

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 182

§ 182

Toimitilatontin vuokrauspäätöksen muuttaminen ja jatkaminen Kivenlahdesta Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnille ja Kiinteistö Oy Kivenlahden Sport Centerille

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa ja jatkaa 30.11.2020 § 142 päätettyä sekä 1.11.2021 § 137 jatkettua ja muutettua korttelin 34006 tontin 2 vuokrauspäätöstä Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköintilaitokselle ja K-Sky Sports Oy:lle. Vuokrauspäätökseen tehdään seuraavat muutokset:

1
Tontti vuokrataan Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnille ja Kiinteistö Oy Kivenlahden Sport Centerille.

2
Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.10.2022.

Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

Käsittely

Isotalo ja Konttas poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5.kohta)

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 30.11.2020 § 142 vuokrata Kivenlahdesta korttelin 34006 osan määräosin Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnille ja K-Sky Sports Oy:lle. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi ja muutti vuokrauspäätöstä 01.11.2021 § 137. Vuokrauspäätös oli voimassa 1.5.2022 saakka.

Hakemus ja hankkeiden tilanne

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja Kiinteistö Oy Kivenlahden Sport Center hakevat yhdessä 5.4.2022 päivätyllä hakemuksella jatkoa vuokrauspäätökselle.

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti on 100 % Länsimetro Oy:n omistama tytäryhtiö, jonka on tarkoitus toteuttaa vuokra-alueelle noin 650 liityntäpysäköintipaikan pysäköintilaitos palvellen tulevan Kivenlahden metroaseman liityntäpysäköintiä sekä alueen muita pysäköintiä. Pysäköintilaitoksen rakennuslupa on myönnetty marraskuussa 2021.

Hakemuksessa tuodaan esiin, että tontille tehtävän liikuntakeskushankkeen liiketoimintamallia on selkeytetty. Kiinteistö Oy Kivenlahden Sport Center tulee olemaan liikuntakeskushankkeen omistaja-rakennuttajataho ja K-Sky Sports Oy tulee vastaamaan liikuntakeskuksen operatiivisesta toiminnasta. Pääomistajataho on sama kummassakin yhtiössä. Tämän myötä Kiinteistö Oy Kivenlahden Sport Center tulee olemaan tontin vuokralainen K-Sky Sports Oy:n sijaan ja täten vuokrauspäätöstä esitetään muutettavaksi tältä osin.

Liikuntakeskushankkeen osalta hakemuksessa todetaan, että liikuntakeskuksen rakennuslupaan liittyvä pitkittynyt kaupunkikuvallinen hyväksymisprosessi ei ole mahdollistanut hankkeen riittävää lopullista suunnittelua ja hankkeen edistämistä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 01.11.2021 § 137 tekemän vuokrauspäätöksen jatkon mukaisessa aikataulussa. Tämän vuoksi Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja Kiinteistö Oy Kivenlahden Sport Center hakevat jatkoa vuokrauspäätökselle 30.10.2022 asti.

Tiedot vuokra-alueesta

Vuokrattava alue sijaitsee 25.8.2021 voimaantulleella Kivenlahdentullinimisellä asemakaava-alueella. Asemakaavassa se on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja ja pysäköintilaitoksen. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 6 883 m² ja rakennusoikeus 12 500 k-m². Vuokrattava alue on muodostettu 27.12.2021 suoritetulla kiinteistötoimituksella omaksi tontikseen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 47

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata K-Sky Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn korttelialueen 34006 liikuntahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli hankkeen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä hankesuunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä, josta sovitaan kaupungin ja varauksensaajan kesken erikseen.

Mahdollisessa kaavamuutos- tai poikkeamismenettelytapauksessa varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki omaa hankettaan koskevat kaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

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 varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunki tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet 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

Varausalueelle on asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa monipuolista rakentamista. Varauksensaajan varaus koskee ainoastaan kaavassa mainittuja liikunta- ja hyvinvointipalveluja ja vain näitä toimintoja palvelevia muita tiloja.

Varaus ei sisällä asemakaavan mukaista hotellirakentamista (kl-1).

9

Varauksensaajan hankkeen edellyttämät pysäköintipaikat tulee pääsääntöisesti sijoittaa samaan kortteliin toteutettavaan pysäköintirakennukseen osaksi kokonaisuutta vuorottaiskäytön tehostamiseksi.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle sijoittuu metron pystykuilu, jonka rakentaminen varausalueella on käynnissä. Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen alla on huomattavasti metrojärjestelmän rakenteita, jotka tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 142

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata määräosin Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköintilaitokselle ja K-Sky Sports Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun oheiseen karttaan merkityn noin 6 620 m² suuruisen alueen korttelin 34006 tontista 1 (49-34-6-1) liityntäpysäköintilaitoksen ja liikuntahankkeen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokraus tapahtuu alustavasti seuraavin määräosin (voivat tarkentua suunnittelun myötä):

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti 2977/6620

K-Sky Sports Oy 3643/6620

3

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin vuokra on 12 660 euroa vuodessa.

Vuosivuokra on määritetty pysäköintilaitoksen edellyttämän pinta-alan 2 450 m² mukaan. Mikäli vuokrasopimusta allekirjoitettaessa pinta-ala on tarkentunut suuntaan tai toiseen, korjataan vuokra vastaamaan tarkentunutta pinta-alaa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

4

K-Sky Sports Oy:n vuosivuokra määritetään seuraavia periaatteita noudattaen:

Kaupallisten liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhintana käytetään 200 euroa/k-m².

Osin kaupalliseen ja osin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta peritään 75 % kaupallisten liikuntatilojen yksikköhinnasta (150 euroa/k-m²) niin kauan, kun tilat ovat tällaisen jaon mukaisessa liikuntakäytössä.

Täysin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta peritään 50 % kaupallisten liikuntatilojen yksikköhinnasta (100 euroa/k-m²) niin kauan, kun tilat ovat seuratoimintojen mukaisessa liikuntakäytössä.

Vuosivuokra on 5 % em. yksikköhinnoin määritetystä rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Mikäli liikuntatilojen käyttötarkoituksijakaumat muuttuvat vuokrakauden aikana enemmän kuin 200 k-m² osalta, on vuokranantajalla oikeus muuttaa vuokran määrää vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa liikuntatilojen käyttöä. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan muutoksista vuokranantajalle viivytyksettä. Lisäksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle joka kolmas vuosi tiedot liikuntatilojen käyttäjistä.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

5

Vuokra-alueelle on toteutettava Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin toimesta 400 autopaikan pysäköintilaitos rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava urheilurakentamiseen K-Sky Sports Oy:n toimesta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralaisten vastuu rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ei ole yhteisvastuullista.

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

6

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.

7

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

8

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut vuokra-alueen välittömästä läheisyydestä työmaa-alueita Länsimetro Oy:lle. Rakentaminen tulee yhteensovittaa yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa. Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on allekirjoitettava määräosaista maanvuokrasopimusta koskeva hallinnanjakosopimus. Vuokralaiset hakevat hallinnanjakosopimuksen kirjaamista vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle vuokraoikeuden kirjaamisen yhteydessä.

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

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä muutoksia, kuten määräosien, pinta-alojen ja rakennusoikeuksien mahdolliset tarkentumiset tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Isotalo ja Konttas poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Isotalo ja Konttas asiaan liittyvän Länsimetro Oy:n hallituksen jäseniä, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 ja 7- 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, rakennusyhtiöitä, 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 arvomuutokseen. 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."

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.11.2021 § 137

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 30.11.2020 § 142 päättämänsä kortteliin 34006 muodostettavan tontin vuokrauspäätöstä seuraavin muutoksin:

Vuokra-alue muutetaan liitekartan mukaiseksi.

2

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös tulee lainvoimaiseksi.

Käsittely

Konttas ja Isotalo poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta)

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liitekarta - Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja Kiinteistön Oy Kivenlahden Sport Center

Oheismateriaali

- Hakemus 5.4.2022 - Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja Kiinteistö Oy Kivenlahden Sport Center

Tiedoksi