

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 232

§ 232

Asuintontin vuokraaminen Finnoosta Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle (49-31-124-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle korttelin 31124 tontin 6 valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Luovutuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 131 760 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 elokuun indeksilukua.

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % 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.

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

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

6

Alustavan suunnitelman mukaan tontin liikuntaesteisille varatut pysäköintipaikat tullaan sijoittamaan tontille 31124/9 AH-korttelialueelle.

Muut tontin autopaikat tullaan sijoittamaan kortteliin 31125 toteuttavaan pysäköintilaitokseen. Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin 31124/9 omistajalta Sato Asunnot Oy:ltä määräosan tontista 31124/9, jonka suuruus vastaa vuokralaisen korttelissa 31124 hallitseman tontin rakennusoikeuden osuutta korttelin 31124 kokonaisrakennusoikeudesta. Vuokrattavan tontin yhteispiha tulee myös sijoittumaan tontille 31124/9. Korttelin 31124 yhteisistä piha- ja pysäköintijärjestelyistä laaditaan erillinen yhteisjärjestelysopimus korttelin muiden tontin omistajien/haltijoiden kanssa kun korttelin rakentamisen vaihe sitä edellyttää. Vuokralainen sitoutuu osaltaan edistämään korttelin 31124 rakentamisen edistymistä em. sopimuksin ja yhteistoiminnassa muiden osapuolten kanssa.

Vuokralaisen kortteliin 31125 sijoitettavien pysäköintipaikkojen osalta kaupunki tulee vuokraamaan vuokralaiselle kortteliin 31125 tulevan LPA-tontin määräosan, jolle vuokralainen tulee yhdessä perustettavan pysäköintiyhtiön kanssa toteuttamaan pysäköintilaitoksen. Kortteliin 31125 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakennuttamisesta, hallintamuodosta ja ym. järjestelyistä sekä korttelin 31125 tarvittavista pihajärjestelyistä sovitaan tarkemmin osapuolten välisissä rakennuttamis-, yhteisjärjestely- ja muissa tarvittavissa sopimuksissa ennen pysäköintilaitoksen ja korttelin 31125 piha-alueiden rakentamisen aloittamista. Vuokralainen sitoutuu em. sopimusten solmimiseen.

7

Kaupunki on toteuttanut kortteliin 31125 tulevan LPA-tontin ajoyhteyden, joka on Finnoonsillan katualueella sijaitseva ajoramppi. Ajorampin toteuttaminen on vielä osittain kesken. Ajorampin kustannukset tulevat olemaan tämänhetkisen arvion mukaan noin 2,7 miljoonaa euroa. Ajorampin kustannuksien jakautumisesta sovitaan joko yhteisjärjestelysopimuksella tai Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen kanssa sovittavalla kunnallisteknisellä sopimuksella. Ajorampin kustannukset jaetaan pysäköintipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeiden sekä Finnoon keskuksen parkkilaitoksen osalta Espoon kaupungin kesken. Tämänhetkisen arvion mukaan ajorampin kustannukset per pysäköintipaikka ovat noin 2 420 euroa (alv 0 %). Vuokralainen sitoutuu tontille toteuttavan hankkeensa osalta solmimaan em. sopimuksen sekä osallistumaan ajorampin kustannuksiin.

8

Vuokralainen on velvollinen sopimaan kaupunkitekniikan keskuksen kanssa tontin rakentamisen yhteensovittamisesta Finnoonsillan länsireunan kevyen liikenteen väylän rakentamisen kanssa. Lisäksi vuokralainen on tietoinen korttelia 31124 rajaavien katujen lopullisesta korkeusasemasta, joka vuokralaisen tulee kustannuksellaan huomioida tontin rakentamisessa siten kuin on ohjeistettu kaavamääräyksissä ja Ramboll Finland Oy:n 11.3.2016 laatimassa "Finnoo - Talojen rakennesuunnittelu kohteissa, joissa katupenger muodostaa maanpaineen rakennuksen paaluperusteiseen seinään" -nimisessä asiakirjassa.

Vuokralaisen tulee perustaa tontin ja sen naapuritonttien välinen piha-alue siten, ettei kadulle aiheudu painumia.

9

Vuokralaisen tulee noudattaa tontille toteuttavien rakennuksien osalta Finnoon alueelle laadittuja energia- ja kestäväkehityskriteerien mukaisia ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä. Vuokralainen on velvollinen

viimeistään ennen rakennuksien käyttöönotto tarkastusta esittämään tonttiyksikölle tai muulle kaupungin viranomaiselle luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta. Lisäksi vuokralaisen tulee ottaa vuokra-alueen rakentamisessa huomioon suunnittelua ohjaava Design Finnoo -käsikirja.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. 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 tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

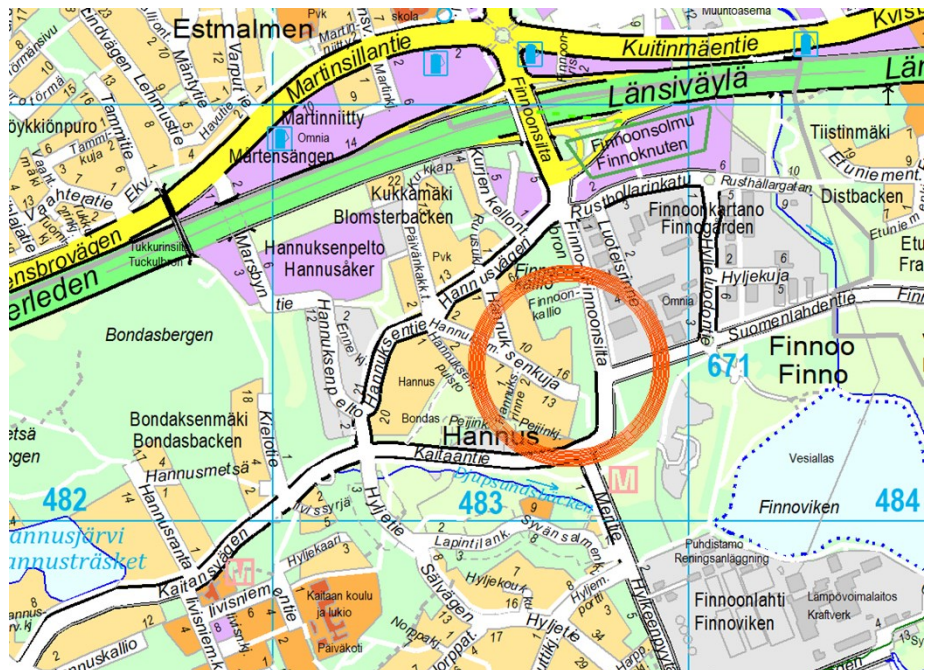
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 13.1.2020 § 6 varata Asuntosäätiölle korttelin 31124 tontin 6 (49-31-124-6) valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten. Varauspäätöstä jatkettiin tämän jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä 12.04.2021 § 43 sekä 06.06.2022 § 200.

Hakemus

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy hakee 4.8.2022 päivätyillä hakemuksella alueen vuokrausta tontille 49-31-124-6 toteutettavaa ARA-rahoitteista asuntotuotantoa varten.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Kohteena oleva tontti (kiinteistötunnus 49-31-124-6) sijaitsee osoitteessa Finnoonsilta 17, 02270 Espoo. Tontin rakennusoikeus on 6 100 k-m². Tontti on voimassa olevassa Finnoonkallio II nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asemakaavan mahdollistama kerrosluku on XII.

Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan pääosa tontin pysäköintipaikoista tulee sijoittumaan korttelin 31125 tulevaan LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaupunki tulee vuokraamaan Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle sekä myöhemmin perustettavalle pysäköintiyhtiölle em. LPA-tontin vuokraoikeuden määräosin. Em. osapuolet rakennuttavat pysäköintilaitoksen yhdessä. Kaupunki on toteuttanut LPA-tontille ajoyhteytenä toimivan rampin, jonka kustannuksiin Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n tulee myös osallistua tontin tarvitsemien pysäköintipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa. Vuokrattavan tontin kaksi liikuntaesteisille varattua pysäköintipaikkaa tullaan sijoittamaan tontille 31124/9 AH-korttelialueelle. Vuokralaisen tulee sopia tähän liittyvistä järjestelyistä tontin omistajan ja muiden korttelin tonttien omistajien/haltijoiden kanssa.

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 540 euroa/kem².

Perustelu varauspäätökselle

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Iivisniemen pienalueen asunnoista n. 16 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittymisen takaamiseksi Finnoon rakentuvalla alueella on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin varaaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.1.2020 § 6

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöistä 49-31-9908-13 ja 49-31-9901-0 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

2

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

3

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.

4

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.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnoon aluetta kehitetään kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan

tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Korttelin 31124 pysäköinti järjestetään kannenalaisena ratkaisuna osittain kortteliin 31124 muodostettavalle AH-tontille sekä kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut ja vaiheittainen rakentaminen mm. piha-alueiden osalta edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentamisen edistämiseksi.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 43

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 13.1.2020 § 63 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua seuraavin tarkennuksin ja lisäehdoin:

1

Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varausalue muodostuu tontista 49-31-124-6.

2

Finnoon alueelle on laadittu Design Finnnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja se tulisi pyrkiä ottaa huomioon ohjeellisena varausalueen kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

3

Varauspäätös on voimassa 31.5.2022 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 200

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 12.04.2021 § 43 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle tonttiin 49-31-124-6 valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.4.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta_Asuntosäätiö_Tontin vuokraus_49-31-124-6

Oheismateriaali

- ARA_päätös_26.8.2022_tonttihinna_Finnonsilta_Espoo
- Hakemus_Finnoo_Asuntosäätiö

Tiedoksi