Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 118

§ 118

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Otaniemestä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (49-10-14-16)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (”HOAS”) Otaniemestä korttelin 10014 tontin 16 (49-10-14-16) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa opiskelija-asuntohanketta varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 154 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 syyskuun indeksiluku (2401).

3

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoitteeseen voi hakea perustellusta syystä pidennystä.

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

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.6.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tontille 49-10-14-16 sijoittuu päällekkäinen rekisteriyksikkö 49-10-14-3001 (3D-tontti), joka tullaan vuokraamaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle paloaseman rakentamista varten. Tonttien 49-10-14-16 ja 49-10-14-3001 maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava samanaikaisesti.

HOAS tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

HOAS:lla 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 siinäkään 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.

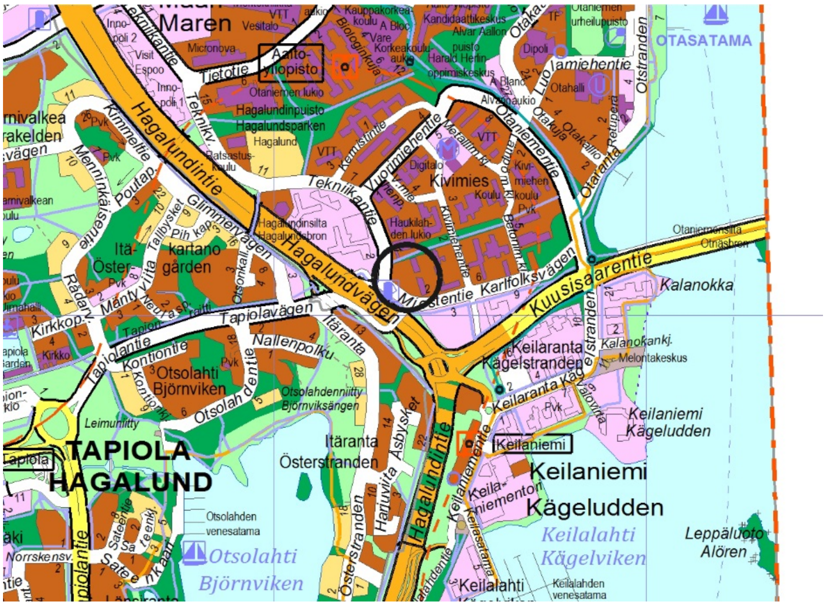
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.6.2019 § 11 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (”HOAS”) ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle (”AYY”) ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös paloasema. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 1.6.2020 § 65, 31.5.2021 § 88, 6.6.2022 § 199, 7.8.2023 § 72 ja 12.8.2024 § 77 tehdyin päätöksin. Viimeisin varaus on ollut voimassa 30.6.2025 saakka.

Paloaseman suunnittelu on käynnistynyt Espoon kaupungin omana hankkeena, mutta siirtynyt Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle (”LUVN”) pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä kunnilta hyvinvointialueille sote-uudistuksen yhteydessä 1.1.2023. LUVN ei ole ollut mukana HOAS:lle ja AYY:lle myönnetyssä suunnitteluvarauksessa.

HOAS hakee 16.9.2026 päivätyllä hakemuksella tontin 49-10-14-16 (”Tontti 16”) vuokrausta. Tontille 16 toteutettavalle hankkeelle on myönnetty rakennuslupa ja se on osa Aalto Village 2 -nimistä hanketta. Aalto Village 2 muodostuu Tontille 49-10-14-3001 toteutettavasta Otaniemen paloasemasta ja tonteille 49-10-14-15 (AYY) ja -16 (HOAS) toteutettavista opiskelija-asuntohankkeista. Aalto Village 2:n rakentamisen kilpailuttaminen on käynnissä ja rakentamisen on suunniteltu alkavan vuodenvaihteessa 2026–2027.

AYY on hakenut tontin 49-10-14-15 vuokrausta 16.9.2026 ja LUVN tontin 49-10-14-3001 vuokrausta 19.10.2026 päivätyllä hakemuksella.

Hankkeen tausta

Espoon kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin, jolla on voimassa Miestentie-niminen asemakaava. Kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten (AK-1). Korttelialue sisältää paloasemalle osoitetun rakennusalan (pl), joka sijoittuu osin asuinkerrostalorakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Kaava-alueen itäreunaan on valmistunut vuonna 2019 kaksi opiskelija-asuintaloa (yhteensä 262 asuntoa), joista toisen omistaa AYY ja toisen HOAS. Kyseiset rakennukset muodostavat yhdessä Aalto Village -nimisen kokonaisuuden. Espoon kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Kaava-alueen rakentamaton läntinen osa koostuu korttelin 10014 tonteista 15, 16 ja 3001. Tontit käsittävät yhdessä maapinta-alaltaan 7 040 m²:n suuruisen alueen, jolle on suunniteltu LUVN:n, HOAS:n ja AYY:n Aalto Village 2 -yhteishanketta (sis. noin 400 asuntoa ja paloaseman). Hankkeen lähtökohdaksi on todettu, että opiskelija-asumisen ja paloaseman integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset, ja niiden aikataulut on mahdollista yhteensovittaa.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti 16 sijaitsee Otaniemessä osoitteessa Miestentie 2, 02150 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta 5 500 k-m2. Tontin pinta-ala on 5 129 m². Tontti on voimassa olevassa Miestentie-nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).

Tontin pääoma-arvo muodostuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (”Varke”) hyväksymästä asuinrakennusoikeuden yksikköhinnasta 700 €/k-m² ja tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Tontin perusvuokra 154 000 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2026 syyskuun indeksilukua (2401).

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 11

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2021 saakka muuten entisin ehdoin siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.
Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 88

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja 1.6.2020 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 199

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

Käsittely

Peppi Seppälä poistui esteellisinä asian käsittelyn ajaksi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta, Aalto-yliopiston edustajiston jäsenyys).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 72

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 § 11 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 199 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2024 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 77

§ 77

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 7.8.2023 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös pelastuslaitos. Varausta jatketaan tarkistetuin ehdoin 30.6.2025 saakka.

Tarkistetut varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai

olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Kartta 49-10-14-16 HOAS (karttaliite ei saavutettava)
2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-10-14-16 HOAS

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-10-14-16 HOAS, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi