettavissa eteenpäin. Em. syystä johtuen päätösehdotuksessa esitetään vuokrasopimuksen allekirjoitusaika poikkeuksellisesti 31.10.2026 saakka.

Tiedot pitkäaikaisesti vuokrattavasta tontista

Pitkäaikaisesti vuokrattava tontti 49-30-11-2 sijaitsee Nöykkiön kaupunginosan Finnoonniityssä. Tontti on lohkottu 7.8.2024 omaksi tontikseen maaliskuussa 2023 laaditun tonttijaon pohjalta.

Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu linja-autojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on noin 29 317 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 000 k-m².

Tontilta on vuokrattu kaksi eri määrää alaa Oy Pohjolan Kaupunkiliikenne Ab:lle tilapäistä linja-autovarikkoaluetta varten. Näiden alojen maanvuokrasopimus on voimassa 31.8.2026 saakka.

Asemakaavassa tontin läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu linja, jossa kulkee HSY:n runkoviemäri linja. Kyseinen runkoviemäri linja tullaan poistamaan käytöstä HSY:n toimesta ja HSY tulee teettämään alustavan arvionsa mukaan vuosien 2024-2025 aikana erillisen runkoviemäri linjan käytöstä poistourakan.

Tontin läpi kulkee Finnoonniity polku -niminen kevyen liikenteen väylä. Kyseinen väylä tulee poistumaan käytöstä tontin rakentamisen yhteydessä.

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti 49-30-11-2 vuokrataan Koiviston Autolle tai sen osoittamalle perustettaville yhtiölle tai yhtiöille. Vuokra-aika 20 vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontin vuosivuokra on 334 000 euroa (perusvuokra) ja sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra perustuu vuokrattavaa aluetta koskevaan hakumenettelyyn, jossa hakumenettelyn toisessa vaiheessa hakijoilta pyydettiin tarjous tontista maksettavasta vuosivuokrasta. Koiviston Auto jätti hakumenettelyssä korkeimman tarjouksen vuosivuokrasta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 101

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2024 § 58 päätettyä linja-autovarikkotontin 49-30-11-2 varausta Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle linja-autovarikon suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.11.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 58

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Koiviston Auto Group Oy:lle liitekarttaan merkityn korttelin 30011 (49-30-10-1, 49-30-11-1 & 49-30-9901-0) Nöykkiöstä linja-autovarikon suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2024 saakka.

2

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

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa hankkeen suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu hakumenettelyssä tarjoamaansa vuosivuokraan 334 000 euroa (perusvuokra), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on toukokuun 2024 elinkustannusindeksiluku.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelta on vuokrattu 14.3.2026 asti Oy Pohjolan Liikenne Ab:lle alueita tilapäistä linja-autovarikkoa varten.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen läpi kulkee Finnoonniittypolku -niminen kevyen liikenteen väylä. Kyseinen väylä tulee poistumaan käytöstä varausalueen rakentumisen yhteydessä. Varauksensaajan tulee purkaa kustannuksellaan edellä mainittu kevyen liikenteen väylä hankkeensa rakentamisen yhteydessä Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen ohjeistamana.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että ajantasakaavassa varausalueen läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alue, jossa kulkee HSY:n runkoviemäri linja. Runkoviemäri linja tullaan poistamaan käytöstä HSY:n toimesta ja HSY tulee teettämään alustavan arvionsa mukaan vuosien 2024-2025 aikana erillisen runkoviemäri linjan käytöstä poistourakan.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

12

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussaan, että Caruna Espoo Oy:lla on käynnissä Hepokorpi-Finnoo 110 kV maakaapelilinjan suunnittelu. Caruna Espoo Oy:n alustavissa suunnitelmissa kyseinen maakaapelilinja on esitetty rakennettavaksi varausalueen pohjoispuolelle, varausalueen läheisyyteen. Maakaapelilinjan sijainnista ei ole vielä tehty lopullista linjausta.

13

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on myöntänyt 20.4.2009 sijoitusluvan, jonka perusteella varausalueelle on saanut sijoittaa kiinteistön 49-30-12-1 rakentamista varten tarvittua tukiseinän työnaikaisia ankkureita. Sijoitusluvan mukaan tuennan päättymisen jälkeen ankkurit on katkaistu, mutta ankkurivaijerit kiinnityksineen on jätetty varausalueelle.

Varauksensaajan tulee tarvittaessa purkaa kustannuksellaan edellä mainitut ankkurivaijerit kiinnityksineen hankkeensa rakentamisen yhteydessä, mikäli hankkeen rakentaminen vaatii sitä.

14

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 9 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta vuokra-alueesta - 49-30-11-2 (liitekartta ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-30-11-2 - Koiviston Auto Group Oy

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Koiviston Auto Group Oy - 21.3.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi