

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 29

§ 29

Tontin vuokraaminen Kilosta Fortum Power and Heat Oy:lle (49-54-118-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti Fortum Power and Heat Oy:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille tontin 49-54-118-3. Vuokrattava tontti on osoitettu liitekartassa.

Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontin vuosivuokra on yhteensä 43 200 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 joulukuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.8.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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 maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja

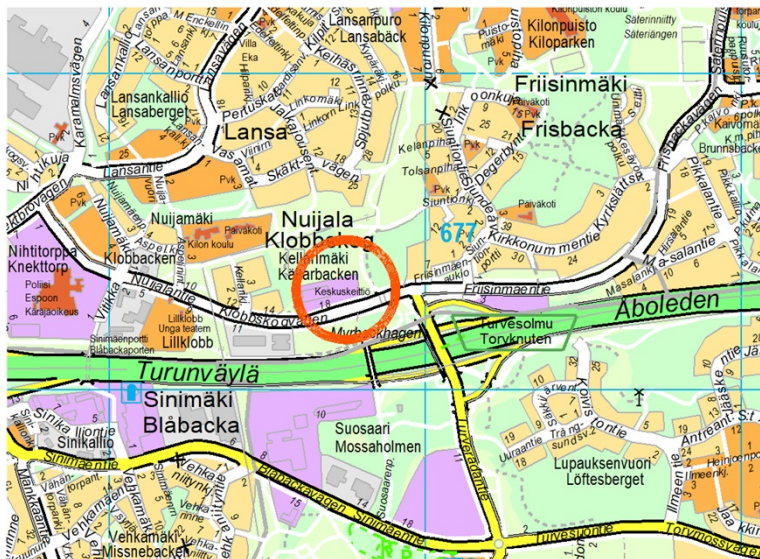
allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja aiemmat päätökset

Fortum Power and Heat Oy (jäljempänä Fortum) pyytää 20.3.2024 päivätyllä hakemuksella Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostoa vuokraamaan pitkäaikaisesti tontin 49-54-118-3 Kilosta Fortumille lämpövoimalaitoshankkeen toteuttamista varten.

Vuokrattavaksi esitettävä tontti on alun perin varattu lämpövoimalaitoshankkeen suunnittelua varten Fortumille kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 28.02.2022 § 29 päätöksellä. Kyseistä varausta on jatkettu 07.11.2022 § 262 ja 08.01.2024 § 7 päätöksillä.

Tiedot vuokrattavasta tontista ja hankkeesta

Vuokrattava tontti on pinta-alaltaan noin 5 749 m² ja on merkitty voimassa olevassa kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Tontin rakennusoikeuden määrä on noin 2 874 k-m². Tontti on rakentamaton.

Osa varattavasta tontista on ollut aiemmin vuokrattuna lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

Fortum on saanut tontille 3.11.2023 poikkeamispäätöksen, joka mahdollistaa asemakaavasta poikkeamisen ja siten Fortumin lämpölaitoshankkeen toteuttamisen tontille.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 29.02.2024 § 35 myöntänyt Fortumille rakennusluvan lämpölaitoksen rakentamista varten. Samassa rakennuslupaa koskevassa päätöksessä myönnettiin lupa maanrakennus-

ja perustamistöiden aloittamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman.

Fortum tuo ilmi hakemuksessaan, että he ovat valmiita aloittamaan lämpövoimalaitoksen rakentamisen mitä pikimmiten.

Fortum on aiemmin tuonut esiin, että lämpövoimalaitoshankkeella on keskeinen rooli CO₂-vapaaan lämmöntuotannon lisäämisessä ja toimitusvarmuuden parantamisessa sekä laajemmassa energiasektorin murroksessa; vanhan sukupolven voimalaitoskannan korvaamisessa modernilla ja kaupunkiympäristöön sopivalla uuden sukupolven teknologialla.

Tontin vuokraus

Esitetään, että Espoon kaupunki vuokraa Fortum Power and Heat Oy:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille tontin 49-54-118-3.

Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokran määrä perustuu tontin pääoma-arvoon, joka on 720 000 euroa. Vuosivuokra on 6 % pääoma-arvosta. Perusvuokra on 43 200 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan markkina-arvoon perustuen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 7

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 28.02.2022 § 29 päätettyä ja 07.11.2022 § 263 jatkettua Kilossa sijaitsevan liike- ja toimistorakennusten tontin 49-54-118-3 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpövoimalaitoksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2025 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.1.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa hankkeen suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä 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 kaupunkia 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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 29

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen lämpölaitoksen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen 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 kaupunkia 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 pyydettäessä 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

Varauksensaaja on tietoinen, että suurin osa alueesta on vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 262

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 28.02.2022 § 29 päätettyä Kilossa sijaitsevan liike- ja toimistorakennusten tontin 49-54-118-3 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka. Lisäksi varausehtojen kohta 3 muutetaan alla olevaksi.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa hankkeen suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimuksen liitekartta - 49-54-118-3 (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos - Fortum Power and Heat Oy (49-54-118-3)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus - Fortum Power and Heat Oy - 20.3.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi