

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.02.2021 § 24

§ 24

## **Kerrostalotontin vuokrauksen uudistaminen Espoon keskuksesta Suomen Puukerrostalot Oy:lle, korttelin 40384 tontti 3**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uudistaa 03.06.2019 § 5 päätetyn tontin 49-40-384-3 vuokrauspäätöksen Suomen Puukerrostalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1  
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2  
Vuokra on 85 840 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2019 kesäkuun indeksiluku.

3  
Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia kuluttaja-asiakkaille suunnattuja omistusasuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 70 % (2 590 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon 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.

Mikäli tontille on rakennettu muita kuin vapaarahoitteisia kuluttaja-asiakkaille suunnattuja omistusasuntoja, on vuokralainen velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkoa. Sopimussakon määrä on 200 euroa per toteutettu kerrosneliömetri. Peruste sopimussakon perimiseen tämän kohdan 4 perusteella raukeaa viiden (5) vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönottokuntoon.

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

Tontin pysäköinti järjestetään asemakaavan mukaan LPA-tontille 49-40-382-5.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 2.11.2020 § 123 päätöksen mukaan asuinkerrostalotontit 49-40-190-5, 49-40-382-4 ja 49-40-384-2 sekä LPA-tontit 49-40-382-5 ja 40-40-382-6 sekä LP-alue 49-40-9906-39 varattiin Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Vuokralainen on velvollinen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista osallistumaan tontille 49-40-382-5 toteutettavan pysäköintilaitoksen toteuttamisen suunnitteluun yhteistyössä Espoon kaupungin, Työeläkevakuutusyhtiö Elon ja T2H Espoo Oy:n kanssa. Tarkoituksena on, että pysäköintilaitoksen toteuttaminen tulee asuinkerrostalotonttien 49-40-190-5, 49-40-382-4, 49-40-384-2 ja 49-40-384-3 toteuttajien vastuulle.

6

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.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2021. 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.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle 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**

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Suviniityn tontit olivat mukana tonttiyksikön järjestämässä hakumenettelyssä vuonna 2019. Osa hakumenettelyn tonteista jäi luovuttamatta. Lisäksi tontin 49-40-190-5 osalta toteuttaja vetäytyi hankkeesta. Hakumenettelyn aikaan tarkoitus oli, että kaupungin omistama yhtiö, Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti II, toteuttaisi Suviniityn alueen keskitetyn pysäköintilaitoksen ja luovuttaisi pysäköintioikeudet osakkeina.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi kokouksessaan 2.11.2020 § 123 Suviniityn asuinkerrostalotontit 49-40-190-5, 49-40-382-4, 49-40-384-2, LPA-tontit 49-40-382-5, 40-40-382-6 sekä LP-alueen 49-40-9906-39 Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston varauspäätöksen mukaan 2.11.2020 § 123 pysäköintilaitoksen suunnittelu ja toteutus osoitettiin suoraan Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle, jolloin kaupungin ei tarvitse olla mukana rahoittamassa pysäköintilaitoksen rakentamista.

Alkuperäisen vuokrauspäätöksen ehtoja koskien pysäköinnin järjestämistä on muutettu myös Suomen Puukerrostalot Oy:lle vuokrattavan tontin osalta siten, että Suomen Puukerrostalot Oy veloitetaan osallistumaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteutukseen.

Vuokrauspäätös on perusteltu uudistaa, koska alueen loput rakentamattomat tontit on nyt varattu toteutusedellytysten selvittämistä varten. Lisäksi kaupungin rahoitusta ei mainittujen päätöksien perusteella tarvita pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2019 § 5

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata

1

Lakea Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 21030 tontin 4 osaomistustuotantoon liitteen 1 mukaisin ehdoin,

2

Lehto Asunnot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 40190 tontin 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon liitteen 2 mukaisin ehdoin,

3

Suomen Puukerrostalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 40384 tontin 3 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon liitteen 3 mukaisin ehdoin,

4

Lakea Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 54074 tontin 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon liitteen 4 mukaisin ehdoin

ja varata

5

NCC Suomi Oy:lle korttelin 57002 tontin 5 vapaarahoitteisen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten liitteen 5 mukaisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.