

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 140

§ 140

Asuntotontin 31153-4 vuokraaminen Finnoosta A-Kruunu Oylle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa A-Kruunu Oy:lle korttelin 31153 tontin 4 (49-31-153-4) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 61 600 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 marraskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % 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 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 30-kertaisena.

5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

6

Vuokralainen on tietoinen, että tontin eteläreunassa oleva AH-1-alue toteutetaan kortteiden 31153, 31155 ja 31154 kustannuksella yhteisalueeksi. Rakentamisen ja maanvuokrauksen kustannukset AH-1 tontin osalta jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa rakentajien kesken.

7

Asemakaavan mukaan tontin pysäköinti järjestetään tontille 31156/1. Espoon kaupungin omistama "Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti I" -niminen yhtiö rakennuttaa pysäköintirakennuksen tontille 31156/1. Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti I luovuttaa pysäköintipaikkojen hallinto-oikeuden osuuksina. Pysäköintiyhtiön osuuksien kauppakirja allekirjoitetaan tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, erikseen sovittavin ehdoin ja maksuajoin.

8

Alueen toimintahistoriasta johtuen alueen maaperästä löytyy jätejakeita. Vuokralainen vastaa jätejakeiden asianmukaisesta käsittelystä rakentamisen yhteydessä. Pilaantuneiden, alemman ohjearvon ylittävien maa-ainesten (sinkki) ja kynnysarvomaiden käsittelyssä tulee noudattaa liitteen 2 ohjeistusta.

Vuokramies vastaa kustannuksellaan toimenpiteistä koskien alemman ohjearvon ylittäviä maa-aineksia ja kynnysarvomaita. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen on luvanvaraista toimintaa ja asiasta on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista. Kun maa-aineksia kaivetaan, alemman ohjearvon ylittävät maa-ainesjätteet on toimitettava kaatopaikalle tai käsittelylaitokseen, jolla on asianmukainen ympäristölupa. Myös kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen. Kynnysarvomaiden hyödyntäminen muualla kuin kaivupaikalla edellyttää pääsääntöisesti ympäristöluvan. Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

9

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen. Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

10

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan tontille toteuttavien rakennuksien osalta liitteen mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä. Vuokralainen on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee vuokralaisella olla tila- ja asuntojaoston puolta hankkeelle ja Asumisen rahoitus- ja

kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämä päätös tontille toteutettavan kohteen hankinta-arvon hyväksymisestä (ns. osapäätös). 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.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: ”Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Samalla selvitetään rakenteelliset mahdollisuudet tukea sosiaalista asumista esimerkiksi laskemalla tontin pääoma-arvon tuottovaatimusta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 125 000 euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä.

Tuen ”piilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita.

Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on

ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi kokouksessaan 11.11.2019 § 57 tulevan tontin korttelista 31153 A-Kruunu Oy:lle. Varaus oli voimassa 30.11.2020 saakka.

Hakemus

A-Kruunu Oy pyytää 13.11.2020 päivättyllä hakemuksella tontin 31153/4 vuokrausta aiempaan varaukseen perustuen. Kohteen tontin rakennusurakka on jo kilpailutettu. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa kesällä 2021.

Tiedot tontista

Tontti 31153/4 sijaitsee Finnoon tulevan metroaseman läheisyydessä, Meritien länsipuolella. Tontilla 31153/4 on rakennusoikeutta 2 800 k-m². Tontin pinta-ala on 1 583 m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelin pysäköinti järjestetään asemakaavan mukaisesti korttelin 31156 yhteiseen

pysäköintilaitokseen. Viereiset tontit on luovutettu Luja yhtiöille ja T2H Oy:lle. Tontti on rakentamiskelpoinen heti.

Tontin vuokraus

Tontin vuokraus A-Kruunu Oy:lle toteuttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon uudisasuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja. Tontin pääoma-arvo on määritetty tontin rakennusoikeuden mukaisesti käyttäen valtion tukemassa asuntotuotannossa vuonna 2020 noudatettavaa asuinkerrostalotontin hintaa 550 euroa / kerrosneliömetri. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt tontille esitetyn kerrosneliömetrihinnan. Tontin vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 57

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä

1

Lujatalo Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tontin 31155/2 (49-31-155-2) ja n. 1 630 neliömetrin määräalan tontista 31153/1 (49-31-153-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten liitteen 1 mukaisin ehdoin,

2

Hartela Etelä-Suomi Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31154 tontin 3 (49-31-154-3) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten liitteen 2 mukaisin ehdoin

ja vuokrata

3

T2H Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 31153 tontin 2 (49-31-153-2) vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten liitteen 3 mukaisin ehdoin

ja varata

4

A-Kruunu Oy:lle määräalan tontista 49-31-153-1 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää korttelin 31153 tontin 3 osalta valtuuttaa tonttipäällikön tai teknisen ympäristötoimen hallinto- ja kehittämisjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen. Tontin 31153/3 asemakaavan mukainen käyttötarkoituksmerkintä on AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Maanvuokrasopimus laaditaan kortteleiden 31153, 31154, ja 31155 toteuttajien kesken määräosin rakennusoikeuksien suhteessa, kun mainittujen korttelien rakentamisen vaihe sitä edellyttää.

Vuokran määrä perustuu AH-alueiden vakiintuneeseen hinnoitteluun, 100 euroa / maaneliö. Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.