

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 24

§ 24

Rakennetun kohteen maanvuokrasopimuksen uusiminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle Kilosta

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata uudelleen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ("HOAS") Kilosta oheiseen karttaan merkityt alueet korttelista 54062 opiskelija-asumista ja pysäköintiä varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika alkaa 31.3.2025 ja päättyy 30.6.2035.

2

Vuokra on 15 288 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 tammikuun indeksiluku.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.6.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

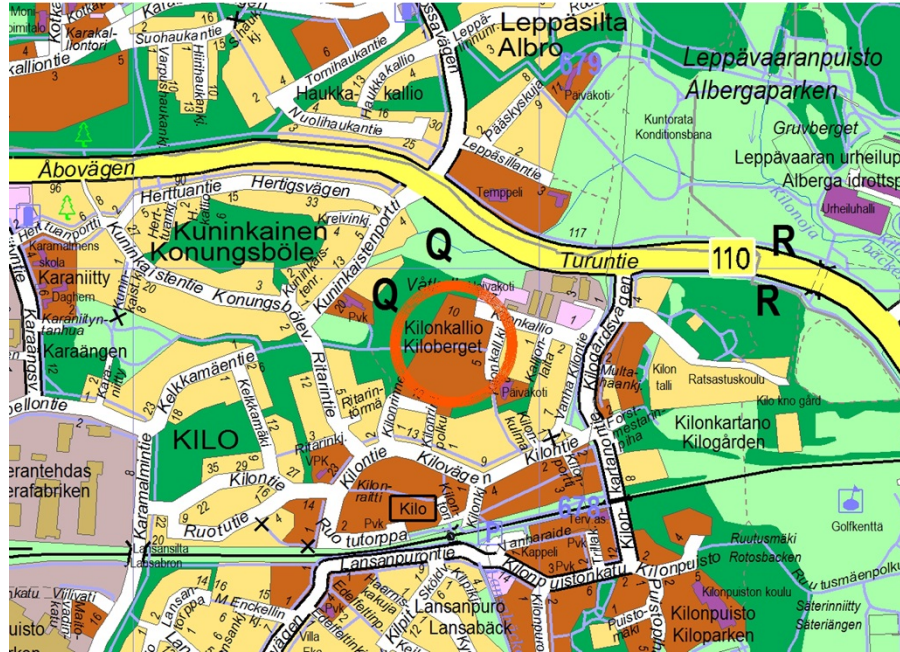
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Espoon kaupunki on vuokrannut Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ("HOAS") oheiseen karttaan merkityt määräalat korttelista 54062 25.6.1975 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimukseen on tehty 15.12.1975 päivätty lisäys, jossa on todettu, että määräalojen osuus rakennusoikeudesta on 780 k-m² ja että sopimusta ei voida irtisanoa ennen kuin sopimusalueella olevaan asuntolaan kohdistuva asuntolaina on kokonaan maksettu. Maanvuokrasopimukseen on tehty lisäksi toinen 30.3.1983 päivätty lisäys, jossa on sovittu Ap-alueen (nykyinen tontti 49-54-62-3, "pysäköintitontti") sisällyttämisestä vuokra-alueeseen.

Määräalojen osalta vuokra-aika päättyy 25.6.2025 ja pysäköintitontin osalta 30.3.2025, minkä takia esitetään vuokrasopimuksen uusimista.

HOAS:n opiskelija-asuntokohde sijoittuu Espoon kaupungin omistamien määräalojen lisäksi isoimmalta osin Senaatti-kiinteistöjen ("Senaatti") omistamille määräaloille. Senaatin HOAS:lle vuokraamien määräalojen vuokra-aika päättyy 30.6.2035. Espoon kaupungin omistamien määräalojen osalta vuokraus uusitaan siten, että uuden vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on sama kuin Senaatin omistamien määräalojen nykyinen vuokrasopimus/-mukset.

Espoon kaupunki, HOAS ja Senaatti ovat yhdessä neuvotelleet alueen maankäytön jatkosta sen jälkeen kun HOAS on ilmoittanut, että opiskelija-asuminen tulee alueella päättymään. Alueen kehittäminen vaatii asemakaavamuutosta, koska voimassa olevan asemakaavan (kaavamerkintä AK⁴⁰, asuntoloiden korttelialue) puitteissa alueen kehittäminen ei ole mahdollista.

Tiedot vuokrattavista alueista

Vuokrattavat alueet sijaitsevat Kilossa osoitteissa Kilonkallio 8 ja 10.
Vuokrattavat alueet ovat

- noin 791 m² määräala kiinteistöstä 49-424-1-281
- noin 793 m² määräala kiinteistöstä 49-424-1-312
- noin 275 m² määräala kiinteistöstä 49-424-1-359
- kiinteistö 49-54-62-3 (pysäköintitontti)

Määräalojen osuus kohteen rakennusoikeudesta on 780 k-m².

Vuokrattavien alueiden pääoma-arvo muodostuu ARA:n 21.2.2025 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 490 €/k-m² arvosta. Tontin perusvuokra 15 288 euroa vuodessa on määritetty edellä todetun yksikköhinnan mukaan siten, että asuinrakennusten vuokrat on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2025 tammikuun indeksilukua (2338) perustuen ARA-hintapäätöksen ajankohtaan.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta Kilonkallio HOAS (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos Kilonkallio HOAS (saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Kilonkallio HOAS, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi