

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 153

§ 153

Kerrostalotontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Espoon keskukselta Suomen Puukerrostalot Oy:lle, korttelin 40384 tontti 3

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

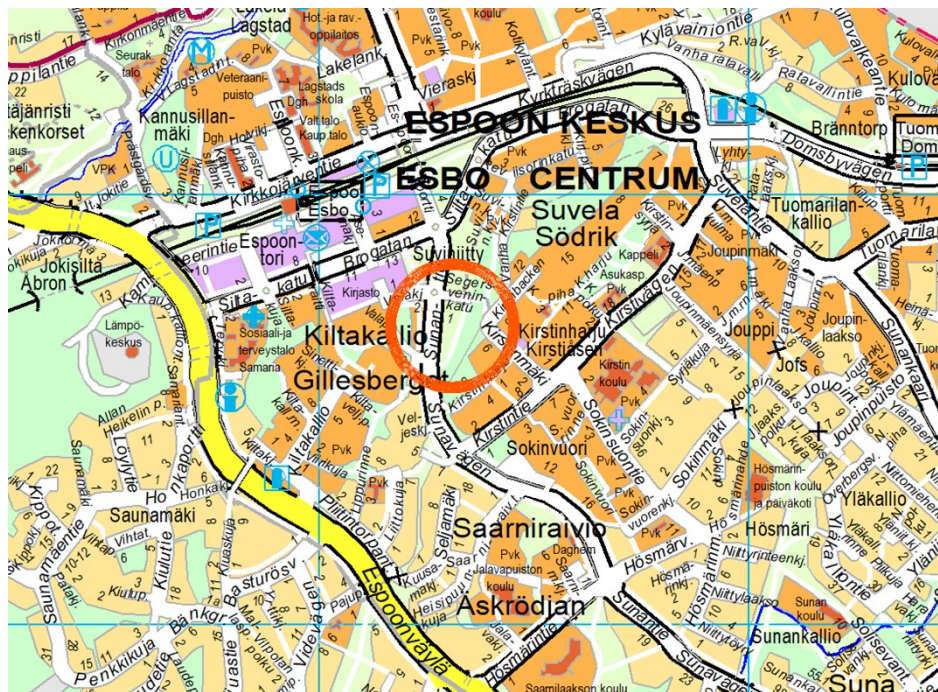
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 § 5 päätettyä ja 1.2.2021 § 24 uudistettua tontin 49-40-384-3 vuokrauspäätöstä Suomen Puukerrostalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 31.8.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta ja aikaisemmat päätökset

Suviniityn tontit olivat mukana tonttiyksikön järjestämässä hakumenettelyssä vuonna 2019. Osa hakumenettelyn tonteista jäi kuitenkin luovuttamatta. 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 päätti varata 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. Lisäksi elinkeino- ja kilpailukykyjaosto osoitti päätöksessään pysäköintilaitoksen suunnittelun ja toteutuksen suoraan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle, jolloin kaupungin ei tarvitse olla mukana rahoittamassa pysäköintilaitoksen rakentamista.

Edellä sanotusta muutoksesta pysäköintilaitoksen toteuttamisessa johtuen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudisti 1.2.2021 § 24 Suomen Puukerrostalot Oy:lle tehdyn vuokrauspäätöksen ehdot. Uudistetuissa ehdoissa Suomen Puukerrostalot Oy veloitettiin osallistumaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteutukseen. Uudistetun vuokrauspäätöksen mukaan vuokrasopimus olisi tullut allekirjoittaa 31.10.2021 mennessä.

Hakemus

Suomen Puukerrostalot Oy pyytää 27.10.2021 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkoa. Suomen Puukerrostalot Oy on laatinut jo tontinkäyttösuunnitelman, mutta rakennushanketta ei ole voitu käynnistää, sillä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon tontille sijoittuvaa pysäköintilaitoista ei ole vielä alettu rakentamaan. Suomen Puukerrostalot Oy:n tietojen mukaan Elo ja T2H alkavat rakentamaan loppuvuoden 2022 aikana pohjoisesta alkaen ja pysäköintilaitos voisi olla käytettävissä loppuvuodesta 2023. Edellä mainitusta johtuen Suomen Puukerrostalot Oy hakee tontin vuokrauspäätökselle jatkoa.

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.02.2021 § 24

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-m²) 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.

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 käyttöönottoon.

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 siinä 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta - Suomen Puukerrostalot Oy 40384-3

Oheismateriaali

- EKYJ 3.6.2019 § 5 vuokrausehdot
- Kerrostalotonttivarauksen jatkohakemus, Suomen Puukerrostalot Oy, 27.10.2021

Tiedoksi