

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 247

§ 247

Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta (49-15-24-11) (Pöydälle 5.9.2022)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta korttelin 15024 tontin 11 (49-15-24-11) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Luovutuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 132 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuu indeksiluku (2009).

3
Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon 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.

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.

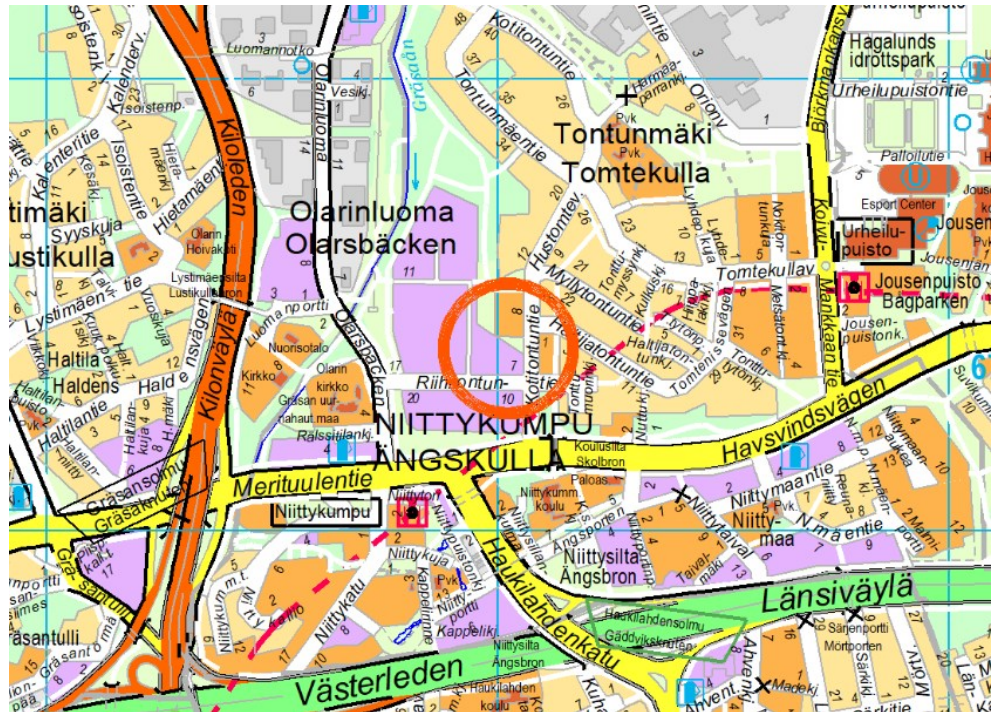
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.3.2021 § 34 varata Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta korttelin 15024 tontin 7 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatkettiin tämän jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 02.05.2022 § 184.

Hakemus

Espoon Asunnot Oy hakee 20.6.2022 päivätyllä hakemuksella tontin 49-15-24-11 vuokraamista. Kohteen urakkasopimus on valmisteltu ja rakennustyöt on tarkoitus käynnistää elokuun 2022 aikana.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti (49-15-24-11) sijaitsee osoitteessa Riihitontuntie 7, 02200 Espoo. Tontin rakennusoikeus on 6 000 k-m². Tontti on voimassa olevassa Vuoritonttu -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkeuhkotalojen korttelialueeksi (AK-1). Korttelialueelle saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelija-asuntoja. Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on V-VII.

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 550 euroa/kem². Tontin perusvuokra 132 000 € on määritelty ARA:n (14.5.2021) antaman enimmäishintapäätöksen pohjalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2021 toukokuun indeksilukua (2009), perustuen ARA:n tekemän päätöksen ajankohtaan.

Perustelu varauspäätökselle

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ns. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Monipuolisen asuntotakaajan ja alueiden tasapuolisen kehittämisen takaamiseksi Niittykummun alueelle on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin vuokraaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta uudistuotannon osalta ja lisäksi edistää Espoon Asunnot Oy:n tuotantostrategiaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 231

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta korttelin 15024 tontin 11 (49-15-24-11) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Luovutuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 132 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku (2009).

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.

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 siinä missä 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

Katainen puheenjohtaja Vuornoksen kannattamana esitti asian jättämistä pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jättäneen asian yksimielisesti pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 34

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 15024 tontin 7 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Päätös on voimassa 31.3.2022 saakka.

Varausehdot:

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

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.

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.

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.

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

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

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyysperuste: Åkerlund on Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen; Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 184

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.3.2021 § 34 päätettyä varausta Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 15024 tonttiin 11 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta_Espoon Asunnot Oy_Tontin vuokraus_49-15-24-11

Oheismateriaali

- Hakemus_Niittykumpu_EspoonAsunnot
- ARA_hintapäätös_14052021_Niittykumpu

Tiedoksi