

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 35

§ 35

Siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen vuokrauspäätöksen jatkaminen Karakalliosta

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 18.12.2017 § 62 päätettyä ja 22.10.2018 § 137 jatkettua kiinteistöjen 49-57-82-2 ja 49-57-9905-1 vuokrauspäätöstä seuraavin tarkennuksin ja muutoksin:

1

Alueet vuokrataan Kiinteistö Oy Espoon Garden Villagelle.

2

Vuokrauspäätös on voimassa 31.8.2021 saakka

Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 10.11.2014 § 110 alueen Karakalliosta ryhmäpuutarha-alueen suunnittelua ja asemakaavan laatimista varten. Alueen asemakaava tuli voimaan syksyllä 2017. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 18.12.2017 § 62 vuokrata hakijat perustettavan yhtiön lukuun asemakaavan mukaiset siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueet. Vuokrauspäätöstä on jatkettu viimeksi 2.3.2020 § 20 ja päätös oli voimassa 31.1.2021 saakka.

Hakijoiden perustama yhtiö, Kiinteistö Oy Espoon Garden Village, hakee 20.1.2021 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista. Hankkeen edellyttämä rakennuslupa on käsittelyssä. Tavoitteena on rakennusluvan saaminen ja rakennushankkeen käynnistäminen kevään 2021 aikana.

Hankkeen peruskonsepti on edelleen samanlainen eli tarkoitus on toteuttaa hanke kiinteistöosakeyhtiönä, jonka jokainen osake oikeuttaa mm. oman mökin ja palstaviljelyalueen käyttöön.

Tiedot vuokra-alueesta

Vuokra-aluetta koskeva asemakaavamuuotos on tullut voimaan 9.8.2017. Korttelin 57082 tontin 2 pinta-ala on noin 8 284 m² ja se on asemakaavassa osoitettu siirtolapuutarhan korttelialueeksi (RP). Kiinteistön 49-57-9905-1 pinta-ala on noin 5 275 m² ja se on asemakaavassa osoitettu palstaviljelyalueeksi, jossa viljelypalstat on tarkoitettu ensisijaisesti korttelin 57082 käyttöön. Siirtolapuutarhan korttelialue voidaan jakaa palstoiksi siten, että keskimääräinen palstakoko on vähintään 100 m². Alueelle saa rakentaa yksikerroksisia, kesäkäyttöön tarkoitettuja mökkejä, joiden koko varastoineen, avokuisteineen ja katoksineen saa olla enintään 25 m² palstaa kohti. Mökkejä ei saa liittää vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 18.12.2017 § 62

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa hakijoille perustettavan yhtiön lukuun korttelin 57082 tontin 2 (49-57-82-2) ja kiinteistön 49-57-9905-1 siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 47 600 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2017 joulukuun indeksiluku.

Vuosivuokrasta peritään 50 % (23 800 euroa) ensimmäisen kahden vuoden ajalta, jonka jälkeen vuosivuokra peritään täysimääräisesti.

Tontin vuosivuokra on määritetty vuokra-alueelle toteutettavan 56 siirtolapuutarhamökin mukaisesti. Mikäli vuokralainen toteuttaa alueelle enemmän kuin 56 puutarhamökkiä, on ennen rakentamisen aloittamista vuokrasopimusta vuokran osalta tarkistettava vastaamaan toteutettavien mökkien lukumäärää. Tästä johtuva lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) vuokra-alueelle myönnettävistä rakennusluvista.

3

Siirtolapuutarha-alueelle on rakennettava asemakaavaa noudattaen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta 39 puutarhapalstaa ja -mökkiä, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 980 k-m² sekä niihin liittyvät yhteiset alueet.

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 vuokra-alueita kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokralainen on tutustunut 1.11.2017 allekirjoitettuun rasitesopimukseen koskien ajoyhteyttä tontille 57082/2.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueita koskevaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmaan.

6

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan RP- ja RP1-alueiden välisen kulkuyhteyden. Vuokralainen sallii, että ko. alueiden välinen kulkuyhteys risteää yleisessä käytössä olevan kulkuyhteyden kanssa.

7

Vuokralaisen tulee laatia alueen toteutukseen ja ylläpitoon liittyvät puutarha-alueen säännöt, jotka on hyväksyttävä kaupungilla (tonttiyksikkö). Mikäli vuokralainen tekee vuokrakauden aikana muutoksia sääntöihin, on ne hyväksyttävä kaupungilla erikseen.

8

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueilla sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2018 tai muutoin päätös raukeaa.

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

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Rakentamisen edellyttämät luvat on myönnetty vähintään kolmasosalle siirtolapuutarhamökkejä (16 kpl).
- Tontinsaaja on laatinut ja hyväksyttänyt kaupungilla (tonttiyksikkö) alueen toteutukseen ja ylläpitoon liittyvät siirtolapuutarha-alueen säännöt.

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 sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 22.10.2018 § 137

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 18.12.2017 § 62 päätettyä kiinteistöjen 49-57-82-2 ja 49-57-9905-1 vuokrauspäätöstä siirtolapuutarha- ja palstaviljelyhanketta varten hakijoille perustettavan yhtiön lukuun 30.11.2019 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.3.2020 § 20

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 18.12.2017 § 62 päätettyä ja 22.10.2018 § 137 jatkettua kiinteistöjen 49-57-82-2 ja 49-57-9905-1 vuokrauspäätöstä siirtolapuutarha- ja palstaviljelyhanketta varten hakijoille perustettavan yhtiön lukuun 31.1.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.