

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 104

§ 104

Määräalojen ja tontin vuokraaminen TA-Yhtymä Oy:n omistamalle asuntoyhtiölle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle Finnoosta

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle liitekartan mukaisen noin 5 438 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 31146 tontista 1 (49-31-146-1) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa asumisoikeustuotantoa varten 127 680 euron vuosivuokralla (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

B

vuokrata Asunto Oy Espoon Peijinkatu 1A ja 2A:lle liitekartan mukaisen noin 2 438 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 31146 tontista 1 (49-31-146-1) ja korttelin 31145 tontin 1 (49-31-145-1) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallia toteuttavaa vuokra-asuntotuotantoa varten 127 680 euron vuosivuokralla (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

Edellä kohtien A ja B mukaiset vuokrauspäätökset edellyttävät, että vuokramiehet yhteistyössä alueen muiden yksityisten tontinsaaajien kanssa toteuttavat geolämpöön perustuvan alueellisen energiaratkaisun. Toteutuksen tarkemmat ehdot ovat sopijaosapuolten välisiä. Korttelin 31144 YL-tontin mahdollinen liittyminen järjestelmään on huomioitava sopimusjärjestelyissä. Vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun vuokramiehet ovat toimittaneet kaupungin riittäväksi katsoman selvityksen geolämpöhankkeen toteutumisesta.

Vuokrasopimusten pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen rakentamisen määrän tai tuotantomuodon osalta, sitoutuu vuokralainen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

3

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 30kertaisena.

4

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

5

Vuokramies sitoutuu noudattamaan tontille toteuttavien rakennuksien osalta liitteen mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä. Vuokramies on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään tonttiyksikölle tai muulle kaupungin viranomaiselle luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan hyväksymään selvitys geolämpöhankkeen toteutumisesta sekä laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

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

Vuokralaisilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimuksien allekirjoittamisen ehtona on kohteelle myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

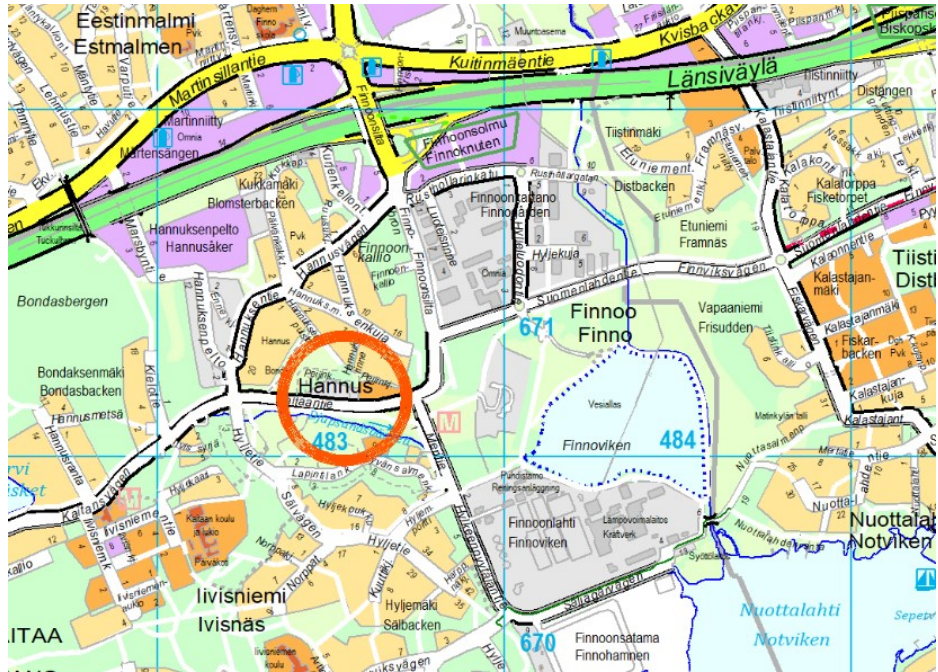
Kaupunki ei vastaa vuokralaisille hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 6.4.2020 TA-Yhtymä Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle alueet kortteleissa 31145 ja 31146 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra- ja asumisoikeusasuntohankkeen suunnittelua varten. TA-Yhtiöt ovat olleet tiiviisti mukana alueen geolämpöhankkeen suunnittelussa.

Tonttien luovutus

Rakennusluvut ovat lupakäsittelyssä ja asiakkaan mukaan rakennusluvut myönnetään elokuun 2021 aikana, joten tonttien luovutus tapahtuu syksyn 2021 aikana.

Tiedot hankkeesta ja tonteista

Asunto Oy Espoon Peijinkatu 1A ja 2A:lle vuokrattavan alueen pinta-ala on n. 5 882 neliometriä ja rakennusoikeus 5 700 kerrosneliometriä. TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 5 438 neliometriä ja rakennusoikeus 5 700 kerrosneliometriä. Yksikköhinnaksi on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistanut 560 €/kerrosneliometriltä.

Vuokrasopimukset on allekirjoitettava 31.12.2021 mennessä ja ennen allekirjoittamista varmistetaan geolämpöhankkeen toteutuminen, koska hanke on keskeinen osa sopimuskokonaisuutta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 34

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa TA-Yhtymä Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kortteleissa 31145 ja 31146 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla

toteutettavan vuokra-asuntohankkeen ja asumisoikeusasuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajalta edellytetään suunnittelun osalta yhteistyötä alueen muiden toimijoiden kanssa. Suunnitelmissa tulee huomioida liittyminen alueelle toteutettavaan päästöttömään geoenergiaratkaisuun.

Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varausalueelle tulee toteuttaa 5 700 k-m² asumisoikeusasuntotuotantoa ja 5 700 k-m² Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa.

4

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.

5

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.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Maaperätutkimuksien suorittamisessa on huomioitava alueen katujen rakentamisen aikataulu. Maaperätutkimuksien suorittamisesta on sovittava Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että Finnoon alueella tontinluovutuksien yhteydessä tontinsaajia edellytetään sitoutumaan rakennusten energiatehokkuutta edistäviin kriteereihin. Asuinrakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee myös varautua reaaliaikaiseen rakennusten energiakäytön mittaamiseen.

10

Alue ei ole vielä rakentamiskelpoinen. Alueen katu-urakan on arvioitu alustavasti valmistuvan kesäkuussa 2021.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria