



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020

Kokoustiedot

Aika 02.11.2020 klo 09:00 - 10:57

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Markkula Markku	puheenjohtaja	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Åkerlund Kirsi	jäsen	
	Laakso Mikko	jäsen	
	Helenius Mika	jäsen	
	Anthoni Mari	jäsen	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Gästrin Eva-Lena	jäsen	
	Ahlfors Tiina	jäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja	
	Nevanlinna Risto	kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Metso Juha	perusturvajohtaja	
	Rinta-aho Harri	sivistystoimen johtaja	poistui pykälän 120 jälkeen
	Isotalo Olli	teknisen toimen johtaja	
	Lyytikäinen Matti	vanhusten palvelujen johtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Syrjänen Markus	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Antola Tuula	elinkeinojohtaja	
	Paananen Harri	elinkeinopäällikkö	
	Pajakoski Johanna	viestintäpäällikkö	
	Sipilä Hilla-Maaria	työllisyyspalvelupäällikkö	poistui pykälän 115 jälkeen
	Tyry-Salo Satu	viestintäjohtaja	
	Kammonen Riitta-Liisa	kaupunginsihteerin	
	Majuri Jouni	kaupunginsihteerin	
	Kaukonen Katariina	sihteerin	

Allekirjoitukset

Markku Markkula
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Juri Aaltonen

Eva-Lena Gästrin

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 6.11.2020

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 113		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 114		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 115		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset, Osittain pöydälle 5.10.2020	7
§ 116	1	Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42025 tontti 10	14
§ 117	2 - 5	Finnoo-Djupsundsbäckenin puukerrostalotonttien hakumenettelyn tonttien myynnit Kaitaalta k 31148 t 1 ja k 31147 2	17
§ 118	6, 7	Tontin myynti Varte Oylle Tapiolassa, korttelin 12087 tontti 8	23
§ 119	8	Tontin vuokraaminen Karakalliosta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oylle, kortteli 57002 tontti 5	29
§ 120		Määräalan vuokraaminen kiinteistöstä 49-401-1-220 Espoon Automuseolle	34
§ 121	9, 10	Kerrostalotontin vuokrauksen jatkaminen Tapiolasta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oylle, korttelin 12223 tontti 4	37
§ 122	11	Tonttivaraus Matinkylässä korttelissa 23313 Rakennuttajatoimisto HTJ Oylle	43
§ 123	12	Tonttien varaaminen Espoon keskuksen Suviniitystä Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle	46
§ 124	13	Alueen varaaminen Leppävaarasta SRV Rakennus Oylle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle liikerakennushankkeen suunnitteluun	50
§ 125	14	Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten	54
§ 126	15	Toimistotontin varauksen jatkaminen Leppävaarasta NCC Property Development Oylle, korttelin 51120 tontti 9	58
§ 127	16	Alueen varauksen jatkaminen Tapiolasta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle asuntohankkeen suunnitteluun Maarinsolmu	61
§ 128		Kerrostalotontin 21178-1 vuokraaminen Henttaalta T2H Espoo Oyn perustamille asunto-osakeyhtiöille	67
§ 129		Suunnitteluvaraus Lumo Kodit Oylle Soukan korttelissa 33013	71

§ 113

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 29.10.2020 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 114

02.11.2020

§ 114

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Juri Aaltonen ja Eva-Lena Gästrin.

§ 115

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset, Osittain pöydälle 5.10.2020**Päätösehdotus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

1

Tilannekatsaus työllisyyden kuntakokeilun valmisteluun (Tuula Antola ja Hilla-Maaria Sipilä)

Kaupunginhallitus kehotti kaupunginjohtajaa jättämään hakemuksen Marinin hallitusohjelman mukaiseen työllisyyden kuntakokeiluun kokouksessaan 11.11.2019 § 176. Kaupunginjohtaja lähetti Espoon hakemuksen kokeiluun päätöksellään 19.11.2019. Kaupunginhallitus vahvisti Espoon osallistumisen kokeiluun 3.2.2020 § 31. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi työllisyyden edistämisen kuntakokeiluista eteni eduskuntaan kesäkuussa 2020 ja päätös kokeilujen käynnistämisestä saadaan eduskunnasta tämän hetken tiedon mukaan lokakuun loppupuolella. Kokeilut alkavat 1.1.2021.

Espoon työllisyyskokeilu sijoittuu konsernihallinnon elinkeino- ja kaupunkikehitysyksikön työllisyyspalveluihin, joiden koko toiminta tulee käytännössä olemaan osa kokeilua. Kokeilun ohjausryhmä on kaupungin johtoryhmä. Kokeilun operatiivisesta johtamisesta vastaa työllisyyspalvelujen päällikkö. Linjaorganisaation lisäksi kokeilussa hyödynnetään myös muita olemassa olevia johtamisrakenteita, kuten aikuisten hyvinvointiryhmää. Varsinaisia erillisiä ohjaus- tai muita ryhmiä ei perusteta. Korona-ajan poikkeusjohtamisessa vastaavasta, linjavastuisiin perustuvasta johtamistavasta on ollut hyviä kokemuksia.

Työllisyyden kuntakokeilussa kaupungille siirtyy lakisääteinen vastuu syyskuun tilanteen mukaan noin 18 500 espoolaisen työttömän

työllisyyspalveluiden palveluohjauksesta ja palveluiden tarjoamisesta. Kokeilukuntien vastuulle siirtyviin asiakkaisiin kuuluvat:

1. kaikki työttömät työnhakijat ja työllistymistä edistävissä palveluissa olevat, joilla ei ole oikeutta ansiopäivärahaan
2. kaikki alle 30-vuotiaat työttömät työnhakijat ja työllistymistä edistävissä palveluissa olevat riippumatta siitä, saavatko he työmarkkinatukea, työttömyyspäivärahan perusosaa vai ansiosidonnaista työttömyyspäivärahaa
3. kaikki työttömät vieraskieliset ja maahanmuuttajat iästä ja työttömyyteensä liittyvästä etuudesta riippumatta

Työllisyyskokeilun resurssit

Kokeilun käynnistyessä 1.1.2021 Espoon kaupungin työnjohdolliseen alaisuuteen siirtyy tämän hetken tietojen mukaan TE-toimiston henkilöstöstä 86 työntekijää sekä käyttöoikeutta 8,67 miljoonaa euroa ELY-keskuksen työllisyysmäärärahoihin nykyisten TE-toimiston lakisääteisten tehtävien toteuttamiseen. Kaupungin työllisyyspalveluissa on vuoden 2021 alussa 97 työntekijää, joista 62 muualla kuin työpajatoiminnassa. Kokeilun myötä TE-toimistosta siirtyvät ja kaupungin omat työntekijät muodostavat yhdessä työllisyyspalveluiden organisaation. Kaupungin määrärahat vuonna 2020 työllisyyden edistämiseen lukuun ottamatta työmarkkinatuen kuntaosuutta on kokonaisuudessaan 11,9 miljoonaa euroa. Työllisyyspalveluiden lisäksi työllisyyskokeiluun liittyvää henkilöstöä ja resursseja tulee olemaan myös kaupungin toimialoilla sekä Omniassa.

Kokeilun tavoitteissa onnistumisen kannalta kriittinen lisäresurssien tarve on ollut esille vuoden 2021 talousarviovalmistelussa, mutta vasta nyt, valtion koronan myötä tarkistettujen resurssilaskelmien ja syyskuun budjettiriihen jälkeen on tiedossa taloudellinen kokonaiskuva. Koronan aiheuttaman haastavan taloustilanteen myötä Espoon työllisyyskokeilun kohderyhmän koko on kasvanut tammikuun 2020 noin 14 000 asiakkaasta syyskuun 18 500 asiakkaaseen. Valtion lisätalousarviossa päätetyistä työvoimahallinnon koronapoikkeusajan 550 henkilötyövuoden lisäresursseista, josta valtion resurssilaskelmien mukaan Espoon työllisyyskokeiluun kohdentuu valtion laskukaavan mukaan vain 10,8 henkilötyövuotta. Näiden henkilöiden työsuhteet eivät jatku koko vuotta 2021. Kaupungin työllisyyspalveluiden alkuperäinen arvio palveluohjauksen lisäresurssin tarpeesta koronatilanteen takia oli noin 30 henkilötyövuotta, mutta arvio on nyt tarkentunut 20 henkilötyövuoteen. Tämän mahdollistava lisämäärärahan tarve on yhteensä noin 1,2 miljoonaa euroa.

Ongelma valtion resurssin ohjautumisessa kokeilun toteutukseen liittyy siihen, ettei käytetty laskukaava tunnista millään tavoin nuorten,

maahanmuuttajien ja pitkäaikaistyöttömien vaatiman henkilökohtaisen ohjauksen suurempaa tarvetta verrattuna muihin ryhmiin. Juuri nämä vaativat kohderyhmät kuuluvat kokeilulle ja pääkaupunkiseudulla korostuu maahanmuuttajien suuri osuus. Espoon kokeilun asiakkaista puolet on vieraskielisiä.

Todennäköisesti koko lisämäärärahalle ei tule kuitenkaan olemaan tarvetta, koska osan kasvaneesta palvelutarpeesta pystytään kattamaan TE-toimistosta siirtyvällä lisähenkilöstöllä. Toiminnan jatkuvuuden kannalta on kuitenkin tärkeää, että kaupungilla on valmius omin määrärahoihin jatkaa tarkoituksenmukainen määrä valtion osan vuodesta 2021 maksamia TE-toimiston määräaikaista työsuhteita ja myös palkata mahdollista lisähenkilökuntaa kokeilun aiempaa asiakaslähtöisemmän palvelun toteuttamista varten. Ennen kunnan omien lisäpanostusten käyttöä tullaan käyttämään kaikki valtion lisätalousarvioiden kuntakokeiluihin kohdentamat määrärahat.

Ennen koronatilanteen muutosta lisämäärärahantarvetta ei ollut. Mahdollisin lisäresursseinkin palveluohjausta ja työnhakua tukevien työntekijöiden asiakasmäärien koko tulee olemaan suurempi kuin ennen koronatilannetta ilman lisäresursseja. Keskimääräisenä tavoitteena Espoon kokeilussa on, että omavalmentajalla on keskimäärin asiakkaita 200, jolloin yhdelle asiakkaalle on aikaa keskimäärin 35 minuuttia kuukaudessa. Aiemman Pirkanmaan kokeilun mukaan laadukkaaseen asiakastyöhön asiakassalkun koon tulisi olla vastaavalla kohderyhmällä, mutta huomattavasti pienemmällä maahanmuuttajien osuudella keskimäärin noin 150 asiakasta. TE-toimiston vastaavat tämän hetken luvut ovat lähempänä Espoon kokeilun tavoitelukua.

Kokeilun onnistumisen edellytyksenä on toimiva palveluohjaus, jota tullaan tukemaan myös erilaisin teknisin ratkaisuin, kuten palvelut kokoavin palvelumanuaalein sekä asiakkuuksien hallintaa tukevin sovelluksin.

Työllisyyskokeiluun liittyvät YT-neuvottelut ja hallinnollinen valmistelu

Työllisyyskokeilulla tulee olemaan vaikutuksia kaupungin työllisyyspalveluiden henkilöstön työnkuviin, joiden kokeilun kannalta tarkoituksenmukaisen päivittämisen yhteydessä käydään YT-neuvottelut. Työnkuvien päivittämisen lisäksi kokeilun viranomaistoimintaa varten henkilöstölle annetaan määräaikainen viranhoitomääräys. YT-neuvottelut kaupungin osalta käydään lokakuun alussa. Neuvottelujen lähtökohtana on palveluohjaukseen liittyvän henkilöstön riittävyys sekä kaupungin työllisyyspalveluiden toiminnan selkeyttäminen siten, että kaupungin omana työnä keskitytään henkilöasiakkaille tarjottavaan viranomaistyönä tehtävään palveluohjaukseen sekä toisaalta työnantajayhteistyöhön. Neuvottelujen kulkua esitellään tarkemmin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksen selostuksessa.

TE-toimistosta siirtyvän resurssin osalta YT-neuvotteluista vastaa valtio. TE-toimisto osoittaa henkilöt tehtäviin, jotka kokeilut ilmoittavat TE-toimistoille. TE-toimistosta kokeiluun siirtyvät henkilöt ovat tämän hetken aikataulun mukaan tiedossa 18.12. Tämä aiheuttaa painetta tarvittavien tunnusten ja sähköpostien rakentamiseen kokeiluun yhtenäiseksi vuoden alkuun mennessä. Tämän hetken tiedon mukaan aikataulu on riittävä teknisten asioiden hoitamiseen.

Kuntakokeilun vaatimat kaupungin hallintosäännön muutokset ja muut YT-neuvotteluihin liittyvät päätöstä vaativat asiat tulevat päätöksentekoon kaupunginhallitukselle marraskuussa. Kaupunginvaltuusto käsittelee asiaa joulukuussa.

Kokeilun keskeisimmät toimenpiteet ja niiden valmistelu

Espoon työllisyyskokeilun tavoitteena on tuoda nykyistä paremmin työttömien saataville koko kunnan palveluvalikko painottuen etenkin työllisyyspalveluihin, sosiaali- ja terveysterveystoimintoihin sekä osaamispalveluihin. Sosiaali- ja terveysterveystoimintojen osalta kaupunki on hakenut rahoitusta sosiaali- ja terveysministeriön Työkykyohjelmasta. Tämän hankkeen toteuttamiseen osallistuu myös Kela.

Omnian osaamispalveluiden tuomista paremmin työttömien saataville tuetaan opetus- ja kulttuuriministeriöltä (OKM) haetulla erillisrahoituksella kuntakokeiluihin. Omnian palveluiden tarjoaminen kokeilun kohderyhmälle tulee keskittymään kauempana työmarkkinoista oleville perustaitojen osaamisen kehittämisen, nykyisiin runsaisiin koulutuspalveluihin valmentavien koulutusten, opinto-ohjauksen työttömille sekä osaamiskartoitusten tekemiseen. Toimenpiteillä tavoitellaan työttömien polttamista mahdollisimman tehokkaasti jo nykyisin tarjolla oleviin koulutuspalveluihin. Palveluilla korvataan osin kaupungin omana tuotantona ollutta pienimuotoista tuotantoa.

Työllisyyskokeilun osaamiskokonaisuuteen liittyy myös opetus- ja kulttuuriministeriön hankerahoituksella toteutettava korkeakoulutettujen Osaamiskeskus, joka toteutetaan yhdessä Metropolia ammattikorkeakoulun, sekä muiden korkeakoulujen ja Helsingin kaupungin kanssa. Malli vastaa Omnian yhteydessä 2019 toimintansa käynnistänyttä maahanmuuttajienosaamiskeskusta, mutta kohderyhmänä on nyt korkeakoulutetut maahanmuuttajat.

Kokeilussa tähdätään palveluohjauksen parantamiseen ja tehostamiseen siten, että nykyisiä osin alikäytöllä olleita, jo tarjolla olevia työllisyyspalveluita saadaan hyödynnettyä nykyistä tehokkaammin. Palveluohjauksen tehostaminen toteutetaan keskittymällä omassa tuotannossa viranomaisen tekemään palveluohjaukseen ja palveluissa hyödynnetään vastaavia ELY-keskuksen hankintoja, jotka ovat olleet

alikäytöllä viime vuosina. Tämä tavoite on esitetty myös taloudellisesti kestävä Espoo ohjelmassa.

Osana kaupungin oman toiminnan keskittymistä työllisyyspalveluiden lakisääteiseen viranomaistoimintaan ja Omnian työttömille tarjoamien osaamispalveluiden kehittämistä, on valmistelussa kaupungin oman työpajatoiminnan siirto liikkeenluovutuksella Omnialle. Siirron tarkoituksena on selkeyttää palveluihin ohjauksen ja palvelutuotannon rooleja, mikä mahdollistaa tehokkaamman asiakasohjauksen ja parantaa työpajojen kustannustehokkuutta. Omniassa palvelua on mahdollisuus kytkeä nykyistä huomattavasti paremmin asiakkaiden perustaitojen ja ammatillisen osaamisen kehittämiseen.

Muu keskeinen valmistelu

Syksyn 2020 valmistelutyön keskeisenä tavoitteena on varmistaa, ettei henkilöasiakkaiden palveluihin tule katkoksia 1.1.2021 käynnistyvän kokeilun myötä. Lähes 20 000 asiakkaan lakisääteisten palveluiden siirtäminen TE-toimistolta kaupungille on suuri muutos, kun samalla asiakasprosessi jakautuu esimerkiksi työttömyysturvatehtävän osalta kokeilujen ja TE-toimiston kesken. Muutosta vaikeuttaa se, että asiakasprosessit ovat tarkkaan säädelyjä ja niitä tulee toteuttaa yli 20 vuotta vanhassa TE-toimiston URA-tietojärjestelmässä.

Kokeilun kärkitoimenpiteiden valmistelu ei ole vielä alkanut työnantajapalvelun ja kaupunkityönantajana osa-alueiden osalta. Valmistelussa edetään näihin kokonaisuuksiin, kun kokeiluun liittyvät käytännön valmistelut ja kaupungin YT-prosessit on saatu päätökseen. Käytännön valmisteluja tehdään syksyn aikana muun muassa henkilöstön perehdytysten, muutoksen henkilöstöviestinnän, henkilöstön työnkuvien, tilaratkaisujen, palvelumallien ja organisoitumisen tarkentamisten, ICT-ratkaisujen ja asiakasviestintään liittyen.

Koronan vaikutus työmarkkinatuen kuntaosuuteen

Kaupunki maksaa työmarkkinatuen kuntaosuutta niistä henkilöistä, jotka saavat työmarkkinatukea ja ovat olleet työttöminä tai palveluiden ulkopuolella yli 300 päivää. Kuntaosuutta maksetaan niiltä päiviltä, kun henkilö ei ole palveluissa, työssä tai koulutuksessa. Maksuosuus 300-999-päivää passiivista työmarkkinatukea saaneista on puolet työmarkkinatuesta ja 1 000 ja yli päivää saaneista 70 prosenttia.

Lyhyellä aikavälillä työmarkkinatuen kuntaosuusmaksuun vaikuttaa etenkin aktivointipalveluiden määrä, valuma listalle sekä listalta pois. Koronan täysimääräiset vaikutukset kuntaosuuteen nähdään vasta vuoden 2021 lopusta ja 2022 alusta alkaen, kun kevästä 2020 alkaen työttömäksi jääneet henkilöt tulevat kuntaosuusmaksun piiriin, jos heidän työttömyytensä ovat pitkittyneet. Tämän hetken ennusteen mukaan vuoden

2020 työmarkkinatuen kuntaosuusmaksu tulee olemaan noin 24 miljoonaa euroa.

Työllisyyskokeilun suhde Taloudellisesti kestävä Espoo-ohjelmaan

Taloudellisesti kestävä Espoo ohjelmassa esitettiin viisi toimenpidettä (Liite) työllisyyspalveluiden tehostamiseksi. Kaikki toimenpiteet tullaan toteuttamaan osana kokeilua. Kyse ei ole pelkästään säästöistä, vaan toiminnan tehostamisesta uudelleen organisoimalla toimintaa kokeilun mahdollistamalla tavalla sekä hyödyntämällä valtion rahoitusta ja hankintoja niissä palveluissa, joissa ne ovat mahdollisia.

Kokouksessa on käytössä myös YT-neuvotteluihin liittyvä materiaali ja toimintojen uudelleen organisoituminen tarkemmin.

Pysyvien palvelurakenteiden valmistelu sekä budjettiriihen linjaukset

Hallitus teki työllisyyskokeiluun vaikuttavia linjauksia syksyn budjettiriihessään. Tulevat muutokset lakiin julkisista työllisyys- ja yrityspalveluista koskevat myös kokeilua. Hallituksen muutokset pohjoismaisen työnhaun mallin toteuttamiseksi ovat saman suuntaisia kuin Espoon kokeilussa on ollut tarkoitus toteuttaa palveluiden osalta: satsaaminen työttömyyden alun tukeen ja palvelutarpeiden arviointiin, aktiivinen palveluiden ja työn tarjoaminen ja ratkaisujen henkilökohtaistaminen sekä työttömien työnhakijoiden aktivointi. Valtion malliin osoittamat 1 200 henkilötyövuoden lisäresurssit tulevat käyttöön vasta, kun malli otetaan käyttöön vuoden 2022 alussa.

Kokeilun toteutuksen rinnalla valmistellaan myös pysyviä palvelurakenteita työllisyyspalveluihin. Marinin hallituksen ohjelmassa on linjattu, että kuntien roolia työllisyyspalveluiden järjestäjänä vahvistetaan. Työ- ja elinkeinoministeriössä on valmisteltu esiselvitys tulevaisuuden palvelurakenteeksi kuntien roolin vahvistamisen pohjalta. Esitys sisältää viisi skenaariota keskustelun pohjaksi. Päätökset pysyvästä palvelurakenteesta tullaan valmistelemaan vuoden 2021 ensimmäisellä puoliskolla.

Keskeisessä asemassa pysyvien palvelurakenteiden valmistelussa on ministerityöryhmän alatyöryhmänä toimiva palvelurakenteita valmisteleva työryhmä, jossa on edustus suurista kaupungeista ja Kuntaliitosta. Espoota ryhmässä edustaa työllisyyspalvelujen päällikkö Hilla-Maaria Sipilä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 98

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset.

Käsittely

Puheenjohtaja Lahtisen kannattamana ehdotti, että tilannekatsaus työllisyyden kuntakokeilusta jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska puheenjohtajan ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti merkintä tiedoksi selostusosassa kohdissa 1 ja 2 tarkoitetut selostukset ja jättää pöydälle selostusosan kohdassa 3 tarkoitetun tilannekatsauksen työllisyyden kuntakokeilun valmisteluun.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 116

02.11.2020

5128/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 116

§ 116

Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42025 tontti 10

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 42025 tontin 10 (49-42-25-10) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 149 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 elokuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 19.03.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

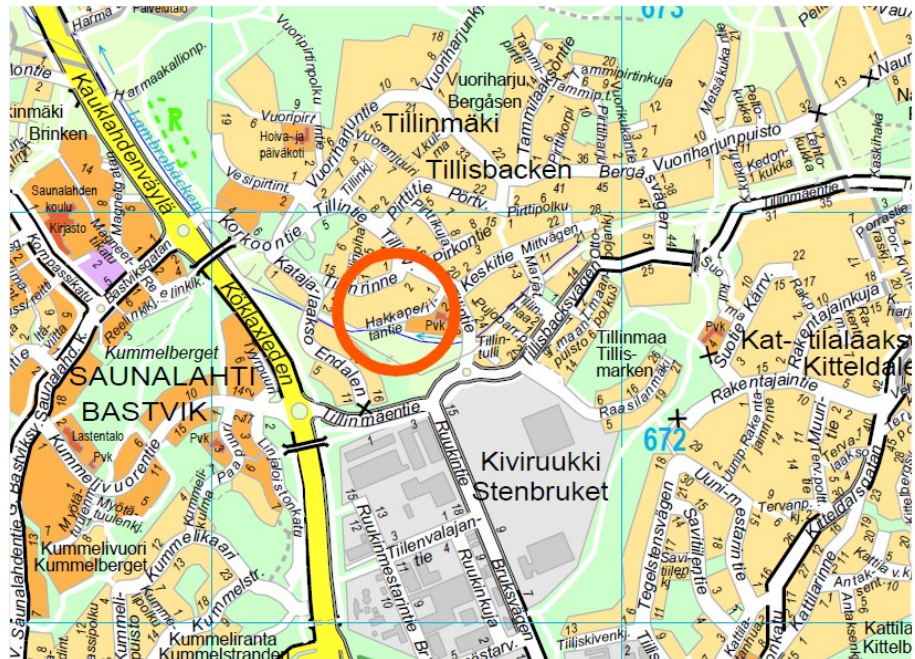
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 828 m², ja rakennusoikeus on 166 k-m². Tontin osoite on Hakkapeliitantie 5.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 20.03.2009. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tarjous on annettu tontista.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 149 400 euroa (900 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta, kortteli 42025 tontti 10

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 6.10.2020, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Asianosainen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 117

02.11.2020

5126/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 117

§ 117

Finnoo-Djupsundsbackenin puukerrostalotonttien hakumenettelyn tonttien myynnit Kaitaalta k 31148 t 1 ja k 31147 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni
Penkkilä Olga
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai Suomen Puukerrostalot kiinteistöt Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31148 tontin 1 ja korttelin 31147 tontin 2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 818 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta vähintään 2/3 on osoitettava

kuluttajamyyniin. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

5

Ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille toteutettavien rakennuksien osalta liitteen 3 mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä.

Ostaja sitoutuu lisäksi toteuttamaan liitteen 3 mukaisen energiakriteeristön kestävä kehityksen K1-kriteerin, jonka mukaisesti kohteelle määritellään elinkaariaikainen hiilijalanjälki. Vähintään yhdestä tonteille valmistuvasta talosta tulee määritellä elinkaariaikainen hiilijalanjälki.

Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

6

Asemakaavan mukaan tonttien pysäköinti järjestetään tontille 31150. Espoon kaupungin omistama ”Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II” -niminen yhtiö rakennuttaa LPA-tontille 31150 pysäköintirakennuksen, johon sijoittuvat korttelien 31147 ja 31148 pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos valmistuu tämän hetken arvion mukaan loppuvuodesta 2022. ”Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II” luovuttaa pysäköintipaikkojen hallintaoikeuden osakkeina.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

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

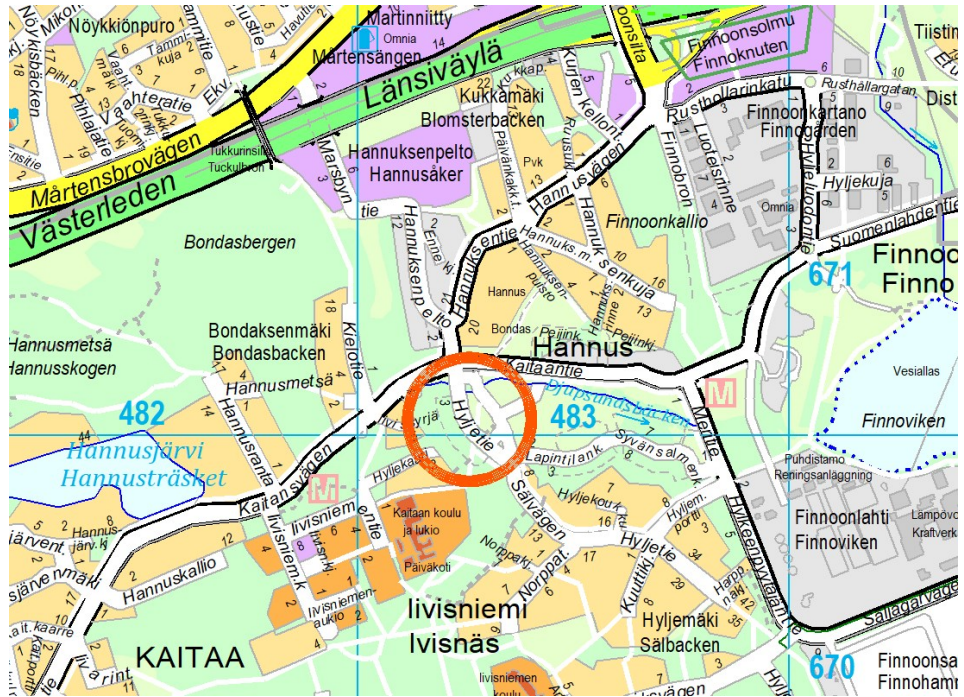
Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja tämän päätöksen ja hakume

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Espoon kaupungin tonttiyksikkö järjesti kesä-elokuussa 2020 hakumenettelyn, jolla haettiin toteuttajia Finnoo-Djupsundsbackenin asemakaava-alueelle yhtiömuotoiseen puukerrostalorakentamiseen. Hakuaika päättyi 28.8.2020.

Hakumenettely oli avoin. Hakumenettelyn kohteet luovutetaan samalle toteuttajalle. Hakijoilta edellytettiin kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta ja erityisesti puukerrostalojen rakentamisesta.

Hakumenettelystä tiedotettiin kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Huvudstadsbladetissa ja Länsiväylässä, Espoon kaupungin internet-sivuilla sekä tonttiyksikön rakennuttajarekisteriin ilmoittautuneille sähköpostitse. Hakumenettelyn piirissä oli rakennusoikeutta yhteensä 6600 k-m².

Kuvaus alueesta

Finnoo Djupsundsbackenin läntinen alue sijaitsee meren läheisyydessä rajautuen Kaitaan olemassa olevaan asutukseen etelä- ja länsireunasta. Alue sijaitsee Kaitaan keskuksen metroaseman läheisyydessä. Metron arvioidaan liikennöivän vuonna 2023. Alueella on olemassa olevat koulu- ja päiväkotipalvelut.

Finnoo aluetta kehitetään valtuuston päätöksen mukaisesti kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hakumenettelyä hakijoiden tuli esittää liitteen 3 mukaisen energiakriteerien osalta pistemäärä, johon hakija/hakijat

sitoutuvat hankkeiden rakentamisen osalta. Minimipistemäärä vapaaehtoisten kriteerien osalta on 12.

Tiedot myytävistä tonteista

Luovutettava alue koostuu tonteista 31148/1 ja 31147/2. Alueen asemakaavamerkintä on AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 6 600 kerrosneliometriä ja asemakaavan mahdollistama kerrosluku on VI.

Tontit luovutetaan yhtiömuotoiseen puukerrostalorakentamiseen. Asemakaavamääräyksen mukaan kortteleissa 31147 ja 31148 tulee rakennuksien julkisivumateriaalina käyttää pääosin puuta.

Hakemukset ja niiden käsittely

Hakemuksia tuli hakuaikana yhteensä 13 kappaletta. Hakumenettelyssä tuotantomuotovaatimukseksi oli määritelty vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto siten, että kohteiden tuotannosta vähintään 2/3 eli 4400 k-m² tulee osoittaa suoraan kuluttajamyyntiin.

Hakemuksien, esitetyn tuotantomuodon, toteutettavien energiakriteerien, puukerrostalorakentamisen referenssikohteiden ja alustavan asuinrakennusoikeuden hintanäkemyksen perusteella kutsuttiin parhaimmiksi katsottujen hakemusten esittelijät jatkoneuvotteluihin. Valmius aloittaa hankkeiden suunnittelu ja rakentaminen nopealla aikataululla oli myös yksi valintakriteeri. Lisäksi toteutettavissa hankkeissa asuntojen kokojakauman tuli olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.

Jatkoneuvotteluiden jälkeen tonttien ostajaksi valittiin hakijaryhmittymä, johon kuuluvat Suomen Puukerrostalot Oy, Lindbäcks Group Ab ja Kallioinen Yhtiöt Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:n kautta perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tonttien hinnoittelu

Tonttien 31148/1 ja 31147/2 kauppahinta perustuu rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaan 730 euroa /k-m².

Alueella teetetyn arviokirjan perusteella tonttien myyntien ja vuokrauksien perusteena käytetty rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintana on markkina-arvon mukainen.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 117

02.11.2020

Liitteet

- 2 Kartta Korttelin 31147 tontti 2
- 3 Kartta Korttelin 31147 tontti 1
- 4 Energiapisteytystaulukot
- 5 DSB puukerrostalotonttien hakumenettely 2020

Tiedoksi

Asianosainen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 118

02.11.2020

5120/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 118

§ 118

Tontin myynti Varte Oylle Tapiolassa, korttelin 12087 tontti 8

Valmistelijat / lisätiedot:
Penkkilä Olga

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Varte Oy:n perustamalle Asunto Oy Espoon Tapiolanheikille ja Suomen Osatontti II Ky:lle liitteenä olevan kartan mukaisen alueen (kiinteistöt 49-12-9906-2 ja 49-12-89-3) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 3 073 950 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

5

Ostaja on velvollinen selvittämään alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Ostaja on tietoinen, että alueella sijaitsee muuntamorakennus. Tarvittavista johto- ja kunnallistekniikan siirroista, ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa ostaja. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja tämän päätöksen pohjalta sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Aikaisemmat päätökset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 13.1.2020 § 5 varata Maatalousyrittäjien eläkelaitokselle liitteen mukaisen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Suunniteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen kesällä 2020.

Hakemus

Maatalousyrittäjien eläkelaitos ja Varte Oy hakevat 6.10.2020 päivätyllä hakemuksella myyntipäätöstä Espoon kaupungin omistamille kiinteistöille 49-12-9906 ja 49-12-89-3, siten että tontit myydään Varte Oy:n perustamalle Asunto Oy Espoon Tapiolanheikille ja Suomen Osatontti II Ky:lle.

Hakemuksen mukaisesti Maatalousyrittäjien eläkelaitoksella ja Varte Oy:llä on esisopimus kaavamuutoksen mukana tulevien, Espoon kaupungin omistamien kiinteistöjen rakennusoikeuksien ostosta.

Kuvaus alueesta

Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela omistaa Tapiolassa Kalevantien varrella (Kalevantie 8) kaksikerroksisen toimisto/liikeyhteisön (49-12-87-1). Rakennus on ollut tyhjiään jo pitkään.

Melan omistaman kiinteistön tontin itäpuolella on kaupungin omistama pysäköintialue (49-12-9906-2) ja tontti 849-12-89-3), jolla sijaitsee pieni puurakenteinen liikerakennus, jossa tällä hetkellä toimii pizzeria.

Mela on laatinut omistamalleen tontille ja kaupungin omistamalle kahdelle tontille suunnitelman viisi-kuusikerroksisesta asuinrakennuskokonaisuudesta, jossa on rakennusoikeutta yhteensä noin 5500 km². Ratkaisu täydentää erinomaisesti Tapiolan puupuutarhakaupunkiin kuuluvan Hopealehdon alueen kokonaisuutta.

Mela on tehnyt hankkeen toteuttamisesta sopimuksen Varte Oy:n kanssa. Tavoitteena on, että nykyinen huonokuntoinen toimisto/liikeyhteisö saataisiin purettua 2020 ja uuden asuinrakennuksen rakennustyöt käyntiin 2021.

Tiedot myytävästä alueesta

Luovutettava alue koostuu kaupungin omistamista kiinteistöistä 49-12-9906-2 ja 49-12-89-3. Alueen asemakaavamerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Tontin myynti/hinnoittelu

Kaupungin omistaman alueen rakennusoikeus on noin 2673 km². Alueen kauppahinta perustuu rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaan 1150 euroa/ k-m². Rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaa on markkina-arvon mukainen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 118

02.11.2020

Päätöshistoria

Liitteet

- 6 Hakemus 6.10.2020
- 7 Liitekartta

Tiedoksi

Maatalousyrittäjien Eläkelaitos
Varte Oy

5099/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 119

§ 119

Tontin vuokraaminen Karakalliosta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oylle, kortteli 57002 tontti 5

Valmistelijat / lisätiedot:
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle korttelin 57002 tontin 5 (49-57-2-5) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa asumisoikeustuotantoa varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 43 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 marraskuun indeksiluku.

3
Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia asumisoikeusasuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen rakentamisen määrän tai tuotantomuodon osalta, sitoutuu vuokralainen 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.

6

Tontin 57002/5 pysäköinti on asemakaavassa osoitettu yhteisenä kannenalaisena ratkaisuna siten, että pysäköintiin varattu kannenalainen alue sijoittuu tonttien 57002/4 ja 57002/5 alueelle. Tontin 57002/4 omistaa Espoon Asunnot Oy. Vuokralaiselta edellytetään yhteistyötä kannenalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelussa, toteutuksessa ja rahoituksessa Espoon Asunnot Oy:n kanssa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

Vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on kohteelle myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

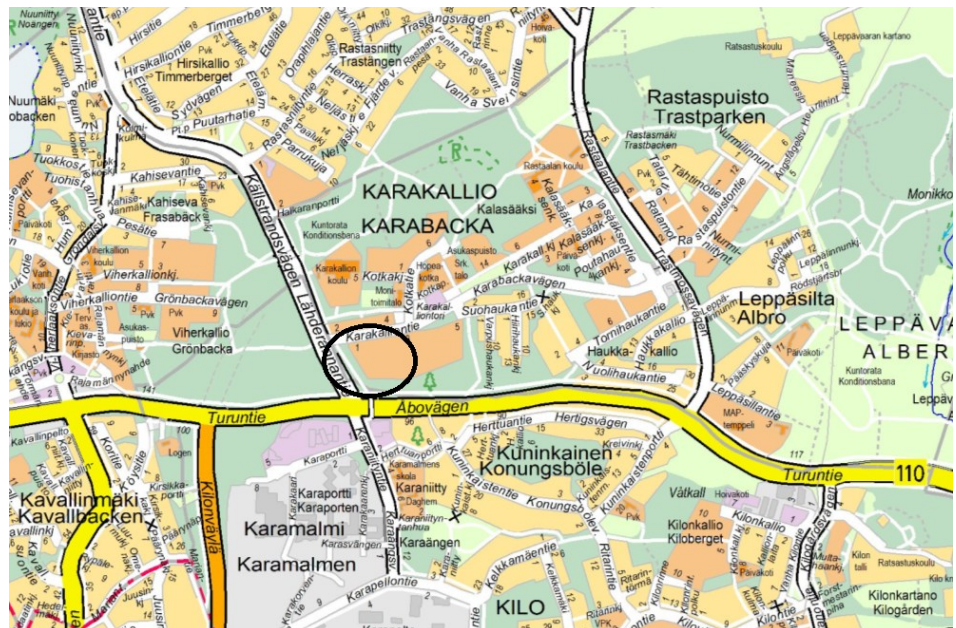
Käsittely

Aaltonen ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Juri Aaltonen esitti eriävänä mielipiteenään seuraavaan: Espoon talous on vakavissa vaikeuksissa eikä espoolaisten omaisuutta ole syytä luovuttaa alihintaan. Vuokrasopimukseen kirjattu vuokran tarkistuksen indeksijärjestelmä tarkoittaa tosiasiallisesti varovaisesti arvioiden vuokrauden aikana noin 3 400 000 euron lahjaa alivuokran muodossa vuokraajalle. Tällaiselle tuelle ei ole esitetty hyväksyttäviä perusteita.

Selostus**Aikaisemmat päätökset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 03.06.2019 § 5 varata tontin 49-57-2-5 NCC Building Oy:lle omistusasuntohankkeen suunnittelua varten. NCC on varauspäätöksen

jälkeen pyytänyt tarjouksia sekä neuvotellut useiden toimijoiden kanssa tontin 49-57-2-5 toteuttamisesta omistusasuntotuotantona. Vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ei kuitenkaan ole löytynyt toimijoita tonttia 49-57-2-5 koskien.

Tuotantomuodon muutos

Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen asunto- ja tonttiyksikön sekä NCC:n kanssa on neuvoteltu alkuperäisen varauspäätöksen ehtojen muuttamisesta siten, että tontin 49-57-2-5 rakentaminen toteutetaan omistusasuntotuotannon sijaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona. NCC:n kumppanina on toiminut Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on neuvottelut asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa kohteen toteuttamisesta valtion tukemana asumisoikeustuotantona. ARA on myöntänyt kohteelle osapäätöksen sekä hyväksynyt hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Espoon kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto on kokouksessaan 17.08.2020 § 62 puoltanut tontille 49-57-2-5 toteuttavan asumisoikeushankkeen lainahakemusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

NCC Building Oy:n sekä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hakemukset tontin vuokraamiseksi ja tuotantomuodon muuttamiseksi ovat oheismateriaalina.

Karakallion pienalueen asuntokannasta n. 2 % on valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Monipuolisen asuntotuotannon varmistamiseksi alueelle on perusteltua osoittaa valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa.

Tiedot tontista

Tontti 57002/5 sijaitsee osoitteessa Karakalliontie 1. Tontilla on rakennusoikeutta 2 500 k-m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelin pysäköinti järjestetään asemakaavan mukaisesti tonttien 57002/4 ja 57002/5 yhteiseen kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen.

Tontin hinnoittelu

Tontin pääoma-arvo on määritetty tontin rakennusoikeuden mukaisesti käyttäen valtion tukemassa asuntotuotannossa vuonna 2020 noudatettavaa tonttikohdista asuinkerrostalotontin hintaa 432 euroa / kerrosneliometri. Tontin vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 119

02.11.2020

Liitteet

8 Kartta, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Oheismateriaali

Hakemus 8.10.2020, NCC Suomi Oy

Hakemus 15.10.2020 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Tiedoksi

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
NCC Suomi Oy

5098/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 120

§ 120

Määräalan vuokraaminen kiinteistöstä 49-401-1-220 Espoon Automuseolle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

1

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata noin 11227 neliömetrin määräalan kiinteistöstä 49-401-1-220 Espoon Automuseo ry:lle 12000 euron vuosivuokralla 30 vuodeksi liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin,

2

oikeuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista.

Käsittely

Aaltonen ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Samalla arvioidaan kohtuullisen vuokran taso tavoitteella tukea ja mahdollistaa museon toiminta pitkäksi ajaksi. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

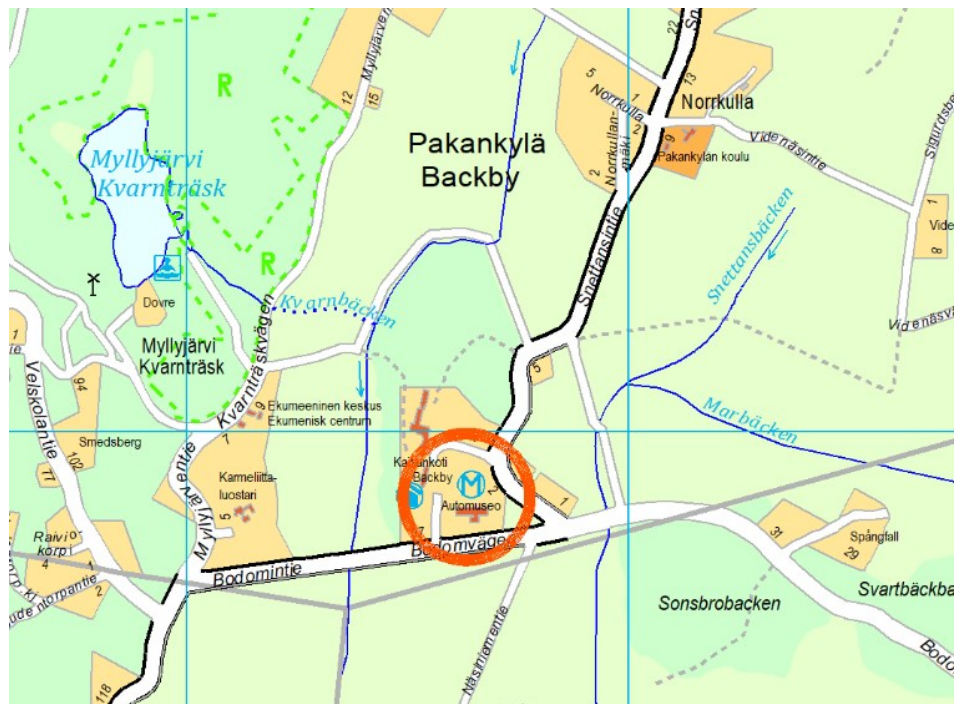
Puheenjohtaja mm. Anthonin kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi, jotta perusteluissa ja päätöksessä näkyy tarvittavista päätöksistä selkeä kokonaisuus, jonka avulla automuseon toiminta turvataan. Perusteluissa pitää näkyä myös kaupungin kokonaistavoite sekä kulttuuritoimen näkemys. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puhejohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukyky jaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia palautettiin jatkovalmisteluun, jotta perusteluissa ja päätöksessä näkyvät tarvittavista päätöksistä selkeä kokonaisuus, jonka avulla automuseon toiminta turvataan. Perusteluissa pitää näkyä myös kaupungin kokonaistavoite sekä kulttuuritoimen näkemys.

Selostus



Asiaa on valmisteltu yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa. Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja päättää rakennuksen myynnistä ja rakennusta koskeva luovutuskirja allekirjoitetaan samanaikaisesti maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Espoon Automuseo on harjoittanut museotoimintaa tiloissa noin 40 vuotta. Automuseo on toiminnallaan osoittanut oman ammattitaitonsa museotoiminnassa ja museotoiminnan pitkäjänteisyyden.

Maanvuokrasopimuksessa on kaupungin tavanomaisten vuokraehtojen lisäksi ehto rakennusten kunnostamisesta. Varsinainen museorakennus tulee kunnostaa viiden vuoden sisällä ja ns. entinen meijerirakennus kymmenen vuoden sisällä. Kunnostusvelvoite on sanktioitu kuten muissakin suojelluissa rakennuksissa. Rakennusten kunnostus sisältää mm. sähkötekniikan uusimista ja rakennusteknisiä töitä. Kunnostustyöt on

sidottu kuntoarviossa mainittuihin korjaustarpeisiin. Kuntoarvioraportti on osa rakennuksen luovutusta.

Vuokramiehellä on oikeus ostaa vuokra-alue markkinahintaan heti kun kaikki kunnostustyöt on saatu päätökseen. Markkinahinta tontille määritetään erikseen myöhemmin.

Kohteen pinta-ala on noin 11227 neliometriä ja rakennusoikeutta vuokrattavalla kohteella on yhteensä 3 030 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus on tarkennettu asemakaavamerkinnällä P-1, joka tarkoittaa palvelurakennusten korttelialuetta. Kaikki em. rakennusoikeus on käytetty ja kaikki rakennukset ovat suojeltuja. Rakennusoikeuden markkina-arvoksi on määritetty noin 80 euroa kerrosneliometriltä. Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys: Rakennuksesta on erikseen laadittu arviokirja, jonka perusteena on maanvuokrasopimuksen mukaiset luovutusehdot. Luovutus täyttää siten markkinaehtoisen luovutuksen tunnusmerkit.

Päätöshistoria

Oheismateriaali

Liitekartta Espoon Automuseo Maanvuokrasopimus
Maanvuokrasopimuksen luonnos Automuseo

5097/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 121

§ 121

Kerrostalotontin vuokrauksen jatkaminen Tapiolasta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oylle, korttelin 12223 tontti 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Penkkilä Olga

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 20 vuokrauspäätöstä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle korttelin 12223 tonttiin 4 (49-12-223-4) valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa varten 31.8.2021 saakka entisin ehdoin.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 73 160 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2019 kesäkuun indeksiluku.

3
Tontille on rakennettava valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 70 % 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
Mikäli tontille on rakennettu muita kuin kohdassa 3 mainittua tuotantoa, on

vuokralainen velvollinen maksamaan Espoon kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakon määrä on 200 euroa per toteutettu kerrosneliömetri. Peruste sopimussakon perimiseen tämän kohdan 4 perusteella raukeaa viiden (5) vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönottoon.

5

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.

6

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

7

Korttelin 12223 pysäköinti järjestetään kannenalaisena yhtenäisenä ratkaisuna tonttien rajoista riippumatta. Asemakaavan mukainen ajoyhteys pysäköintilaitokseen on osoitettu tontin 12223/4 kautta. Pysäköintilaitoksen rakentamisesta, suunnittelusta ja ylläpidosta tulee sopia yhteistyössä korttelin 12223 toisen toteuttajan, Bonava Suomi Oy:n, kanssa.

8

Tontin alueelle on asemakaavassa osoitettu jalkakäytävä Tuuliniitty-kadun varteen. Tontin vuokralainen vastaa jalkakäytävän rakentamisen ja kunnossapidon kustannuksista tontin 12223/4 alueella.

9

Tontin väestösuojapaikat sijaitsevat Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteydessä Tuuliniityn väestösuojatilassa. Väestösuojapaikkoja koskee erillinen yhteisväestönsuojan käyttösopimus, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu maksamaan kaupungille valtuuston 20.5.2013 päättämän korvauksen väestösuojan käyttöoikeudesta 1 200 euroa / suojapaikka maaliskuun 2013 kustannustasossa (rakennuskustannusindeksin arvo 106,8, 2010=100). Perittävän korvauksen suuruus määritetään korottamalla korvaus maksuajankohdan rakennuskustannusindeksin mukaiseen tasoon.

Yhteisväestönsuojan käyttösopimus tulee allekirjoittaa ja korvaus väestönsuojan käyttöoikeudesta tulee maksaa ennen tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönottoa.

10

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. 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.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee vuokralaisella olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämä päätös tontille toteutettavan kohteen hankinta-arvon hyväksi.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 12.8.2019 § 20 vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle korttelin 12223 tontin 4 (49-12-223-4) valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa varten. Päätöksen mukaan vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2020.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi päätöksellään 7.3.2016 § 27 Asunsäätiölle korttelin 12223 eteläosan valtion tukemien asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Varausta on jatkettu 19.5.2017 ja 14.6.2018.

Kaupunki järjesti alkuvuodesta 2018 tarjouskilpailun korttelin 12223 muusta asuntorakennusoikeudesta. Tarjouskilpailun voitti Bonava Suomi Oy. Korttelin 12223 toteuttaminen edellyttää yhteistyötä mm. kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen osalta.

Hakemus

Asuntosäätiö hakee 20.1.2020 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkoa korttelissa 12223 tonttiin 4. Hankkeen tilanne huomioiden on tarkoituksenmukaista jatkaa vuokrauspäätöstä.

Tiedot tontista

Tontin 12223/4 pinta-ala on 2 610 m² ja rakennusoikeus 3 100 k-m². Tontti sijoittuu asuinkeuhkalojen ja rivitalojen korttelialueelle AK-1. Asemakaava

mahdollistaa IV-V -kerroksisen kerrostalon rakentamisen, jossa on kulkuaukko ajoyhteyttä varten korttelin tulevalle rivitalotontille.

Tuuliniityn alueen uudisrakentaminen tulee asemakaavan mukaan toteuttaa pääosin puurakenteisena jatkaen Tuuliniityn alueella aiemmin toteutettua puurakentamista. Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista tapiolamaiseen tapaan. Julkisivujen ja parvekerakenteiden päämateriaalin on oltava puu. Puuilme tulee luoda modernilla ja teknisesti kehittyneellä tavalla.

Tausta tontin vuokraukselle

Tapiolaan 1950 - 70 -luvulla rakennetut valtion tukemat vuokra-asunnot ovat pääosin vapautuneet rajoituksista, ja asumisoikeusasuntoja Tapiolan alueella on vähän. Tasapuolisen asuntotarjonnan vuoksi on perusteltua, että Tapiolaan rakentuu myös valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Valtion korkotuella rakennettuja asuntoja on Länsikorkeen ja Tapiolan keskuksen pienalueiden asuntokannasta n. 8 %.

Tontin pääoma-arvo on määritetty rakennusoikeuden mukaisesti käyttäen valtion tukemassa asuntotuotannossa vuonna 2019 noudatettavaa asuinkerrostalotontin hintaa 590 euroa / kerrosneliömetri. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt esitetyn kerrosneliömetrihinnan. Elinkustannusindeksiin sidottu perusvuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Perustelu vuokrauspäätöksen jatkolle

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ei ole vielä saanut hankkeelle rakennuslupaa, eikä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) päätöstä tontille toteutettavan kohteen hankinta-arvon hyväksymisestä (ns. osapäätös).

Julkisivujen ja parvekerakenteiden päämateriaalin on oltava puu. Puinen julkisivuverhous sekä puurunkoiset parvekkeet ovat vaatineet lisäselvityksiä ja hidastaneet rakennusluvan saamista.

Lisäksi korttelin 12223 toisen toteuttajan Bonava Suomi Oy:n suunnittelu on viivästynyt. Kyseessä on rakennuskokonaisuus, jonka julkisivu tulee olemaan yhtenäinen. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n suunnittelu on viivästynyt hankkeiden yhteensovittamisen vuoksi.

Hankkeen tilanne huomioiden on tarkoituksenmukaista jatkaa vuokrauspäätöstä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 121

02.11.2020

Liitteet

- 9 Kartta, kortteli 12223 tontti 4, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
- 10 Hakemus 20.1.2020, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Tiedoksi

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 122

02.11.2020

5094/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 122

§ 122

Tonttivaraus Matinkylässä korttelissa 23313 Rakennuttajatoimisto HTJ Oylle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata korttelin 23313 liitekartan mukaisesti Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:lle 28.2.2021 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijaon ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

2

Varauksensaaja valmistelee yhdessä kaupungin kanssa luovutuskirjat siten että ne ovat käsittelyssä helmikuussa 2021.

3

Luovutuskirjoihin sisällytetään selkeät ehdot Elmo-konseptin toteuttamisesta kohteessa.

4

Kaupunki luovuttaa ara-rakennusoikeuden suoraan ara-toimijalle. Tonttijaossa kohde erotetaan omaksi tontiksi.

5

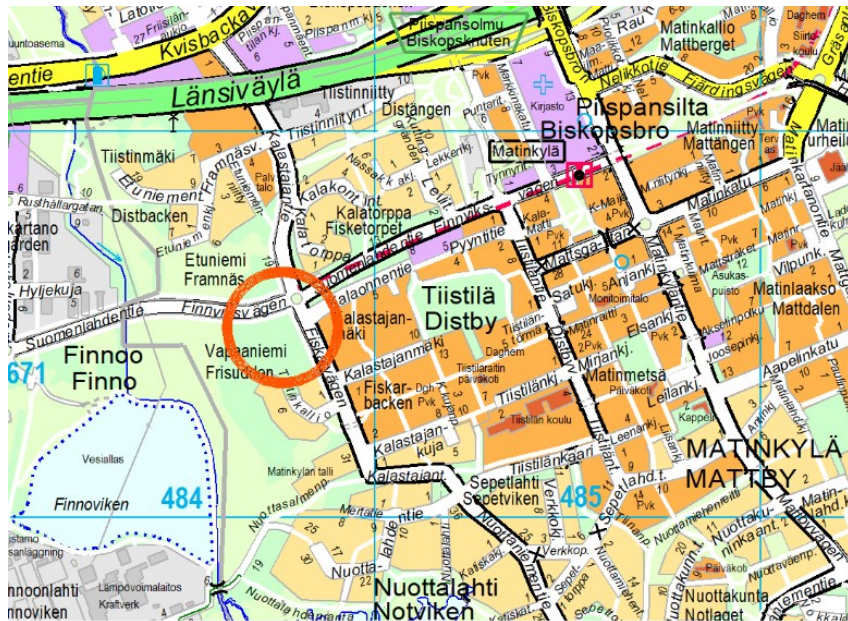
Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisempi varaus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2016- 2019 suunnitteluvarauksen asemakaavan laatimista ja elämäkaariasumiskohteen suunnittelua sekä siihen liittyvien taloudellisten ja asemakaavallisten toteutusmahdollisuuksien tutkimista varten.

Alueen asemakaava on vahvistunut keväällä 2020 ja siten suunnitteluvarausta ei tarvitse enää jatkaa. Luovutuskirjojen laatimista ja niihin liittyvää päätöksentekoa varten tarvitaan tontin varaamiselle aikaa helmikuulle 2021 saakka.

Tonttivarausalue sijaitsee Matinkylässä Suomenlahdentien ja Kalastajantien kulmauksessa. Alueen pinta-ala on noin 2 ha. Alue muodostuu kaupungin omistamista yleisten alueiden 23K ja 23P56 osista.

Hankkeen sisältö

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:n tavoitteena on kehittää alueella Elämänkaariasumiskonseptia, jossa asunnot suunnitellaan ja rakennetaan mahdollisimman monenlaisille asukkaille toimiviksi iästä ja elämäntilanteesta riippumatta. Lähtökohdat HTJ:n kehitysprojektille on muodostanut Aalto-yliopiston ELMO-tutkimushanke, jonka tuloksia alueella pyritään soveltamaan. Hankkeessa toteutetaan eri ikäryhmille muuntojoustavia asuntoja ja yhteisöllisyyttä.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy toimii tulevissa hankkeissa rakennuttajakonsulttina ja tontit tullaan luovuttamaan heidän valitsemilleen tahoille kaupungin tavanomaisin luovutusehdoin. Luovutusehtoja tarkennetaan vielä konseptin toteutumisen vakuudeksi. Ara-toteuttajan valitsee kaupunki ja ara-tuotantoa korttelissa on suunniteltu nuorisoasumiselle. Hankkeen toteutus on melko vaativa, koska pysäköintilaitos on yhteinen ja koko kortteli rakennetaan samanaikaisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

11 Liitekartta varausalueesta HTJ

Oheismateriaali

Elmo-kortteli asuntojen hallintamuodot
Varaushakemus HTJ

5093/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 123

§ 123

**Tonttien varaaminen Espoon keskuksen Suviniitystä
Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni
Kivinen Mikko
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata tontit 40190-5, 40382-4, 5 ja 6, 40384-2 ja kiinteistön 49-40-9906-39 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tonttienluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli tonttien suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoitteluissa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. 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 tonttienluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien 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 tonttien 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 pyydetäessä luovuttamaan teettämänsä tontteja 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tontteja varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijakoja, poikkeamis- ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

8

Korttelien suunnittelua ohjaa voimassa oleva asemakaava ja 25.8.2018 päivitetty korttelisuunnitelma.

9

Hankkeeseen suunniteltujen asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Suviniityn tontit olivat hakumenettelyssä vuonna 2019. Neuvottelujen jälkeen osa kortteleista jäi luovuttamatta, koska osa hakijoista vetäytyi hankkeista. Tontit ovat olleet keväästä 2020 lukien jatkuvassa haussa. Asiakkaiden kanssa on käyty yhdessä läpi Espoon kaupungin asuntopoliittisia käytäntöjä ja poikkeamislupiiin liittyviä käytäntöjä.

Hakemuksen mukaisesti tavoitteena on, että alueen tonttikaupat valmistellaan elokuun 2021 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen.

Varattavalla alueella on asuinrakennusoikeutta yhteensä 18 200 kem². Kaikki rakennusoikeus on AK-rakennusoikeutta. Lisäksi varataan pysäköintilaitoksen tontti, koska hanke tutkii myös pysäköintitalon toteuttamista osana varaushanketta.

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 123

02.11.2020

12 Suviniitty suunnitteluvaraushakemus_

Oheismateriaali

Suviniitty varaushakemus kartta alueesta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 124

§ 124

Alueen varaaminen Leppävaarasta SRV Rakennus Oylle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle liikerakennushankkeen suunnitteluun

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen liikerakennushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2
Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. 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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen 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 varausalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakaasuputki ja sitä koskeva käyttöoikeuden rajoitus.

9

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

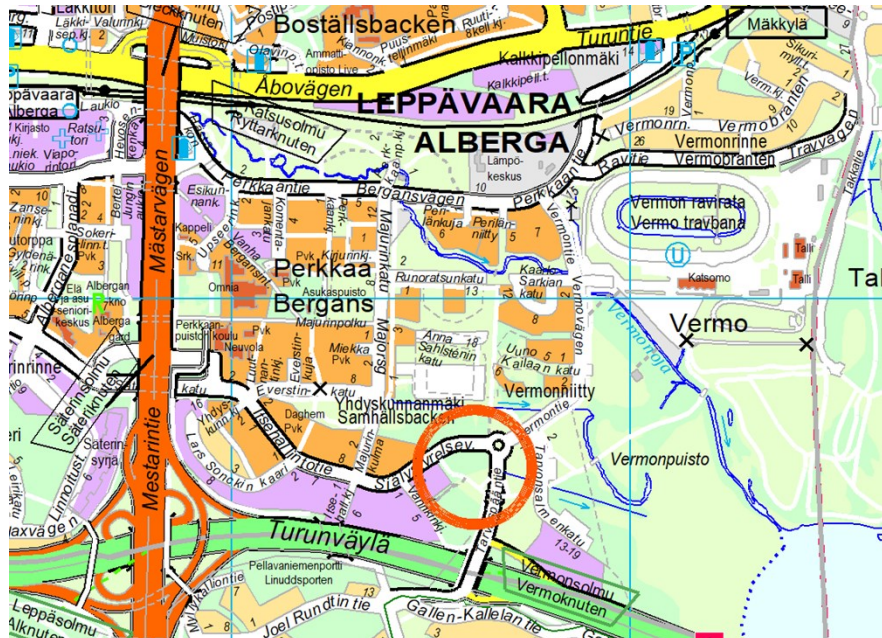
Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

SRV Rakennus Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto hakevat 11.9.2020 päivättyllä hakemuksella alueen varaamista Leppävaarasta Vänrikinymyrän lounaispuolelta päivittäistavarakaupan, polttonesteenjakeluaseman ja autopesulan suunnittelua varten sekä samassa asemakaavassa Vänrikinymyrän koillispuolelle kaavoitettavan asuntohankkeen mahdollista pysäköintiä varten.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueita varausalueen ympärillä. Helsingin kaupunginhallitus on päättänyt 8.10.2007 laajan alueen suunnitteluvarauksen myöntämisestä SRV Yhtiöt Oy:lle toimitilarakentamisen suunnittelua varten. Helsingin kaupunki on jatkanut suunnitteluvarausta SRV:lle edelleen samoilla varausehdoilla Vänrikinymyrän alueen asemakaavoitusta varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka. SRV:n kumppanina Vänrikinymyrän lounaispuolen alueen kehittämisessä on Helsingin Osuuskauppa Elanto.

Tiedot varausalueesta

Varausalue on osin asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi ja osin asemakaavoittamatonta aluetta. Varausalueen pinta-ala on noin 5 000 m². Varausalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakaasulinja.

Alueelle on tarkoitus käynnistää asemakaavoitus vuoden 2021 alkupuolella. Kaavoitus koskee Vänrikinymyrän lähialueita, joihin SRV:llä on varaus Helsingin kaupungin omistamiin alueisiin. SRV:llä on myös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 124

02.11.2020

omaa maanomistusta kaavoitettavalla alueella. Hankkeessa tavoitellaan alustavasti asumista noin 9000 k-m² ja liiketilaa 750 k-m², lisäksi suunnitellaan polttoaineen jakeluasema (kylmäasema), autonpesulaitos ja alueellinen kierrätyspiste. Espoon kaupungin maa-alueet sijoittuvat suunnittelualueen eteläosaan. Varsinainen rakentaminen keskittyy pääosin Helsingin alueille, mutta kokonaisuuden yhteen sovittamiseksi Espoon maat ovat erittäin tarpeellisia. Kohde on mukana kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmassa. Alue on rakentamatonta ja täydentää Vermonniityn alueen eteläosaa.

Perustelu varauspäätökselle

SRV:n ollessa Helsingin kaupungin omistamien maiden varauksenhaltija, on perusteltua varata Espoon kaupungin omistamat alueet samalle taholle yhteistyökumppaneineen.

Päätöshistoria

Liitteet

13 Kartta, SRV ja HOK

Oheismateriaali

Hakemus 11.9.2020, SRV Rakennus Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto

Tiedoksi

SRV Rakennus Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 125

02.11.2020

5091/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 125

§ 125

Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- 2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.
- 3
Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan viihtyisiä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.
- 4
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.
- 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 varauspäättös 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.

Selostus

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 100 %:sesti omistama KOy Otaniemen Laurea omistaa Pohjois-Tapiolassa Metsänpojankujan varrella (Metsänpojankuja 3b) vuonna 1994 valmistuneen ammatillisena oppilaitoksena toimivan rakennuksen (kiinteistö 49-16-69-7). Kiinteistö siirtyi Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistukseen loppukesästä 2020.

Rakennus on vuokrattu Laurean ammattikorkeakoululle toistaiseksi. Laurean on tarkoitus muuttaa Kivenlahden metroaseman yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin aikaisintaan syksyllä 2023. Tuon jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä. Se on lisäksi peruskorjauksissa.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistaman tontin pohjoispuolella on kaupungin omistama tontti (49-16-69-8), joka on tällä hetkellä rakentamaton ja pysäköintikäytössä.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 7 (Tallberg) ja 8 (kaupunki) on osoitettu toimisto-, tutkimus-, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTO-1). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 11 000 kem², josta kaupungin omistamalla tontilla on 5 000 kem². Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan tontilleen 36 autopaikkaa tontin 7 käyttöön.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on toimittanut kaupungille 7.9.2020 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarausta em. kaupungin omistamalle tontille. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

”Hakijan tavoitteena on kehittää Suunnittelualueesta viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinkortteli yhteistyössä Kaupungin kanssa. Asuinkerrostalojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta Suunnittelualueelle tavoitellaan noin 16 000 – 18 000 kerrosneliometriä. Hakijan tarkoituksena on purkaa nykyinen peruskorjaustarpeessa oleva opetusrakennus uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja Laurean muutettua pois. Hankkeen kuluessa haetaan yhteistyössä kaupungin kanssa toteuttaja tai toteuttajat, joille asuinkerrostaloille kaavoitetut tontit myydään.

Suunnittelualue sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä Raide-Jokerin tulevasta asemasta ja noin 1 kilometrin päässä Otaniemen metroasemasta. Suunnittelualueen naapurusto on kehittynyt tai kehittymässä asuinalueiksi. Suunnittelualue sijaitsee keskellä Tietäjätien, Kalevalantien, Kehä I:n ja Valkjärventien rajaamaa aluetta. Erityisesti Tietäjätien itäpuolella sijaitsevia korttelialueita on 2010-luvulla kaavoitettu uudelleen asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Lisäksi Kalevalantien pohjoispuolella ja Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ollaan kehittämässä asuinkerrostalojen kortteliksi osana Maarinsolmun kaavamuutosaluetta. Suunnittelualueen itäpuolella Kehä I:n varressa sijaitsee toimistorakennusten korttelialueita ja mm. Spektrin toimistokokonaisuus. Myös Otaniemen työpaikka-alueet sijaitsevat alle kilometrin säteen sisällä. Lähimmät kaupalliset palvelut (päivittäistavarakauppa) sijaitsee Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja Pohjantorin liikekeskukseen, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita palveluita, on matkaa noin 700 metriä. Lisäksi Tapiolan keskustan kattavat palvelut, jonne Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sijaitsevat noin 1 kilometrin päässä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös useita kouluja sekä päiväkotia ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistytymiseen. Nykyiselle Tontti 2:lla sijaitsevalle opetusrakennukselle ei arvioida olevan käyttöä oppilaitoksena Laurean muutettua pois.

Hanke tiivistäisi kaupunkirakennetta ja tukisi Kaupungin kestävä kehityksen tavoitteiden toteutumista. Uudelleen kaavoittaminen asuinrakentamiselle edistäisi myös MAL-sopimuksen velvoitteiden toteutumista ja Kaupungin tavoitteita kaavoittaa uutta asuntokerrosalaa joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettaville alueille ja erityisesti nykyisen ja toteutumassa olevan raideliikenteen varrelle.”

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n ja kaupungin omistamien tonttien kehittäminen yhtenä kokonaisuutena on perusteltua. Asuminen on perusteltu käyttö tonteille, jotka kytkeytyvät luontevasti Tietäjätien varren uusiin asuinrakennuksiin sekä sijaitsevat lähellä tulevaa Raide-Jokerin pysäkkiä ja kaupallisia palveluja. Kaupungin omistama tontti saadaan näin hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Erillisellä pienehköllä koulukiinteistöllä ei ole enää tarvetta eikä kysyntää.

Päätöshistoria

Liitteet

14 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj liitekartta

Oheismateriaali

Suunnitteluvaraushakemus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 126

02.11.2020

5089/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 126

§ 126

Toimistotontin varauksen jatkaminen Leppävaarasta NCC Property Development Oylle, korttelin 51120 tontti 9

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.4.2019 § 39 päätettyä toimistotontin 51120/9 varausta NCC Property Development Oy:lle 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

3

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.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli tontin 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 päättää olla jatkamatta varausta.

5

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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut alueita varattavan tontin alueelta lyhytaikaisella vuokrasopimuksella.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut vuonna 2015 tehdyllä päätöksellä Hatsinanpuiston kaava-alueen NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle. Sittenmin Ramboll luopui varauksesta ja varausta jatkettiin NCC:lle. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.4.2019 § 39 toimistotontin vuokraamisesta NCC:n perustamalle yhtiölle. Samassa päätöksessä päätettiin tontin 51120/9 varauksen jatkamisesta NCC:lle. Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 126

02.11.2020

Hakemus

NCC Property Development Oy hakee 12.10.2020 päivätyllä hakemuksella tontin 51120/9 varauksen jatkoa. Toimistorakennushanke viereiselle, kaupungin vuokraamalle tontille on käynnissä ja valmistuu elokuussa 2021. Varauksen kohteena olevan tontin rakennustyöt on tarkoitus käynnistää vuoden 2021 aikana, mutta vallitseva koronatilanne on hidastanut hankkeen käynnistämistä.

Päätöshistoria

Liitteet

15 Kartta, NCC Property Development Oy

Oheismateriaali

Hakemus 12.10.20 NCC Property Development Oy

Tiedoksi

NCC Property Development Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 127

02.11.2020

5090/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 127

§ 127

Alueen varauksen jatkaminen Tapiolasta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle asuntohankkeen suunnitteluun Maarinsolmu

Valmistelijat / lisätiedot:
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48, 10.9.2018 § 120 ja 14.10.2019 § 49 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 7.3.2016 § 26 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle alueen Tapiolasta Kalevalantien ja Kehä I:n risteyksen läheisyydestä opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varausta on jatkettu 8.5.2017 § 48, 10.9.2018 § 120 ja 14.10.2019. Viimeisin varaus on ollut voimassa lokakuun 2020 loppuun.

Tiedot alueesta

Varausalue sijaitsee Kalevalantien eteläpuolella ja Kehä I:n länsipuolella. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta. Varausalueella on vireillä Maarinsolmun asemakaavan muutos. Kaavamutoksen yhtenä keskeisenä osana on Maarinsolmun eritasoliittymä, jota suunnitellaan Kehä I:n ja Kalevalantien risteykseen.

Tavoite on, että Maarinsolmun eritasoliittymän rakentamiseen päästään mahdollisimman pian. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä vasta, kun asemakaava on vahva. Eritasoliittymän toteuttaminen edellyttää siis asemakaavan ja sen pohjaksi tarvittavien talosuunnitelmien laatimista mahdollisimman pian. Varausalueelle tuleva hanke tulee kuitenkin olla toteutettavissa ennen eritasoliittymän rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli Maarinsolmun asemakaavaa 28.3.2017. Maarinsolmun kaavaehdotus oli nähtävillä 2.5. - 1.6.2017.

29.5.2018 kaupunkisuunnittelulautakunta palautti Maarinsolmun kaavan uudelleen valmisteltavaksi. Samalla se päätti, että Maarisolmu ja Hagalundinkallio tuodaan seuraavan kerran yhtä aikaa lautakuntaan.

Hakemus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) pyytää 3.8.2020 päivätyllä hakemuksellaan varaukselle jatkoa kaavamuutostyön keskeneräisyyden takia.

Perustelut varaukselle ja sen jatkolle

Valtuuston 9.6.2014 hyväksymän asunto-ohjelman 2014 - 2016 mukaan Espoo luovuttaa opiskelija-asuntotuotantoon vähintään yhden tontin vuodessa. Asunto-ohjelman mukaan opiskelija-asuntojen sijainnissa tulee painottaa tontteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien, etenkin metron varrella. Tapiolan alue sopii erinomaisesti opiskelija-asumiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja oppilaitosten läheisyyden takia. Otaniemen metroasema ja Raide-Jokerin pysäkki ovat kävelyetäisyydellä. Kyseinen varaus Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle vastaa opiskelija-asuntojen tarpeeseen ja toteuttaa hyvin valtuuston tahtotilaa.

Paikka on kuitenkin liikenteellisesti ja pohja- ja vesiolosuhteiltaan haasteellinen. Tontin liittäminen katuverkkoon onnistuu vain, jos liikennemäärä tontille on vähäinen. Rakennettavan alueen on oltava suppea, jotta tulvavesien hallinnalle jää tilaa. Tässä suhteessa tornimainen rakennus, jossa autopaikkamäärä on vähäinen, soveltuu alueelle. Opiskelija-asuntokohteessa pysäköintipaikkoja tarvitaan vain vähän, koska Aalto-yliopisto sijaitsee kävely- ja pyöräilyetäisyydellä.

Alueen varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle on syytä jatkaa, sillä asemakaavan muuttaminen on edelleen kesken. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta ehdollisen lainavarauksen Maarinsolmun hankkeelle 30.10.2017.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.3.2016 § 26

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 31.3.2017 saakka.

2

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

3

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie – Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

4

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

6

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.5.2017 § 48

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.8.2018 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 120 §

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Kauman kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

"Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun

asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin.

Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 49

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 ja 10.9.2018 § 120 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

16 Kartta, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 127

02.11.2020

Hakemus 3.8.2020, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö

Tiedoksi

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

5088/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 128

§ 128

Kerrostalotontin 21178-1 vuokraaminen Henttaalta T2H Espoo Oyn perustamille asunto-osakeyhtiöille

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni
Vikkula Pekka
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata tontin 21178-1 T2H Espoo Oy:n perustamille asunto-osakeyhtiöille As Oy Espoon Alto 3159983-7, As Oy Espoon Baritoni 3159997-6, As Oy Espoon Sopraano 3160032-4 ja As Oy Espoon Tenori 3160028-7 seuraavin pääehdoin:

1
Vuokra aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 178 220 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

3
Tontille on rakennettava vähintään 4 650 k-m²:n suuriset rakennukset käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokramies laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Tontille toteutettavan hankkeiden tulee olla vapaarahoitteisia asuntohankkeita.

4

Vuokramies sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokramies maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Muut ehdot:

Vuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen viikon sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta. Vuokramies valtuutetaan hakemaan rakennuslupaa ja muita mahdollisia hankkeen vaatimia lupia. Vuokramies valtuutetaan tekemään tarvittavia maaperätutkimuksia hankkeen toteuttamiseksi. Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Muina vuokrauksen ehtoina sovelletaan kaupungin tavanomaisia maanvuokraehtoja.

Käsittely

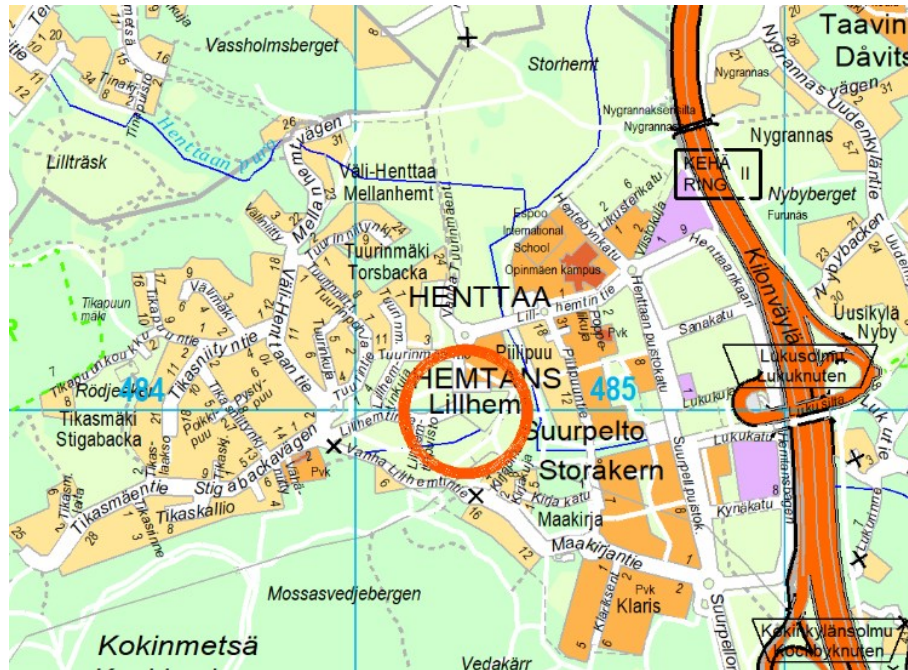
Aaltonen ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Juri Aaltonen esitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Espoon talous on vakavissa vaikeuksissa eikä espoolaisten omaisuutta ole syytä luovuttaa alihintaan. Jos tässä vuokrasopimuksessa käytettäisiin kiinteistöjen, eli vuokran kohteena olevan omaisuuden, arvonmuutosta eikä elinkustannusindeksiä, saisi Espoo vuokraa sopimusajalta arviolta noin 10 000 000 euroa enemmän vuokraa (perusteena elinkustannusindeksin ja kiinteistön arvonnousun maltillinen 1,5 %:n ero vuodessa).

Selostus



Hakemus

T2H Espoo Oy hakee 9.10.2020 päivätyllä hakemuksella tontin 21178-1 vuokraamista perustamilleen asunto-osakeyhtiölleen. Yhtiön tavoitteena on toteuttaa tontille omistusasuntotuotantoa.

Aiempi tonttivaraus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päätöksellään § 62 / 11.11.2019 myöntänyt yhtiölle varauksen 30.10.2020 saakka mm. poikkeamis lupien hakemista varten. Poikkeamislupa on haettu mm. osittaiselle maantasopaikoitukselle. Tarvitavat luvat on myönnetty ja kaikki selvitykset on tehty ja tontti on valmis vuokrattavaksi.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti 21178-1 on osa lainvoimaista ”Suurpelto III” asemakaava-aluetta. Käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeutta korttelissa on 6 650 k-m². Rakennusoikeus sijoittuu 4 erilliseen rakennusmassaan.

Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys

Rakennusoikeuden yksikköhinta on 670 euroa kerrosneliömetriltä ja tontin pääoma-arvo on 4 455 500 euroa Newsec Valuation Oy:n tekemän hintaselvityksen mukaan yksikköhinta vastaa alueen rakennusoikeuden markkina-arvoa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 128

02.11.2020

Päätöshistoria

Oheismateriaali

Kartta, maanvuokrasopimus 21178-1

Hakemus tontin vuokraamiseksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 129

02.11.2020

5087/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 129

§ 129

Suunnitteluvaraus Lumo Kodit Oylle Soukan korttelissa 33013

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni
Leivo Kimmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myöntää suunnitteluvarauksen Lumo Kodit Oy:lle kortteliin 33013 tontin 4 määräalan 501 mukaiselle alueelle 30.10.2021 saakka seuraavin ehdoin:

1

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

2

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.

3

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.

5

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

6

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.

7

Varauksensaajan tulee selvittää tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Kaupunki ei osallistu johtosiirtojen kustannuksiin. Varausalueella sijaitsee metron rakenteita ja varauksen saajan on yhteistyössä Länsimetron kanssa selvitettävä rakenteiden vaikutus alueen rakennettavuuteen ja edellytykset rakentamistoiminnan ajoitukselle.

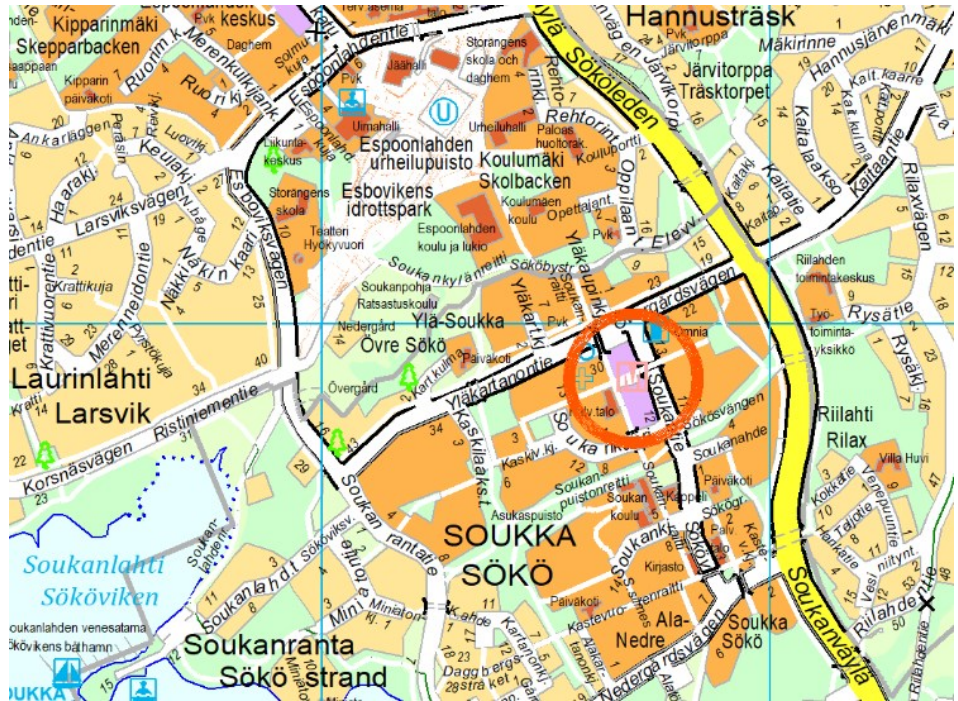
8

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

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kojamo Oyj:n omistama Lumo Kodit Oy hakee suunnitteluvarausta Soukan metroaseman sisäänkäynnin viereen. Alueella oli aiemmin suunnitteluvaraus Espoon Asunnot Oy:lle, joka suunnitteli 16 kerroksista tornitaloa tälle samalle paikalle. Espoon Asunnot Oy luopui hankkeesta, koska kerrosluku olisi pitänyt pudottaa kahdeksaan kerrokseen ja hankekoko olisi ollut alle 3 000 kerrosneliometriä.

Lumo Kodit Oy haluaa kehittää kohteeseen vapaarahoitteen autottoman vuokratalon. Osana vuokrasopimusta tarjotaan mm. yhteiskäyttöautoa asukkaille. Yksityiskohtaiset konseptit selvitetään asemakaavoituksen aikana. Lumo Kodit Oy:llä on kokemusta vastaavanlaisista hankkeista ja hankkeisiin liittyvistä asukasvalinnoista mm. Vantaalta ja Keravalta.

Kohteen asemakaavamuutos on vireillä (tunnus 411125). Asemakaavan muutosalueena on koko tontti 4, vaikka Espoon kaupunki omistaa alueelta vain määräalan 501. Lumo Kodit Oy kumppanina voi osaltaan tuoda tarvittavaa rakennuttajanäkemyksiä asemakaavan yksityiskohtiin ja siten varmistaa kaavan toteuttamiskelpoisuuden.

Suunnitteluvarausalue (kaupungin omistama määräala) on pinta-alaltaan noin 910 neliometriä, mikä osaltaan korostaa suunnittelutehtävän vaativuutta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

73/76

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 129

02.11.2020

Oheismateriaali

Kartta suunnitteluvaramuksesta Lumo Kodit Oy
Hakemus Lumo Kodit Oy

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 113, § 114, § 115, § 121, § 122, § 123, § 124, § 125, § 126, § 127, § 129

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 116, § 117, § 118, § 119, § 120, § 128

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi
Faksi: +358-(0)9-816 22495
Vaihde: +358-(0)9-81621

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.