

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 145

§ 145

Alueen varaaminen Espoon Asunnot Oylle, Finnoonkallio kortteli 31125

Valmistelijat / lisätiedot:
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 15.12.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen 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.

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on

oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on tällä hetkellä vuokrattuna Länsimetro Oy:n työmaatarpeisiin.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 6 mainituilla vuokra-alueilla, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnoon aluetta kehitetään kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Varausalueen pysäköinti järjestetään osittain maantasoon varausalueen pohjoisosaan sekä korttelin 31125 etelälaitaan toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ohjataan myös korttelin 31124 autopaikkoja. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentumisen edistämiseksi.

Käsittely

Käsittely: Åkerlund poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.
(Esteellisyys: Åkerlund Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: "Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely."

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 arvomuutokseen, 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.

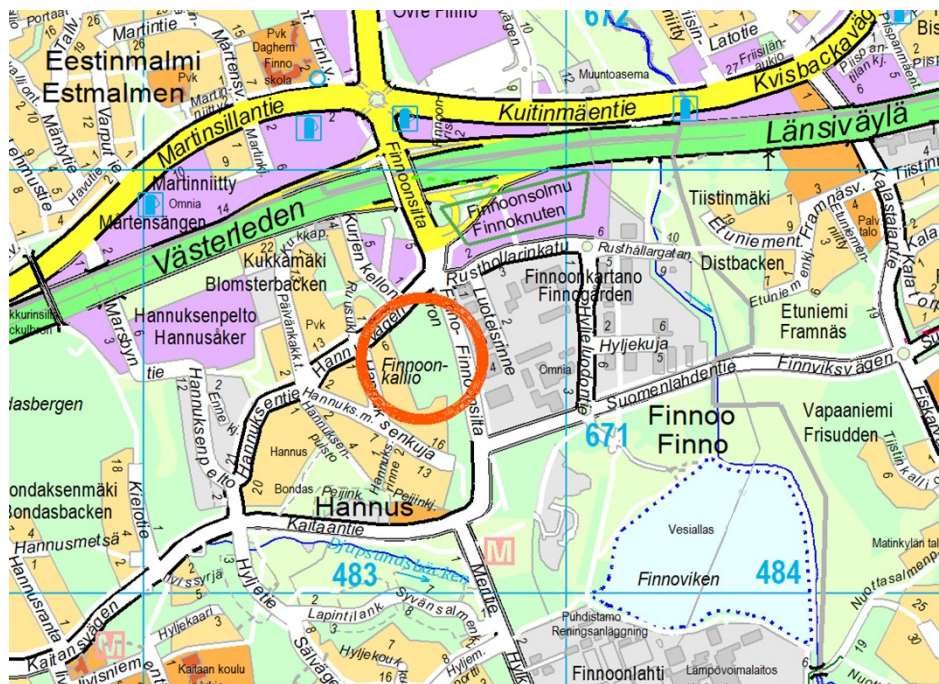
Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyrityksiä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille.

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



Hakemus

Espoon Asunnot Oy hakee 20.10.2020 päivättyllä hakemuksella varausta korttelin 31125 pohjoisosaan toteutettavalle ARA-rahoitteisille asuinkerrostaloille.

Tiedot varausalueesta

Varausalueen rakennusoikeus on yhteensä 7 600 k-m², ja se sijoittuu kahteen 3 800 k-m² massaan. Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on VIII. Alueen pysäköinti järjestetään osittain maantasoon ja osittain kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Perustelu varauspäätökselle

Espoon Asunnot Oy:lle varattava alue on osa Finnoonkallion asemakaava-alueetta. Alueen kaavaratkaisu on tehokas. Alueen toteuttaminen edellyttää yhteistä suunnittelua ja toteuttamista alueen muiden toimijoiden, SATO-Asunnot Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Asuntosäätiön kanssa. Kyseisillä toimijoilla on joko maanomistusta alueella tai kaupungin alueelle

myöntämä suunnitteluvaraus. Alueen varaamisella Espoon Asunnot Oy:lle mahdollistetaan alueen ja erityisesti pysäköintiratkaisujen toteuttaminen kokonaisuutena. Varausta esitetään 3 vuoden pituiseksi, joulukuuhun 2023. Poikkeuksellisen pitkä varausaika on perusteltu, koska varausalue on tällä hetkellä Länsimetro Oy:n työmaa-alueena ja alueen pysäköintiratkaisu edellyttää toimijoiden yhteistyötä seuraavina vuosina.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Iivisniemen pienalueen asunnoista n. 16 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittymisen takaamiseksi Finnoon rakentuvalla alueella on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin varaaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

Päätöshistoria