

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 109

§ 109

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Kaitaalta Espoon Asunnot Oy:lle (49-31-125-13)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta korttelin 31125 tontin 13 (49-31-125-13) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 173 280 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 marraskuun indeksiluku.

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 viideltä (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
Finnon aluetta kehitetään valtuuston päätöksen mukaisesti kestävä

kehityksen esimerkkialueena. Tontinsaaja sitoutuu toteuttamaan kohteeseen energiatehokkuutta ja kestäväää kehitystä edistäviä ratkaisuja alueelle laaditun kriteeristön periaatteiden mukaisesti.

7

Tontin pysäköinti järjestetään osittain maantasoon tontin pohjoisosaan sekä korttelin 31125 tontille 10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ohjataan myös korttelin 31124 autopaikkoja. Pysäköintijärjestelyistä sekä kortteleiden muista järjestelyistä sovitaan kortteleiden 31124 ja 31125 tonttien välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.9.2024. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

Espoon Asunnot Oy:llä 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.

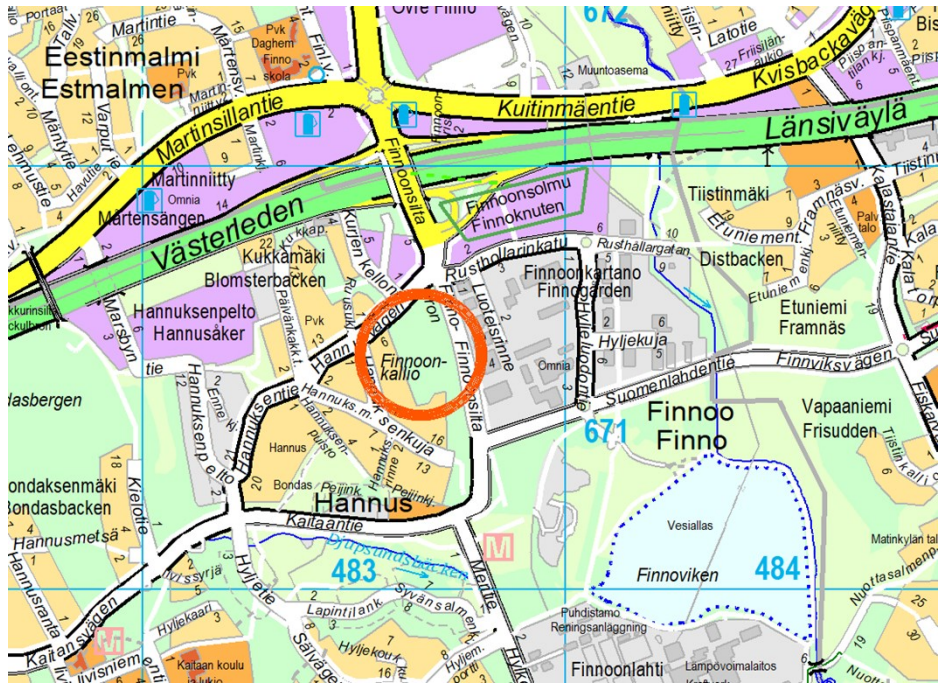
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 30.11.2020 § 145 varata alueen Espoon Asunnot Oy:lle valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten. Päätös on voimassa 15.12.2023 saakka.

Espoon Asunnot Oy hakee 14.11.2023 päivätyllä hakemuksella tontin 49-31-125-13 vuokraamista valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteuttavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Kohteen suunnittelu on aloitettu.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti sijaitsee Kaitaalla osoitteessa Finnoonkallio 2, 02270 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 7 600 k-m². Rakennusoikeus sijoittuu kahteen 3 800 k-m² massaan. Tontin pinta-ala on 5 401 m². Tontti kuuluu voimassa olevan Finnoonkallio-nimisen asemakaavan alueeseen ja on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on VIII. Alueen pysäköinti järjestetään osittain maantasoon ja osittain korttelin 31125 tontille 10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Finnoon aluetta kehitetään valtuuston päätöksen mukaisesti kestävä kehityksen esimerkkialueena. Tontinsaaja sitoutuu toteuttamaan kohteeseen energiatehokkuutta ja kestävä kehitystä edistäviä ratkaisuja alueelle laaditun kriteeristön periaatteiden mukaisesti.

Tontin pääoma-arvo muodostuu ARA:n 20.11.2023 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 570 €/k-m² arvosta. Tontin perusvuokra 173 280 euroa vuodessa on määritetty edellä todetun yksikköhinnan mukaan siten, että asuin-kohteiden vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2023 marraskuun indeksilukua perustuen vuokrauspäätöksen ajankohtaan.

Espoon Asunnot on saanut tila- ja asuntojaoston puollon kohteelle 22.5.2023.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 145

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 15.12.2023 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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on tällä hetkellä vuokrattuna Länsimetro Oy:n työmaatarpeisiin.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla

tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 6 mainituilla vuokra-alueilla, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnnoon aluetta kehitetään kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Varausalueen pysäköinti järjestetään osittain maantasoon varausalueen pohjoisosaan sekä korttelin 31125 etelälaitaan toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ohjataan myös korttelin 31124 autopaikkoja. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentumisen edistämiseksi.

Käsittely

Käsittely: Åkerlund poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Åkerlund Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- 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 arvonmuutokseen, 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 vuoranneille. 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 arvonmuutokseen. 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.”.

Liitteet

- 1 Karttaliite 49-31-125-13 Espoon Asunnot Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Finnoonkallio 2 Espoon Asunnot Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi