



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020

Kokoustiedot

Aika 30.11.2020 klo 09:00 - 10:44

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	
	Ahlfors Tiina	jäsen	
	Gestrin Christina	jäsen	poistui klo 09.55 pykälä 139
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Metso Juha	perusturvajohtaja	
	Rinta-aho Harri	sivistystoimen johtaja	
	Isotalo Olli	teknisen toimen johtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Antola Tuula	elinkeinojohtaja	
	Paananen Harri	elinkeinopäällikkö	
	Pajakoski Johanna	viestintäpäällikkö	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja	
	Mäkinen Antti O.	projektipäällikkö	läsnä asian 132 käsittelyn ajan
	Rosenberg Heidi	tekninen sihteeri	poistui klo 10.30 pykälä 145
	Majuri Jouni	sihteeri	

Allekirjoitukset

Markku Markkula
puheenjohtaja

Jouni Majuri
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mika Helenius

Teemu Lahtinen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 11.12.2020

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 130		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 131		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 132	1	Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	7
§ 133		Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokousajat 2021	8
§ 134		Asuntotonttien vuokratarkistusmenettely, palautettu 7.9.2020	10
§ 135	2	Omakotitontin myynti Kurttilasta korttelin 45085 tontti 13	11
§ 136	3	Omakotitontin myynti Perusmäestä, korttelin 82031 tontti 4	15
§ 137	4	Teollisuus- ja varastorakennusten tontin myynti Muuralasta Kiinteistö Oy Luffarenille korttelin 47537 tontti 3	19
§ 138	5	Tontin myynti Varte Oylle Tapiolassa, kortteli 12087 tontti 8, aiemman päätöksen muuttaminen	22
§ 139	6	Asuntotontin 51031-2 vuokraaminen Leppävaarasta Espoon Asunnot Oylle	27
§ 140	7	Asuntotontin 31153-4 vuokraaminen Finnoosta A-Kruunu Oylle	34
§ 141	8, 9	Määräalan vuokraaminen kiinteistöstä 49-401-1-220 Espoon Automuseolle	41
§ 142	10	Alueen vuokraaminen Kivenlahti toimitilatontti Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja K-Sky Sports Oy tontti 34006 1	45
§ 143	11	Liiketontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Nöykkiöstä Suomen Pesupaikat Oylle, korttelin 30052 tontti 2	55
§ 144	12	Alueen varaaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oylle lämpölaitoksen suunnittelua varten	60
§ 145	13, 14	Alueen varaaminen Espoon Asunnot Oylle, Finnoonkallio kortteli 31125	65
§ 146	15	Alueen varauksen jatkaminen Niittykummusta SRV Yhtiöt Oyjlle Sato Oyjille ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle	71
§ 147	16	Kerrostalotontin varauksen jatkaminen Espoon keskuksesta Hausia Oylle vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten tontti 40224, 8	83
§ 148	17	Tontin varauksen jatkaminen Keilaniemestä NCC Property Development Oylle korttelin 10065 tontti 9	95
§ 149	18	Toimistotontin varauksen jatkaminen Olarista Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 korttelin 22314 tontti 2	101
§ 150	19	Huoltoasematontin varauksen jatkaminen Mankkaalta Oy Teboil Abille korttelin 26184 tontti 1	108
§ 151	20	Otaniemessä Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnitteluvarauksen jatkaminen	113
§ 152	21	Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän suunnitteluvarauksen jatkaminen	121
§ 153	22, 23	Keilaniemessä Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen	133
§ 154	24	Keilaniemessä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen	141

§ 130

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 26.11.2020 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 131

30.11.2020

§ 131

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mika Helenius ja Teemu Lahtinen.

§ 132

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

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
Keilaniemen tilannekatsaus (Olli Isotalo, Antti Mäkinen).

Liitteet

1 Keilaniemi Eky esitys 30.11.2020

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 133

30.11.2020

6160/00.01.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 133

§ 133

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokousajat 2021

Valmistelijat / lisätiedot:

Majuri Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kokoontuu vuonna 2021 maanantaisin seuraavasti:

Kevätkausi 2021

Syyskausi 2021

11.1. klo 9.00

9.8. klo 9.00

1.2. klo 9.00

6.9. klo 9.00

1.3. klo 9.00

4.10. klo 9.00

12.4. klo 9.00

1.11. klo 9.00

3.5. klo 9.00

29.11. klo 9.00

31.5. klo 9.00

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Selostus

Kokousaikatauluehdotus on laadittu sovittamalla yhteen valtuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunginhallituksen jaostojen aikataulut. Kiireellisissä tapauksissa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokous voidaan kutsua koolle myös muuksi ajaksi puheenjohtajan erikseen toimittamalla kutsulla.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston esityslista toimitetaan jaoston jäsenille ja varajäsenille, kaupunginhallituksen puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajille, kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajistolle sekä kaupunginjohtajalle ja toimialajohtajille, jolleivät erityiset syyt ole esteenä, viimeistään varsinaista kokouspäivää edeltävänä torstaina sähköisesti.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 134

30.11.2020

5132/02.05.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 134

§ 134

Asuntotonttien vuokrantarkistusmenettely, palautettu 7.9.2020

Valmistelijat / lisätiedot:
Julkunen Hiikka
Hakala Katja TYT
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Selostus

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 135

30.11.2020

6119/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 135

§ 135

Omakotitontin myynti Kurttilasta korttelin 45085 tontti 13

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 45085 tontin 13 (49-45-85-13) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 264 040 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

Ostajat sitoutuvat rakentamaan tontille rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon rakennukset, jotka ovat kerrosalaltaan vähintään 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä.

Mikäli tontinsaajat luovuttavat tontin tai asunto-osakeyhtiön osakkeet ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, he sitoutuvat maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä on kauppahinnan suuruinen

3

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 30.04.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

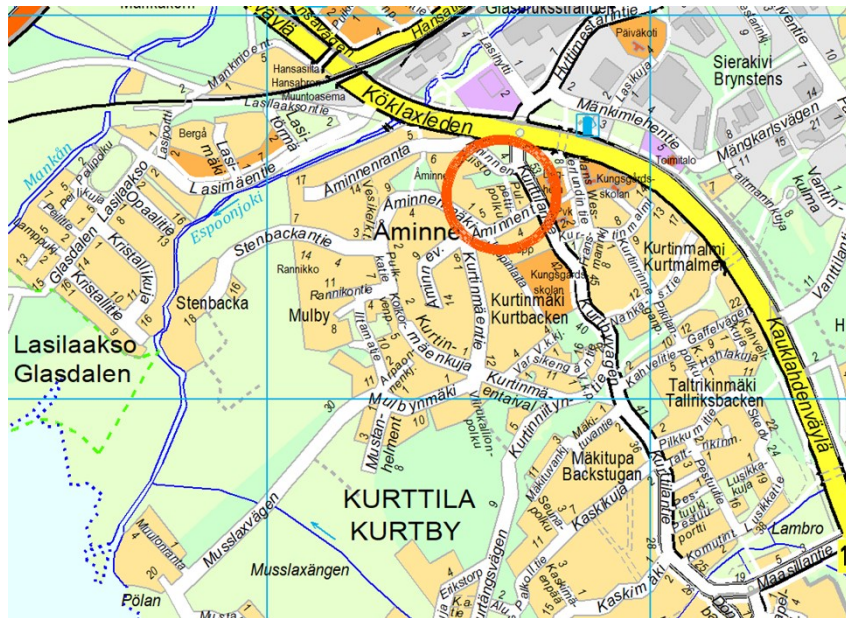
Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1609 m², ja rakennusoikeus on 322 k-m². Tontin osoite on Pulpettipolku 6.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.1.2018.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

Vuokrasopimuksen kohdan 2.2 mukaan vuokralainen on sitoutunut rakentamaan tontille rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon rakennuksen tai rakennuksia, jotka ovat kerrosalaltaan vähintään 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä. Mikäli tontinsaajat luovuttavat tontin tai asunto-osakeyhtiön osakkeet ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, he sitoutuvat maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä on kauppahinnan suuruinen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 135

30.11.2020

Edellä mainittu rakentamisvelvoite sisällytetään myös kauppakirjan ehtoihin.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 264 040 euroa (820 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

2 Kartta, kortteli 45085 tontti 13

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 13.11.2020, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 136

30.11.2020

6120/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 136

§ 136

Omakotitontin myynti Perusmäestä, korttelin 82031 tontti 4

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 82031 tontin 4 (49-82-31-4) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 132 975 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 lokakuun 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 30.04.2021. 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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

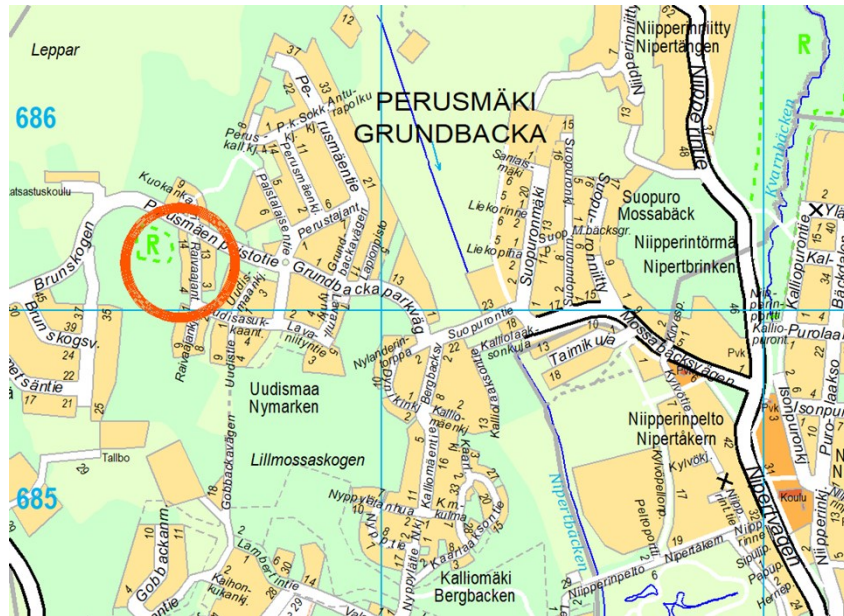
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Perusmäen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 987 m², ja rakennusoikeus on 197 k-m². Tontin osoite on Raivaajantie 10.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 08.02.2011.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaan vuokramiehellä on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 132 975 euroa (675 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

3 Kartta, kortteli 82031 tontti 4

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 2.11.2020, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 137

30.11.2020

5802/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 137

§ 137

Teollisuus- ja varastorakennusten tontin myynti Muuralasta Kiinteistö Oy Luffarenille korttelin 47537 tontti 3

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 47537 tontin 3 (49-47-537-3) sen nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Luffarenille.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 134 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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

2

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, maksaa ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja 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 30.4.2021. 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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

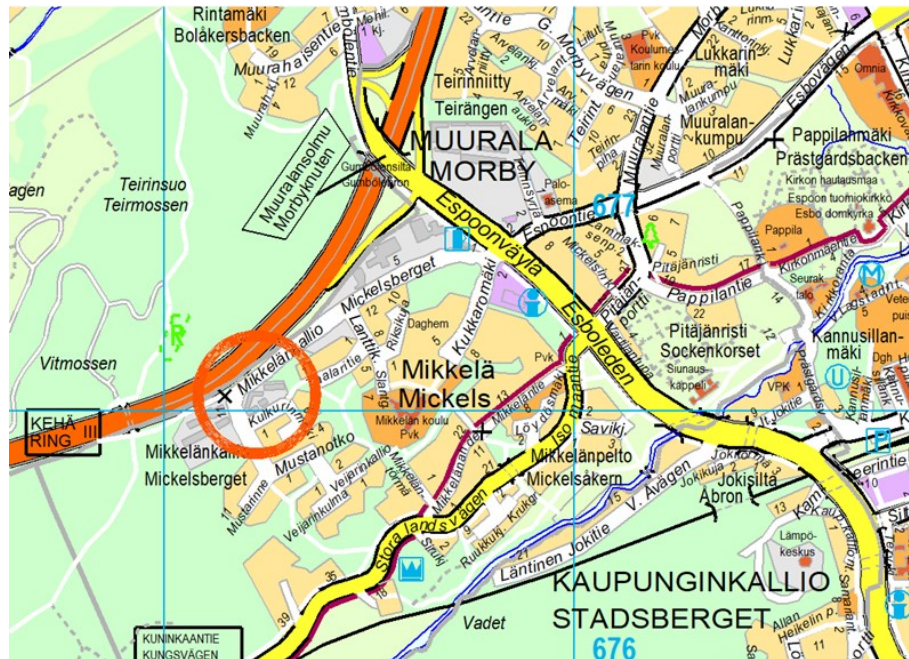
Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tiedot tontista

Korttelin 47537 tontin 3 pinta-ala on 1 120 m² ja rakennusoikeus on 448 k-m². Tontilla on rakennus, joka on kerrosalaltaan 447 k-m². Tontin kaavamerkintä on Mikkela II b Mikkela Mickels -nimisessä asemakaavassa T/ y (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä ympäristölle. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25% käyttää toimisto-, näyttely- tai myyntitiloiksi.).

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 30.4.1998. Vuokra-aika on alkanut 1.5.1998 ja se päättyy 30.4.2028. Tonttia vuokrattaessa on kaupungilla ollut käytössä yleiset luovutusperiaatteet, joissa on mainittu, että tontin voi lunastaa omaksi vuokra-aikana.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 134 400 euroa (300 euroa / k-m²). Tontti on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon. Myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 137

30.11.2020

Liitteet

4 Kartta Kiinteistö Oy Luffaren

Oheismateriaali

Kiinteistö Oy Luffaren sähköposti tarjouksen hyväksymisestä

Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 138

30.11.2020

5120/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 138

§ 138

Tontin myynti Varte Oylle Tapiolassa, kortteli 12087 tontti 8, aiemman päätöksen muuttaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

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 (kiinteistö 49-12-9906-2, noin 106 neliömetrin määräala kiinteistöstä 49-12-9903-16 ja kiinteistö 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 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

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

Aiemman käsittelyn päätösehdotuksesta ja liitekartasta puuttui noin 106 neliömetrin määräala kiinteistöstä 49-12-9903-16. Liitekartta on myös korjattu määräraalan osalta. Em. määräala on jo aiemmin huomioitu kauppahinnassa ja muilta osin esitys on aiemman päätöksen mukainen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 118:

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 138

30.11.2020

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 pohjalta sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

5 Liitekartta Varte Oy 12-89-3 12-9906-2 12-9903-16

Oheismateriaali

Hakemus Varte Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 139

30.11.2020

6046/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 139

§ 139

Asuntotontin 51031-2 vuokraaminen Leppävaarasta Espoon Asunnot Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 51031 tontin 2 (49-51-31-2) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 133 600 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 vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4 kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 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

Vuokra-alueelta on purettu pumppaamorakennus.

Pumppaamorakennuksen anturoita on jäänyt maaperään. Vuokralaiselle on toimitettu purkamisen yhteydessä laadittu suuntaa antava perustusten kartoitusaineisto. Kun hankkeen suunnittelu etenee, sovitaan anturoiden hankkeelle aiheuttamien lisäkustannuksien kustannusvastuista erikseen ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

7

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 30.9.2021. 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 hyväksymisestä (ns. osapäätös). Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

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

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: ”Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Samalla selvitetään rakenteelliset mahdollisuudet tukea sosiaalista asumista esimerkiksi laskemalla tontin pääoma-arvon tuottovaatimusta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 125.000 euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä.

Tuen ”piilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita. Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi kokouksessaan 5.10.2020 § 109 tontin 51-31-2 korttelista 51031 Espoon Asunnot Oy:lle. Varaus oli voimassa 31.3.2021 saakka.

Hakemus

Espoon Asunnot Oy pyytää 23.9.2020 päivätyllä hakemuksella tontin 51031/2 vuokrausta aiempaan varaukseen perustuen. Kohteen käsittely Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa on käynnissä. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa talvella 2020/2021.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontin 51031/2 rakennusoikeus on 6 000 k-m². Tontin pinta-ala on n. 2 357 m². Asemakaava mahdollistaa rakentamisen kuuteentoista kerrokseen. Alimman kerroksen rakennusala vähintään 100 m² tulee toteuttaa myymälä- tai toimistotilana. Tontin ja koko korttelin 51031 pysäköinti järjestetään korttelin etelälaidan pysäköintirakennukseen.

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 550 euroa/kem² ja asemakaavan mukaisesta pakollisesta myymälä/toimistorakennusoikeudesta 400 euroa/kem². Myymälärakennusoikeuden arvo perustuu Newsec Valuation Oy:n laatimaan yritystonttiselvitykseen ja rakennusoikeuden määränä on käytetty asemakaavan pakottamaa määrää 100 kem². Pääoma-arvo on siis yhteensä 3 340 000 euroa.

Vermontien alueelta on maankäyttösopimuksilla edellytetty valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa yksityisessä omistuksessa oleville maille. Vermontien alueella myös kaupungin omistamille maille on syytä osoittaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Perustelu vuokrauspäätökselle

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ns. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Perkkään pienalueen asunnoista n. 22 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Tontin vuokraaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta uudistuotannon osalta ja lisäksi edistää Espoon Asunnot Oy:n tuotantostrategiaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.9.2019 § 38

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle liitteen 1 ehtojen mukaisesti tulevan tontin valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varaus on voimassa 30.9.2020 asti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 139

30.11.2020

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 109

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.9.2019 § 38 päätöstä varata Espoon Asunnot Oy:lle liitteen 1 entisten ehtojen mukaisesti korttelin 51031 tontin 2 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Päätös on voimassa 31.3.2021 saakka.

Käsittely

Åkerlund poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallintoL 28.1 § 2.kohta)

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

6 Liitekartta maanvuokrasopimusEspoon Asunnot Oy 51031-2

Oheismateriaali

Majurinkatu 19 tontinvuokrauspäätös hakemus (003)

Tiedoksi

Espoon Asunnot Oy

6047/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 140

§ 140

Asuntotontin 31153-4 vuokraaminen Finnoosta A-Kruunu Oylle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa A-Kruunu Oy:lle korttelin 31153 tontin 4 (49-31-153-4) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 61 600 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 vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4 kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 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

Vuokralainen on tietoinen, että tontin eteläreunassa oleva AH-1-alue toteutetaan kortteiden 31153, 31155 ja 31154 kustannuksella yhteisalueeksi. Rakentamisen ja maanvuokrauksen kustannukset AH-1 tontin osalta jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa rakentajien kesken.

7

Asemakaavan mukaan tontin pysäköinti järjestetään tontille 31156/1. Espoon kaupungin omistama "Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti I" -niminen yhtiö rakennuttaa pysäköintirakennuksen tontille 31156/1. Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti I luovuttaa pysäköintipaikkojen hallintaoikeuden osuuksina. Pysäköintiyhtiön osuuksien kauppakirja allekirjoitetaan tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, erikseen sovittavin ehdoin ja maksuajoin.

8

Alueen toimintahistoriasta johtuen alueen maaperästä löytynee jätejakeita. Vuokralainen vastaa jätejakeiden asianmukaisesta käsittelystä rakentamisen yhteydessä. Pilaantuneiden, alemman ohjearvon ylittävien maa-ainesten (sinkki) ja kynnysarvomaiden käsittelyssä tulee noudattaa liitteen 2 ohjeistusta.

Vuokramies vastaa kustannuksellaan toimenpiteistä koskien alemman ohjearvon ylittäviä maa-aineksia ja kynnysarvomaita. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen on luvanvaraista toimintaa ja asiasta on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista. Kun maa-aineksia kaivetaan, alemman ohjearvon ylittävät maa-ainesjätteet on toimitettava kaatopaikalle tai käsittelylaitokseen, jolla on asianmukainen ympäristölupa. Myös kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen. Kynnysarvomaiden hyödyntäminen muualla kuin kaivupaikalla edellyttää pääsääntöisesti ympäristöluvan. Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

9

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.

10

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan tontille toteuttavien rakennuksien osalta liitteen mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä. Vuokralainen on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2021. 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 tila- ja asuntojaoston puolto hankkeelle ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämä päätös tontille toteutettavan kohteen hankinta-arvon hyväksymisestä (ns. osapäätös). Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: ”Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Samalla selvitetään rakenteelliset mahdollisuudet tukea sosiaalista asumista esimerkiksi laskemalla tontin pääoma-arvon tuottovaatimusta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 125 000 euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä.

Tuen ”piilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

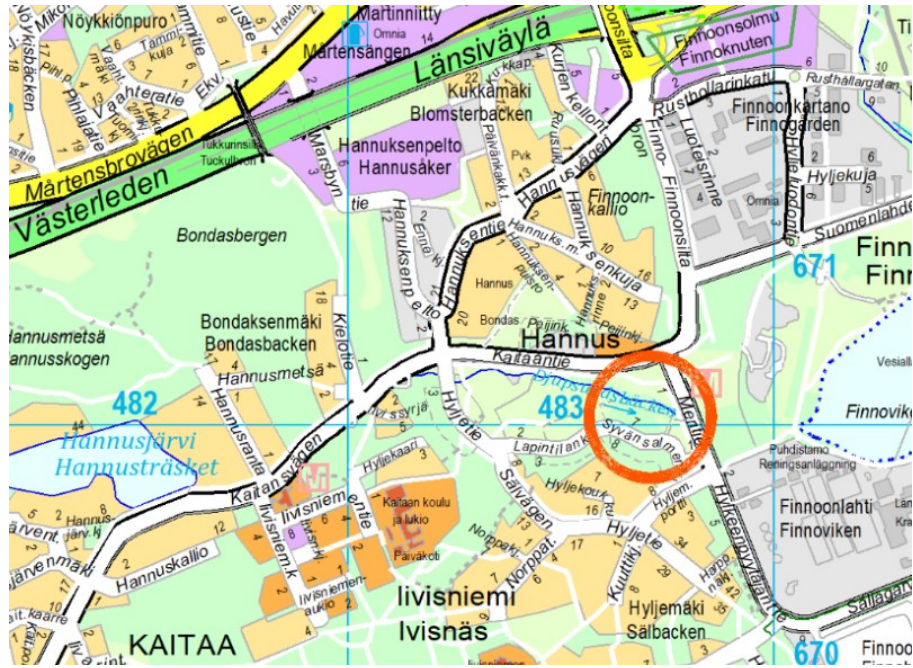
Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita.

Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyrityksiä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitä suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi kokouksessaan 11.11.2019 § 57 tulevan tontin korttelista 31153 A-Kruunu Oy:lle. Varaus oli voimassa 30.11.2020 saakka.

Hakemus

A-Kruunu Oy pyytää 13.11.2020 päivättyllä hakemuksella tontin 31153/4 vuokrausta aiempaan varaukseen perustuen. Kohteen tontin rakennusurakka on jo kilpailutettu. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa kesällä 2021.

Tiedot tontista

Tontti 31153/4 sijaitsee Finnoon tulevan metroaseman läheisyydessä, Meritien länsipuolella. Tontilla 31153/4 on rakennusoikeutta 2 800 k-m². Tontin pinta-ala on 1 583 m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelin pysäköinti järjestetään asemakaavan mukaisesti korttelin 31156 yhteiseen pysäköintilaitokseen. Viereiset tontit on luovutettu Luja yhtiöille ja T2H Oy:lle. Tontti on rakentamiskelpoinen heti.

Tontin vuokraus

Tontin vuokraus A-Kruunu Oy:lle toteuttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon uudisasuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion

tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja. Tontin pääoma-arvo on määritetty tontin rakennusoikeuden mukaisesti käyttäen valtion tukemassa asuntotuotannossa vuonna 2020 noudatettavaa asuinkerrostalotontin hintaa 550 euroa / kerrosneliömetri. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt tontille esitetyn kerrosneliömetrihinnan. Tontin vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 57

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä

1

Lujatalo Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tontin 31155/2 (49-31-155-2) ja n. 1 630 neliömetrin määräalan tontista 31153/1 (49-31-153-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten liitteen 1 mukaisin ehdoin,

2

Hartela Etelä-Suomi Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31154 tontin 3 (49-31-154-3) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten liitteen 2 mukaisin ehdoin

ja vuokrata

3

T2H Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 31153 tontin 2 (49-31-153-2) vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten liitteen 3 mukaisin ehdoin

ja varata

4

A-Kruunu Oy:lle määräalan tontista 49-31-153-1 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää korttelin 31153 tontin 3 osalta valtuuttaa tonttipäällikön tai teknisen ympäristötoimen hallinto- ja kehittämisjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen. Tontin 31153/3 asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AH, asumista palveleva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 140

30.11.2020

yhteiskäyttöinen korttelialue. Maanvuokrasopimus laaditaan kortteleiden 31153, 31154, ja 31155 toteuttajien kesken määräosin rakennusoikeuksien suhteessa, kun mainittujen korttelien rakentamisen vaihe sitä edellyttää. Vuokran määrä perustuu AH-alueiden vakiintuneeseen hinnoitteluun, 100 euroa / maaneliö. Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

7 Liitekartta A-Kruunu Oy 31153-4

Oheismateriaali

Espoo tonttihakemus A-Kruunu Oy
Energiapisteytystaulukko Finnoo

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/148
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 120	02.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 141	30.11.2020

5098/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 141

§ 141

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

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 tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

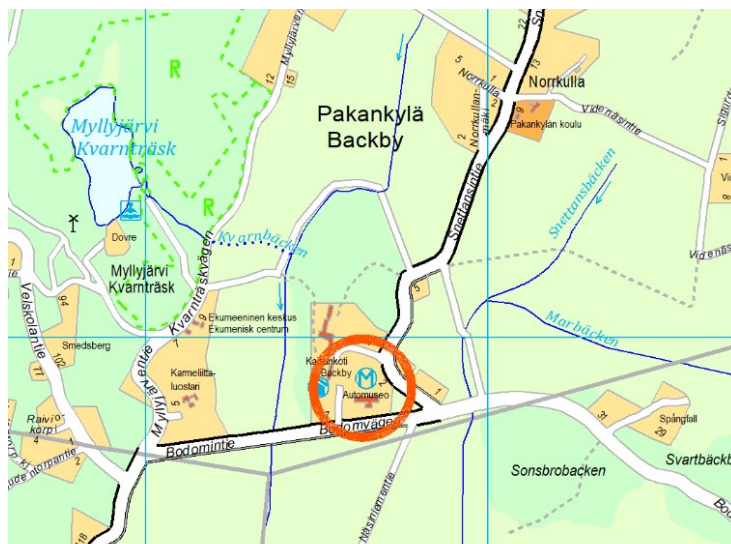
42/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 120

02.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 141

30.11.2020



Asiaa on valmisteltu yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa. Teknisen toimen johtaja päättää rakennuksen mynnistä ja rakennusta koskeva luovutuskirja allekirjoitetaan samanaikaisesti maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa. Kauppahinnaksi on sovittu 50 000 euroa.

Espoon Automuseo on harjoittanut museotoimintaa tiloissa noin 40 vuotta. Automuseo on toiminnallaan osoittanut oman ammattitaitonsa museotoiminnassa ja museotoiminnan pitkäjänteisyyden. Espoon kaupungin museo puoltaa suojeltujen rakennusten myyntiä ja maapohjan vuokraamista Espoon automuseolle.

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. Vuokramiehellä on oikeus ostaa vuokra-alue markkinahintaan heti kun kaikki kunnostustyöt on saatu päätökseen. Markkinahinta tontille määritetään tarvittaessa 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 (Pääoma-arvo) on määritetty noin 80 euroa

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	43/148
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 120	02.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 141	30.11.2020

kerrosneliömetriltä. Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys: Rakennusoikeuden markkina-arvo perustuu Newsec Valuation Oy:n vyöhykehintaselvityseen, julkiseen käyttötarkoitukseen ja suojelumerkintään.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 120

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	44/148
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 120	02.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 141	30.11.2020

näky tarvittavista päätöksistä selkeä kokonaisuus, jonka avulla automuseon toiminta turvataan. Perusteluissa pitää näkyä myös kaupungin kokonaistavoite sekä kulttuuritoimen näkemys.

Päätöshistoria

Liitteet

- 8 Liitekartta Espoon Automuseo Maanvuokrasopimus
- 9 Maanvuokrasopimuksen luonnos Automuseo

Oheismateriaali

Espoon museon lausunto, julkinen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 142

30.11.2020

6125/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 142

§ 142

Alueen vuokraaminen Kivenlahti toimitilatontti Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja K-Sky Sports Oy tontti 34006 1

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata määräosin Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköintilaitokselle ja K-Sky Sports Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun oheiseen karttaan merkityn noin 6 620 m² suuruisen alueen korttelin 34006 tontista 1 (49-34-6-1) liityntäpysäköintilaitoksen ja liikuntahankkeen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokraus tapahtuu alustavasti seuraavin määräosin (voivat tarkentua suunnittelun myötä):
Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti 2977/6620
K-Sky Sports Oy 3643/6620

3
Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin vuokra on 12 660 euroa vuodessa.
Vuosivuokra on määritetty pysäköintilaitoksen edellyttämän pinta-alan 2 450 m² mukaan. Mikäli vuokrasopimusta allekirjoitettaessa pinta-ala on tarkentunut suuntaan tai toiseen, korjataan vuokra vastaamaan tarkentunutta pinta-alaa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

4

K-Sky Sports Oy:n vuosivuokra määritetään seuraavia periaatteita noudattaen:

Kaupallisten liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhintana käytetään 200 euroa/k-m².

Osin kaupalliseen ja osin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta peritään 75 % kaupallisten liikuntatilojen yksikköhinnasta (150 euroa/k-m²) niin kauan, kun tilat ovat tällaisen jaon mukaisessa liikuntakäytössä.

Täysin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta peritään 50 % kaupallisten liikuntatilojen yksikköhinnasta (100 euroa/k-m²) niin kauan, kun tilat ovat seuratoimintojen mukaisessa liikuntakäytössä.

Vuosivuokra on 5 % em. yksikköhinnoin määritetystä rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Mikäli liikuntatilojen käyttötarkoituksijakaumat muuttuvat vuokrakauden aikana enemmän kuin 200 k-m² osalta, on vuokranantajalla oikeus muuttaa vuokran määrää vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa liikuntatilojen käyttöä. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan muutoksista vuokranantajalle viivytyksettä. Lisäksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle joka kolmas vuosi tiedot liikuntatilojen käyttäjistä.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

5

Vuokra-alueelle on toteutettava Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin toimesta 400 autopaikan pysäköintilaitos rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava urheilurakentamiseen K-Sky Sports Oy:n toimesta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralaisten vastuu rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ei ole yhteisvastuullista.

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

6

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.

7

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

8

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut vuokra-alueen välittömästä läheisyydestä työmaa-alueita Länsimetro Oy:lle. Rakentaminen tulee yhteensovittaa yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa. Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on allekirjoitettava määräosaista maanvuokrasopimusta koskeva hallinnanjakosopimus. Vuokralaiset hakevat hallinnanjakosopimuksen kirjaamista vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle vuokraoikeuden kirjaamisen yhteydessä.

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

Tulevalla vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokrattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä muutoksia, kuten määräosien, pinta-alojen ja rakennusoikeuksien mahdolliset tarkentumiset tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Isotalo ja Konttas poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Isotalo ja Konttas asiaan liittyvän Länsimetro Oy:n hallituksen jäseniä, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 ja 7- kohta).

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: ”Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön

vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 125.000 euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä.

Tuen ”piilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

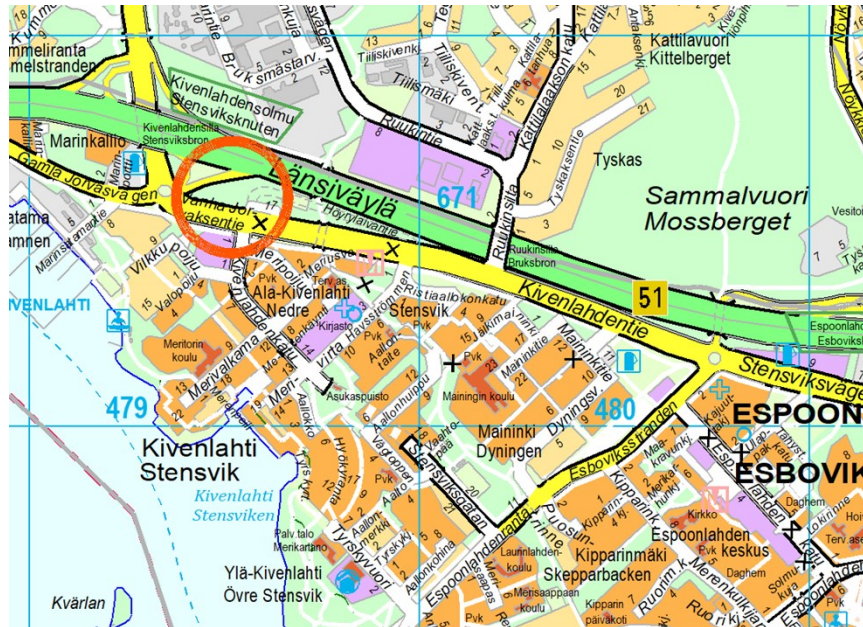
Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita.

Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuoranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 4.5.2020 § 47 Kivenlahdesta korttelin 34006 K-Sky Sports Oy:lle liikuntahankkeen suunnittelua varten. Varauksensaaja on yhteistyössä Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköintilaitoksen kanssa edistänyt hankkeiden suunnittelua ja yhteensovittamista samalle tontille.

Hakemukset

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti hakee 1.10.2020 päivättyllä hakemuksella alueen vuokraamista korttelin 34006 tontista 1 pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Yhtiö on 100 %:sesti Länsimetro Oy:n omistama yhtiö, jonka toimialana on omistaa ja hallita pysäköintilaitostiloja sekä harjoittaa pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa sekä liityntäpysäköintipalveluja.

Metron toisen vaiheen yhteydessä toteutetaan yhteensä 1 300 liityntäpysäköintipaikkaa, joista Kivenlahteen on tarkoitus toteuttaa 700 autopaikkaa. Yhtiö vastaa noin 500 liityntäpysäköintipaikan toteuttamisesta Kivenlahteen vuokrauksen kohteena olevalle alueelle. Liityntäpysäköintipaikat tullaan toteuttamaan yhteiskäyttöpaikkoina siten, että pysäköintilaitos palvelee liityntäliikennettä sekä alueen palveluja ja työpaikkoja.

K-Sky Sports Oy hakee 17.11.2020 päivättyllä hakemuksella alueen vuokraamista korttelin 34006/1 tontista monipuolisten palvelujen

liikuntakeskushybridin toteuttamista varten. Yhtiö on käynyt neuvotteluja mm. eri lajiryhmien, seurojen, liittojen ja oppilaitosten kanssa. Liikuntakeskuksen käyttäjiksi on tämän hetken arvion mukaan tulossa runsaasti yhdistyspohjaisesti toimivia lapsi- ja nuorisoliikuntaa harjoittavia tahoja ja seuroja. Asiakasrajapinnassa tulevat olemaan yritykset, yhteisöt, koulut- ja oppilaitokset, urheiluseurat, järjestöt, erityisryhmät sekä liikunnasta ja terveydestään kiinnostuneet yksityishenkilöt.

Tiedot vuokra-alueesta

Tontti 34006/1 sijaitsee Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava-alueella. Asemakaava on kaupunginhallituksen päätöksellä määrätty voimaan 4.9.2019. Korkein hallinto-oikeus ei ole 2.11.2020 antamallaan päätöksellä myöntänyt valituslupaa, joten Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava kuulutetaan lähiaikoina lainvoimaiseksi.

Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 6 620 m² tontista 34006/1, jonka kokonaispinta-ala on noin 9 269 m². Vuokrattava alue on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja ja pysäköintilaitoksen. Vuokra-alueen ulkopuolelle ja siten kaupungin hallintaan jää tontilla 34006/1 sijaitseva hotellin rakennusala. Voimaan määrättyssä asemakaavassa vuokrattavaan alueeseen kohdistuva rakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m². Tontille on vireillä asemakaavan muutos, jolla on tarkoitus nostaa rakennusoikeuden määrä vastaamaan liikuntahankkeen tarpeita. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa alustava rakennusoikeuden määrä on noin 12 000 k-m², joka osoitetaan kokonaisuudessaan liikuntahankkeelle. Pysäköintilaitoksen rakentaminen ei edellytä rakennusoikeutta.

Vuokra-alue on osa kaupunkitekniikan keskuksen kunnallistekniikan rakentamisen urakka-alueita. Urakan yhteydessä on tarkoitus tehdä tulevilla vuokra-alueella liityntäpysäköintilaitoksen ja liikuntahankkeen rakentamisen edistävää esirakentamista. Kaupungin, Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin ja K-Sky Sports Oy välillä on tarkoitus tehdä tarkempi esirakentamista koskeva yhteistyösopimus, jossa sovitaan mm. esirakentamisen kustannusvastuista. Esirakentaminen olisi saatava käyntiin, jotta pysäköintilaitoksen rakentaminen olisi aikataulussa metron liikennöinnin alkamisen kanssa.

Alueen vuokraus

Esitetään, että noin 6 620 m² suuruinen alue tontista 34006/1 vuokrataan määräosin Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnille ja K-Sky Sports Oy:lle tai sen perustamalle yhtiölle. Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokralaiset tekevät keskenään hallinnanjakosopimuksen.

Koy Kivenlahden liityntäpysäköinnin vuokra perustuu pääoma-arvoon 103,35 e/m². Vuosivuokra on 5 % pääoma-arvosta.

K-Sky Sports Oy:n vuokra perustuu kaupallisten liikuntatilojen osalta pääoma-arvoon 200 euroa/k-m². Siltä osin, kun liikuntatilat ovat osin kaupallisessa ja osin seuratoimintojen käytössä, perustuu hinnoittelu pääoma-arvoon 150 euroa/k-m² (75 % kaupallisten tilojen hinnasta). Täysin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta hinnoittelu perustuu pääoma-arvoon 100 euroa/k-m² (50 % kaupallisten tilojen hinnasta). Vuosivuokra on 5 % em. yksikköhinnoin määritetystä rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Esimerkkilaskelma liikuntahankkeen vuokrahinnoittelusta:

Liikuntatilojen käyttötarkoitus	k-m2	e/k-m2	pääoma-arvo
Kaupallinen liikuntatila	6 100	200	1 220 000
Osin kaupallinen, osin seuratoiminnan käytössä	2 900	150	435 000
Täysin seuratoiminnan käytössä	3 000	100	300 000
Yhteensä	12 000		1 955 000
Vuosivuokra (5 %)			97 750

Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan markkina-arvoon perustuen. Vuokrat sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 47

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata K-Sky Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn korttelialueen 34006 liikuntahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2021 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä, josta sovitaan kaupungin ja varauksensaajan kesken erikseen.

Mahdollisessa kaavamuutos- tai poikkeamismenettelytapauksessa varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki omaa hankettaan koskevat kaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varausalueelle on asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa monipuolista rakentamista. Varauksensaajan varaus koskee ainoastaan kaavassa mainittuja liikunta- ja hyvinvointipalveluja ja vain näitä toimintoja palvelevia muita tiloja.

Varaus ei sisällä asemakaavan mukaista hotellirakentamista (kl-1).

9

Varauksensaajan hankkeen edellyttämät pysäköintipaikat tulee pääsääntöisesti sijoittaa samaan kortteliin toteutettavaan pysäköintirakennukseen osaksi kokonaisuutta vuorottaiskäytön tehostamiseksi.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle sijoittuu metron pystykuilu, jonka rakentaminen varausalueella on käynnissä. Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen alla on huomattavasti metrojärjestelmän rakenteita, jotka tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

10 Kartta Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja K-Sky Sports Oy

Oheismateriaali

Hakemus 1.10.2020 Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti

Hakemus 17.11.2020 K-Sky Sports Oy

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti
K-Sky Sports Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 143

30.11.2020

5470/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 143

§ 143

Liiketontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Nöykkiöstä Suomen Pesupaikat Oylle, korttelin 30052 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

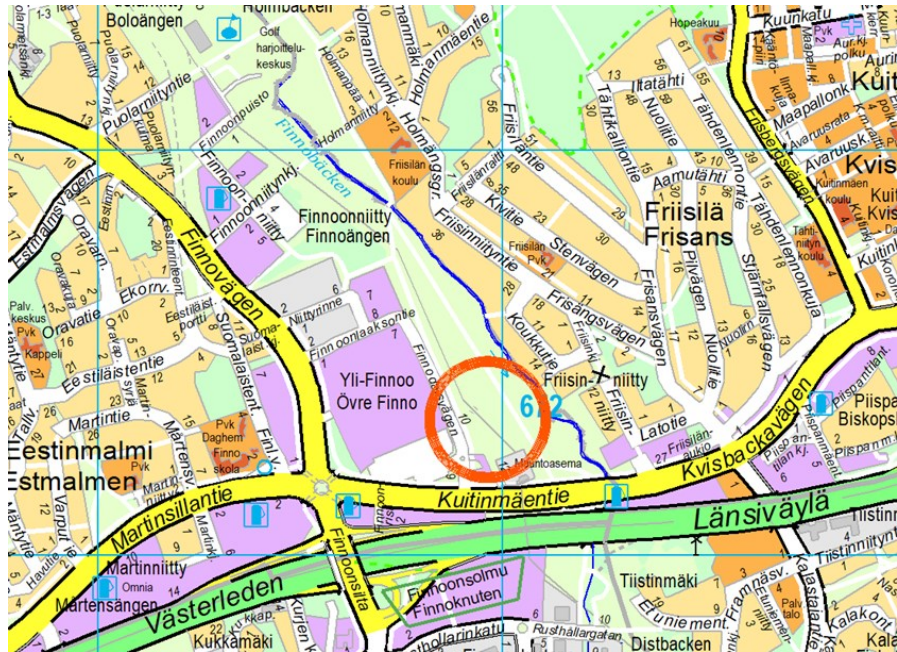
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 6.5.2019 § 50 päättämäänsä ja 4.5.2020 § 46 jatkamaansa korttelin 30052 tontin 2 (49-30-52-2) vuokrauspäätöstä autopesulan toteuttamista varten Suomen Pesupaikat Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 31.5.2021 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 6.5.2019 § 50 vuokrata Suomen Pesupaikat Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 30052 tontin 2 (49-30-52-2) autopesulan toteuttamista varten. Vuokrauspäätös oli voimassa 31.5.2020 saakka. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 4.5.2020 § 46 jatkaa vuokrauspäätöstä entisin ehdoin 15.12.2020 saakka.

Hakemus

Suomen Pesupaikat Oy on pyytänyt 29.10.2020 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista 31.5.2021 saakka. Rakennuslupahakemus on jätetty sähköiseen asiointiin 3/2020. Rakennusluvan ennakkokäsittelypalaveri on pidetty 5.10.2020, jonka yhteydessä saadut tarkennuspyynnöt suunnitelmiin ovat toteutuksessa.

Tiedot tontista

Tontin 30052/2 asemakaavamerkintä on liikerakennusten korttelialue (KL). Tontin pinta-ala on noin 1 426 m² ja rakennusoikeus 300 k-m².

Vuokrattavan tontin kulku on kulkuoikeusrasitteella tontin eteläpuolella sijaitsevan tontin 30052/1 kautta. Tontin 30052/2 vuokralainen ottaa vastattavakseen tonttia 30052/2 koskevat 27.6.2018 allekirjoitetun rasitesopimuksen mukaiset velvoitteet ja sitoutuu maksamaan tontin

30052/1 vuokralaiselle rasitesopimuksen mukaisen ajoyhteyden rakentamiskustannuksista 35 000 euroa (alv 0 %).

Vuokrauspäätöksen jatkaminen

Suomen Pesupaikat Oy:llä on kohteen rakennuslupasuunnittelu käynnissä. Tämä työ on vielä kesken. Esitetään, että vuokrauspäätöstä jatketaan 31.5.2021 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 50

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Suomen Pesupaikat Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 30052 tontin 2 (49-30-52-2) autopesulan toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 27.9.2038.

2

Vuokra on 22 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2019 tammikuun indeksiluku.

3

Tontin rakennusoikeudesta 70 % (210 k-m²) 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

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

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

6

Vuokralainen ottaa vastattavakseen tonttia 30052/2 koskevat 27.6.2018 allekirjoitetun rasitesopimuksen mukaiset velvoitteet. Rasitesopimuksen nojalla vuokralainen sitoutuu maksamaan tontin 30052/1 vuokralaiselle rasitesopimuksen mukaisen ajoyhteyden rakentamiskustannuksista 35 000 euroa (alv 0 %).

7

Tontille laadittava hulevesisuunnitelma on erikseen hyväksyttävä Kaupunkitekniikan keskuksella.

Muutoin vuokrasopimuksessa noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2020 tai muutoin päätös raukeaa.

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

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulevan vuokralaisen on esitettävä kuitti ajoyhteyden rakentamiskustannusten maksamisesta tontin 30052/1 vuokralaiselle.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun hankkeen edellyttämä rakennuslupa on myönnetty.

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 143

30.11.2020

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 46

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 6.5.2019 § 50 päättämänsä korttelin 30052 tontin 2 (49-30-52-2) vuokrauspäätöstä autopesulan toteuttamista varten Suomen Pesupaikat Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 15.12.2020 saakka entisin ehdoin.

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

Liitteet

11 Kartta Suomen Pesupaikat Oy

Oheismateriaali

Hakemus Suomen Pesupaikat Oy

Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 144

30.11.2020

6017/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 144

§ 144

Alueen varaaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oylle lämpölaitoksen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2021 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on linja-autopysäkki ja suuri osa alueesta on vuokrattuna polttoaineiden jakelupistettä varten. Varauksensaaja on myös tietoinen, että alueella on ainakin sähkö-, vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöjohtoa sekä telekaapelia.

9

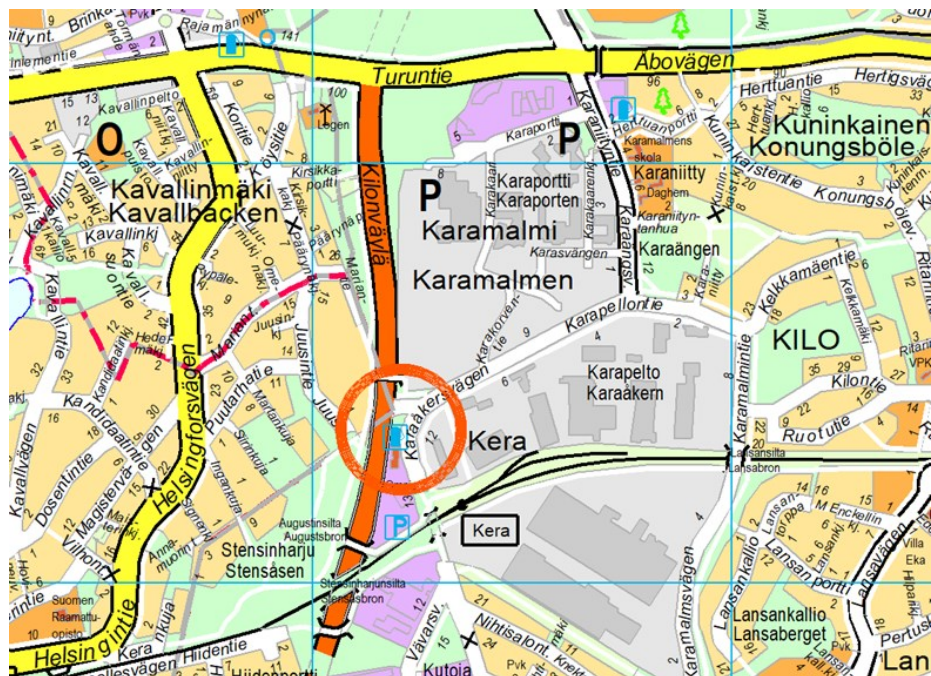
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tarpeen tehdä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä sovittava erikseen vuokralaisen kanssa.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Fortum Power and Heat Oy hakee 6.11.2020 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta osoitteessa Karapellontie 11a sijaitsevalle alueelle. Keraan ollaan luomassa uusia energiaratkaisuja, liikkumisen muotoja ja urbaania ruuantuotantoa osaksi elävää kaupunkiympäristöä ja Fortum haluaa tukea tätä kehitystä pilotoimalla uudentyyppistä tapaa tuottaa lämpöä miehittämättömällä ilma-vesi pumppuratkaisulla. Alueen kasvu niin asuin- kuin liiketilojen osalta synnyttää paikallisen tarpeen lämmöntuotannolle, johon Fortumin paikallinen lämpöratkaisu vastaa. Fortumin konseptoina uudenlainen lämpöpumpputeknologiaan perustuva lämpölaitos on suunniteltu mahdollistamaan lämmön kiertotalous sekä sähkön ja lämmön kysyntäjoustojen toteuttaminen.

Tiedot varausalueesta

Varattava alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 1 900 m². Varausalue sijoittuu yleisten alueiden 54P24 ja 54L13 alueelle. Yleinen alue 54P24 on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP) ja yleinen alue 54L13 teollisuusraidealuetta (LRT).

Lämpölaitoksen sijoittuminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Varattava alue sijaitsee vireillä olevan Karapellon (aluenro 130516) asemakaavamuutoksen alueella ja asemakaavamuutoksen suunnittelussa tullaan huomioimaan lämpölaitoksen sijoittuminen.

Varattavalla alueella toimii polttoaineiden automaattinen jakeluasema, jota varten kaupunki on vuokrannut alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella. Polttoaineen jakeluasema tulee maankäytön muutoksen johdosta poistumaan alueelta. Varattavalla alueella sijaitsee myös linja-autopysäkki. Alueella on myös ainakin sähkö-, vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöjohtoja sekä telekaapelia.

Perustelu varauspäätökselle

Hanke tulisi palvelemaan alueen lämmöntuotannossa ja olisi kiertotalouden edistämisen kannalta hyödyllinen ja siten kannatettava. Esitetään alueen varaamista Fortum Power and Heat Oy:lle 30.11.2021 saakka.

Päätöshistoria

Liitteet

12 Fortum Power and Heat Oy kartta

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 144

30.11.2020

Fortum Power and Heat Oy hakemus
Keran alueellinen energiaratkaisu 24.11.2020

Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 145

30.11.2020

6018/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 145

§ 145

Alueen varaaminen Espoon Asunnot Oylle, Finnoonkallio kortteli 31125

Valmistelijat / lisätiedot:
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 15.12.2023 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista 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 varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydetessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

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

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 6 mainituilla vuokra-alueilla, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

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

10

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 145

30.11.2020

Käsittely

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

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: "Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 125 000 euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä.

Tuen ”piilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

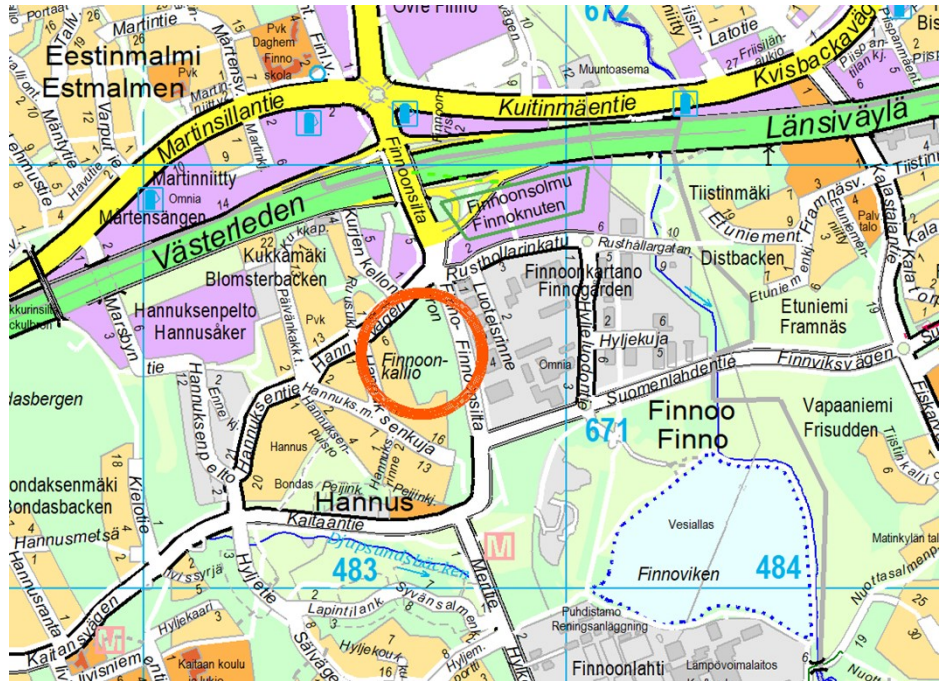
Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita.

Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”

Selostus



Hakemus

Espoon Asunnot Oy hakee 20.10.2020 päivätyllä hakemuksella varausta korttelin 31125 pohjoisosaan toteutettavalle ARA-rahoitteisille asuinkerrostaloille.

Tiedot varausalueesta

Varausalueen rakennusoikeus on yhteensä 7 600 k-m², ja se sijoittuu kahteen 3 800 k-m² massaan. Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on VIII. Alueen pysäköinti järjestetään osittain maantasoon ja osittain kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Perustelu varauspäätökselle

Espoon Asunnot Oy:lle varattava alue on osa Finnoonkallion asemakaava-alueetta. Alueen kaavaratkaisu on tehokas. Alueen toteuttaminen edellyttää yhteistä suunnittelua ja toteuttamista alueen muiden toimijoiden, SATO-Asunnot Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Asuntosäätiön kanssa. Kyseisillä toimijoilla on joko maanomistusta alueella tai kaupungin alueelle myöntämä suunnitteluvaraus. Alueen varaamisella Espoon Asunnot Oy:lle mahdollistetaan alueen ja erityisesti pysäköintiratkaisujen toteuttaminen kokonaisuutena. Varausta esitetään 3 vuoden pituiseksi, joulukuuhun 2023. Poikkeuksellisen pitkä varausaika on perusteltu, koska varausalue on tällä hetkellä Länsimetro Oy:n työmaa-alueena ja alueen pysäköintiratkaisu edellyttää toimijoiden yhteistyötä seuraavina vuosina.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 145

30.11.2020

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Iivisniemen pienalueen asunnoista n. 16 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Monipuolisen asuntotyyppien ja alueiden tasapuolisen kehittämisen takaamiseksi Finnoon rakentuvalla alueella on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin varaaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

Päätöshistoria

Liitteet

- 13 Espoon Asunnot Oy, Tontin varaus 31125
- 14 Energiakriteeristö Finnoo

Oheismateriaali

Finnoonkallio tontinvaraushakemus PEITETTY

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 146

30.11.2020

6048/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 146

§ 146

Alueen varauksen jatkaminen Niittykummusta SRV Yhtiöt Oyjlle Sato Oyjlle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

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

Kyseessä olevan varausalueen suunnittelussa on otettava huomioon seuraava asemakaavan toteutusta koskeva päätös: Kaupunginhallitus on 1.6.2020 hyväksyessään mm. nyt kyseessä olevaa aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen valtuustolle päättänyt kehottaa, että asemakaavan toteuttamisessa, etenkin tontinluovutusneuvotteluissa ja -sopimuksissa, on pidettävä erityistä huolta alueen elävästä kaupunkikuvasta, viihtyvyydestä ja toiminnallisuudesta esimerkiksi materiaalivalinnoilla, viherkasvustoilla, suojaisilla pihatiloilla sekä rakennusten arkkitehtuurilla kuten kattojen ja yläkerrosten muodoilla.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen asemakaava on lainvoimainen. 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 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.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen läpi kulkee väliaikainen katuyhteys Niittykummuntieltä Merituulentielle.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin kanssa erikseen

10

Osa tulevasta korttelialueesta on kahden asunto-osakeyhtiön omistuksessa ja hallinnassa kunnes korvaavat paikat Niittykujalle on rakennettu. Kaupunki on tehnyt alueiden vaihdosta sopimuksen em. asuntoyhtiöiden kanssa. Sopimukseen sisältyy ehto korvaavien paikkojen rakentamisesta kaupungin toimesta sekä luovuttamisesta yhtiöiden käyttöön ennen nykyisen pysäköintialueen hallinnan ja omistuksen siirtymistä kaupungille. Ennen tontinluovutuspäätöstä pysäköintipaikkojen tulee olla siirretyt pois alueelta.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

73/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 146

30.11.2020

katulinjauksia ja johtosiirtoja).

12

Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään kolmasosa tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

Käsittely

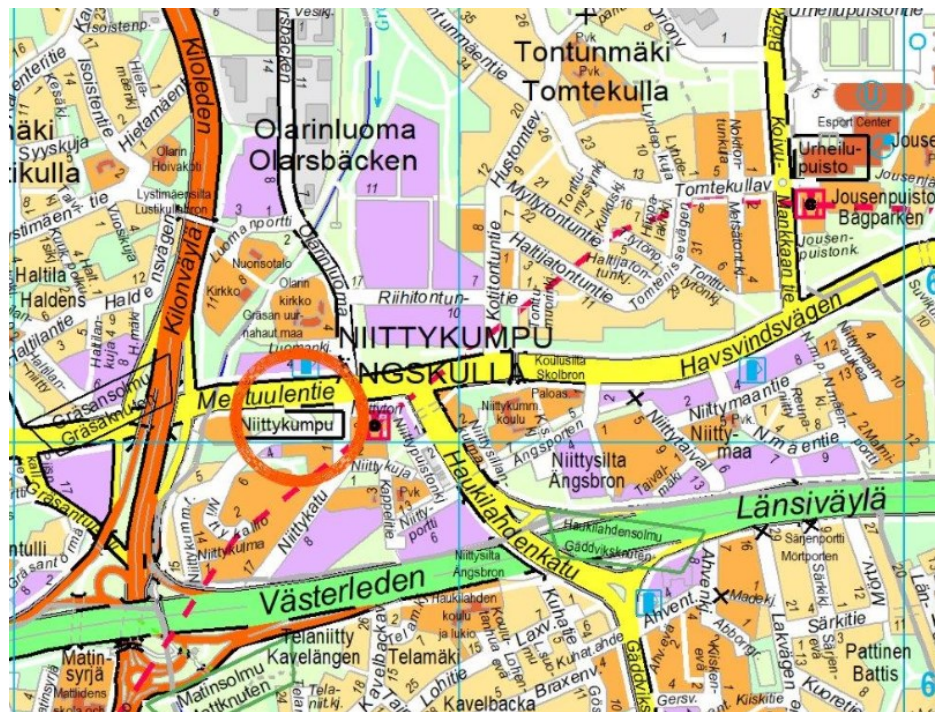
Käsittely: Aaltonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.
(Esteellisyys: Aaltonen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata vuonna 2010 Niittykummusta tulevan metroaseman ympäristöstä kaupungin omistamia alueita SRV:lle, SATO:lle ja Varmalle metroaseman ja siihen liittyvän muun maankäytön suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on jatkettu, ja viimeisin varauspätös on tehty 2.12.2019 kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa ja se oli voimassa 30.10.2020 saakka.

Hakemus

SRV Yhtiöt Oyj, SATO Oyj ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma hakevat 29.10.2020 päivättyllä hakemuksellaan varauksen jatkoa.

Aluetta koskevat tiedot

Varattavan alueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä noin 9000 kem2. Varausalue sijaitsee Niittykumpu I -nimisellä asemakaava-alueella. Varausaluetta koskeva asemakaava on vahvistunut 21.10.2020. Asemakaava-alueen mukaisesta korttelialueesta osa on läheisten asunto-osakeyhtiöiden omistama ja hallitsema maa-alue, joka siirtyy myöhemmin kesällä 2021 kaupungin omistukseen ja hallintaan, kun korvaavat autopaikat on saatu rakennettua kaupungin toimesta. Koska autopaikat siirretään vasta kesällä 2021 uuteen paikkaan, on suunnitteluvarausta jatkettava 31.8.2021 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.6.2010 § 5

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

A

Niittykummun metroasema rakennetaan ja rahoitetaan samanaikaisesti länsimetron muiden asemien kanssa sillä periaatteella, että aseman valmiiksi saattamisesta sekä alueen kehittämiseen liittyvästä muusta kunnallisteknisestä rakentamisesta koituvat kulut katetaan kaupungin rakennusoikeuksien myynnillä ja yksityisten maanomistajien osalta saatavilla maankäyttösopimustuloilla.

B

Länsimetro Oy:n ja valtion kanssa neuvotellaan aseman toteuttamisesta samassa aikataulussa länsimetron muiden asemien kanssa.

C

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle varataan yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti rajattu Niittykummun metroaseman alue siihen välittömästi liittyvine alueineen Niittykummun metroaseman ja terminaalin sekä alueelle sijoittuvien asuin- ja liiketilojen suunnittelua varten. Alueen rajaus tarkentuu suunnittelutyön aikana.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2011 saakka.

2

Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät maankäyttöä, liikennettä, liityntäpysäköintiä ja metroterminaalien liittymistä ympäröivään maankäyttöön koskevat suunnitelmat. Suunnittelutyö on tehtävä yhteistyössä kaupungin asianomaisten keskusten ja metro-organisaation kanssa.

Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

Suunnitelmissa on otettava huomioon metron rakennussuunnitteluun liittyvät asiat koskien mm. sisäänkäyntejä, liityntäliikenteen pysäkkejä ja liityntäpysäköintiä.

4

Mikäli varauksensaajien laatimien suunnitelmien perusteella syntyvät edellytykset toteuttamiskelpoiselle maankäyttöratkaisulle ja asemakaavan muutokselle, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajille aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

Varaus päätös oikeuttaa hankkeen edellyttämien maaperä ym. tutkimusten tekemiseen alueella.

D

kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehoitetaan käynnistämään ja viemään eteenpäin alueen kaavamuutokset länsimetron rakentamisen edellyttämän aikataulun mukaisesti sekä käynnistämään kaavoituksen Niittykummun alueen autokaupan korvaavien tilojen sijoittamiseksi Kivenlahden teollisuusalueelle.

Käsittely

Asia käsiteltiin listan asianumeron 2 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2011 § 62

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan rajatun alueen suunnitteluvarausta 30.6.2012 saakka täydentäen entisiä ehtoja siten, että kaupungin velvoitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 146

30.11.2020

asuntotuotannossa otetaan huomioon.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.8.2012 § 69

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan rajatun alueen suunnitteluvarausta 30.6.2014 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.11.2014 § 114

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheisiin liitekarttoihin rajattujen alueiden varausta 30.11.2015 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 136

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen suunnitteluvarausta 30.11.2016 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.11.2016 § 116

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.6.2010 § 5 päätettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen osalta 30.11.2017 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.10.2017 § 25

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.10.2018 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. 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 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.

6

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin

asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti työmaatukikohdaksi.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin ja alueen lyhytaikaisen vuokralaisen kanssa erikseen.

11

Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät olemassa olevien lähialueen asunto-osakeyhtiöiden omistamien autopaikkojen rakentamista uudelleen. Suunnittelussa tulee huomioida vireillä olevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikkajärjestelyt ja suunnitelmia tulee edistää yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen tontinluovutus päätöstä pysäköintiasioista tulee olla yksimielinen neuvottelutulos varauksensaajien, kaupungin ja nykyisten autopaikat omistavien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

12

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

13

Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään puolet tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

Käsittely

Aaltonen poistui kokoushuoneesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta, Aaltonen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta siten, että varausalue muutetaan oheisen liitekartan mukaiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin / tonttien 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. 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 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.

6

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

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta 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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti työmaatukikohdaksi ja varausalueen läpi kulkee väliaikainen katuyhteys Niittykummuntieltä Merituulentielle.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin ja alueen lyhytaikaisen vuokralaisen kanssa erikseen.

11

Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät olemassa olevien lähialueen asunto-osakeyhtiöiden omistamien autopaikkojen sijoittamista toiseen paikkaan. Suunnittelussa tulee huomioida vireillä olevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikkajärjestelyt ja suunnitelmia tulee edistää yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen tontinluovutuspäätöstä pysäköintiasioista tulee olla yksimielinen neuvottelutulos varauksensaajien, kaupungin ja nykyisten autopaikkojen omistavien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

12

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

13

Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään kolmasosa tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 80

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 146

30.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta 10.9.2018 § 118 päätettyjen ehtojen mukaisesti 31.10.2020 saakka.

Käsittely

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

15 Liitekartta SRV Yhtiöt Oyj Sato Oyj Varma

Oheismateriaali

Niittykumpu suunnitteluvarauksen jatkohakemus

Tiedoksi

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma
Sato Oyj
SRV Yhtiöt Oyj

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

83/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 147

30.11.2020

6020/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 147

§ 147

Kerrostalotontin varauksen jatkaminen Espoon keskuksesta Hausia Oylle vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten tontti 40224, 8

Valmistelijat / lisätiedot:
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 13.2.2017 § 22 päätettyä ja 12.2.2018 § 22 sekä 11.11.2019 § 58 jatkettua korttelin 40224 tontin 8 varausta Hausia Oy:lle seuraavin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 15.12.2021 saakka.

2

Korttelin 40224 asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa suoraan kuluttaja-asiakkaille myytävänä omistusasuntotuotantona.

3

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

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 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.

6

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

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä korttelia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että korttelia koskee Virastokeskuksen korttelialueen AK 40224 maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll, 12.10.2017), jossa todetaan, että tutkimusalueella todetut luontaiset alkuainepitoisuudet eivät aiheuta maaperän puhdistustarvetta, mutta ne on huomioitava alueelle suunnitelluissa rakennustöissä. Kun maa-aineksia kaivetaan, niin alemman ohjearvon ylittävät maa-ainesjätteet on toimitettava kaatopaikalle tai käsittelylaitokseen, jolla on asianmukainen ympäristölupa. Myös kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen. Varauksensaaja noudattaa kustannuksellaan tutkimusraportin ohjeistuksia asiaan liittyen.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 147

30.11.2020

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kortteli 40224 oli mukana kaupungin 2016 syksyllä järjestämässä kerrostalotonttihaussa, jossa oli haettava lähinnä kerrostalotontteja eri puolilta Espoota. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kerrostalotonttihaun tonttien varauksista, myynneistä ja vuokrauksista kokouksessaan 13.2.2017 § 22. Kortteli 40224 varattiin Hausia Oy:lle. Varausehdoissa varauksensaaja veloitettiin järjestämään arkkitehtuurikilpailu korttelin toteuttamisesta. Korttelin suunnittelu ja tonttien muodostaminen aloitettiin arkkitehtuurikilpailun ratkettua. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi kokouksessaan 12.2.2018 § 22 varaukselle jatkoa 15.12.2018 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 11.6.2018 § 101 myydä tontin 40224/6 Suomen Asunnot ja Tontit I Ky nimiselle yhtiölle. Kaupunkikirja on allekirjoitettu elokuussa 2018. Tontille on valmistunut vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontille valmistuneet rakennukset ovat valmistuneet tammi- ja syyskuussa 2020. Osa asunnoista on edelleen myynnissä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 11.11.2019 § 58 myydä tontin 40224/7 Asunto Oy Kaupunginpuiston Sonaatille. Kaupunkikirja allekirjoitettiin helmikuussa 2020. Tontille rakennettava asuinkerrostalo on rakenteilla ja se valmistuu arvion mukaan helmikuussa 2021. Kohde toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Korttelin vaiheittaisen rakentamisen vuoksi osa tontista 40224/8 on vuokrattu lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Hausia Oy:lle korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamiseksi.

Hausia Oy pyytänyt sähköpostitse varauksen jatkamista tontille 40224/8. Tavoitteena on, että tontin myyntipäätös tuodaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn syksyllä 2021 ja tonttikauppa toteutuu viimeistään alkuvuodesta 2022.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.2.2017 § 22

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

Myytävät tontit

1. Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:lle tai sen perustaman yhtiön / perustamien yhtiöiden lukuun myydään korttelin 22466 tontti 2 (Olari) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 1 mukaisin ehdoin.
2. T2H Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön /perustamien yhtiöiden lukuun myydään korttelin 30288 tontti 1 (Nöykkiö) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 2 mukaisin ehdoin.
3. MaxBuild Oy:lle ja Jealha Oy:lle tai niiden perustaman yhtiön / perustamien yhtiöiden lukuun myydään korttelin 30289 tontti 1 (Nöykkiö) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 3 mukaisin ehdoin.
4. YIT Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön / perustamien yhtiöiden lukuun myydään korttelin 30290 tontti 1 (Nöykkiö) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 4 mukaisin ehdoin.
5. Lemminkäinen Talo Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun myydään korttelin 40190 tontti 4 (Espoon keskus) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 5 mukaisin ehdoin.

Vuokrattavat tontit

1. SSA Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vuokrataan korttelin 40191 tontti 4 (Espoon keskus) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 6 mukaisin ehdoin.

2. Rakennuskartio Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vuokrataan korttelin 42260 tontti 1 (Saunalahti) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 7 mukaisin ehdoin.
3. Varte Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vuokrataan korttelin 42266 tontti 7 (Saunalahti) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 8 mukaisin ehdoin.
4. Ojarannan Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vuokrataan korttelin 44099 tontti 2 (Kauklahti) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 9 mukaisin ehdoin.

Varattavat tontit

1. EKE-Rakennus Oy:lle varataan korttelin 21030 tontti 4 (Henttaa) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 10 mukaisin ehdoin.
2. Hausia Oy:lle varataan kortteli 40224 (Espoon keskus) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 11 mukaisin ehdoin.
3. A-Kruunu Oy:lle varataan korttelin 42265 tontti 1 (Saunalahti) valtion tukemaan 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon liitteen 12 mukaisin ehdoin.
4. Deko-Talo Oy:lle varataan korttelin 42266 tontti 4 (Saunalahti) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 13 mukaisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Päätös on voimassa 31.1.2018 saakka. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Muut täytäntöönpanoon liittyvät ehdot löytyvät tonttikohtaisista liitteistä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 22

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa seuraavia varauksia ja myyntipäätöstä:

Myyntipäätöksen jatkaminen

1

Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:lle tai sen perustaman yhtiön / perustamien yhtiöiden lukuun myydään korttelin 22466 tontti 2 (Olari) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 1 mukaisin ehdoin.

Varauspäätösten jatkaminen

2

EKE-Rakennus Oy:lle varataan korttelin 21030 tontti 4 (Henttaa) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 2 mukaisin ehdoin.

3

Hausia Oy:lle varataan kortteli 40224 (Espoon keskus) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 3 mukaisin ehdoin.

4

A-Kruunu Oy:lle varataan korttelin 42265 tontti 1 (Saunalahti) valtion tukemaan 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon liitteen 4 mukaisin entisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Päätös on voimassa 15.12.2018 saakka. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Muut täytäntöönpanoon liittyvät ehdot löytyvät tonttikohtaisista liitteistä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 101

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy Suomen Asunnot ja Tontit I Ky -nimiselle yhtiölle korttelin 40224 tontin 6 (49-40-224-6) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 3 976 743 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2018 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli tontin 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

Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia asuntoja ja/tai vapaarahoitteisia (kuluttaja-asiakkaille suunnattuja) omistusasuntoja. Korttelin 40224 asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa suoraan kuluttaja-asiakkaille myytävänä omistusasuntotuotantona. Tontin rakennusoikeudesta 70 % (5 134 k-m²) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

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

5

Kaupungin tietojen mukaan korttelialueella kulkee kaupungintaloa palveleva TeliaSoneran kaapeli, joka poistetaan käytöstä kaupungintalon purku-urakan yhteydessä sekä Elisan kaapeli. Tontilla sijaitsee myös käytöstä poistettu vesijohto. Ostaja on velvollinen selvittämään tontilla sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin ostaja. Maaperään jäävät käytöstä poistetut johdot ja kaapelit tontin ostaja poistaa kustannuksellaan.

6

Tontin ostaja on tietoinen, että korttelia koskee Virastokeskuksen korttelialueen AK 40224 maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll, 12.10.2017), jossa todetaan, että tutkimusalueella todetut luontaiset alkuainepitoisuudet eivät aiheuta maaperän puhdistustarvetta, mutta ne on huomioitava alueelle suunnitelluissa rakennustöissä. Kun maa-aineksia kaivetaan, niin alemman ohjearvon ylittävät maa-ainejätteet on toimitettava kaatopaikalle tai käsittelylaitokseen, jolla on asianmukainen ympäristölupa. Myös kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle, jolla on

ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen. Ostaja noudattaa kustannuksellaan tutkimusraportin ohjeistuksia asiaan liittyen.

7

Ostaja on tietoinen, että tonttia käytetään tällä hetkellä pysäköintialueena. Tontti vapautuu pysäköintikäytöstä arviolta heinäkuun 2018 alussa.

8

Korttelin 40224 tonttien 6-8 välille tulee laatia yhteisjärjestelysopimus.

9

Korttelin 40224 vaiheittaisen rakentamisen vuoksi tontin 40224/6 pysäköintipaikkoja voidaan lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla osoittaa tonttien 40224/7 ja 40224/8 alueille erillisillä sopimuksilla.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2019. 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.

Ennen kauppakirjan allekirjoittamista tontin ostajan on hyväksyttävä yhteisjärjestelysopimus tonttiyksikössä.

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

Korttelin 40224 tonttien 7 ja 8 osalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 12.2.2018 § 22 mukaiset varauspäätökset pysyvät voimassa entisten ehtojen mukaisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

92/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 147

30.11.2020

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 150

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 13.2.2017 § 22 päätettyä ja 12.2.2018 § 22 jatkettua korttelin 40224 varausta siltä osin, kun se kohdistuu tontteihin 7 ja 8 (49-40-224-7 ja 49-40-224-8), Hausia Oy:lle liitteen 1 mukaisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Päätös on voimassa 15.12.2019 saakka. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 58

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä "As Oy Kaupunginpuisto Sonaatti, Espoo" -nimiselle yhtiölle korttelin 40224 tontin 7 (49-40-224-7) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 1 326 620 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2019 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli tontin 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

Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia asuntoja. Korttelin 40224 asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa suoraan kuluttaja-asiakkaille myytävänä omistusasuntotuotantona.

Tontin 49-40-224-7 rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

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

5

Tontin ostaja on tietoinen, että korttelia koskee Virastokeskuksen korttelialueen AK 40224 maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll, 12.10.2017), jossa todetaan, että tutkimusalueella todetut luontaiset alkuainepitoisuudet eivät aiheuta maaperän puhdistustarvetta, mutta ne on huomioitava alueelle suunnitelluissa rakennustöissä. Kun maa-aineksia kaivetaan, niin alemman ohjearvon ylittävät maa-ainesjätteet on toimitettava kaatopaikalle tai käsittelylaitokseen, jolla on asianmukainen ympäristölupa. Myös kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen. Ostaja noudattaa kustannuksellaan tutkimusraportin ohjeistuksia asiaan liittyen.

1.11.2019 päivätyn Ramboll Finland Oy:n lausunnon mukaan 28.9.2018 suoritettun maaperän pilaantumisen lisätutkimuksen perusteella korttelin 40224 alueella ei ole todettu pilaantunutta maa-ainesta. Alueelta kaivetut maa-ainekset on Hausia Oy:n ilmoituksen mukaan toimitettu maankaatopaikalle lokakuussa 2018.

6

Korttelin 40224 vaiheittaisen rakentamisen vuoksi tontin 40224/7 pysäköintipaikkoja voidaan lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla osoittaa tontin 40224/8 alueelle erillisellä sopimuksella.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2020. 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.

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 sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Korttelin 40224 tontin 8 osalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 26.11.2018 § 150 mukaista varauspäätöstä jatketaan entisten ehtojen mukaisesti. Varaus tontin 40224/8 osalta on voimassa 30.10.2020 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/148

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 148

30.11.2020

5858/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 148

§ 148

Tontin varauksen jatkaminen Keilaniemestä NCC Property Development Oyille korttelin 10065 tontti 9

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

Hakala Katja TYT

etunimi.o.sukunimi@espoo.fi

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto- / asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten entisin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

7

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.

8

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisuus, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

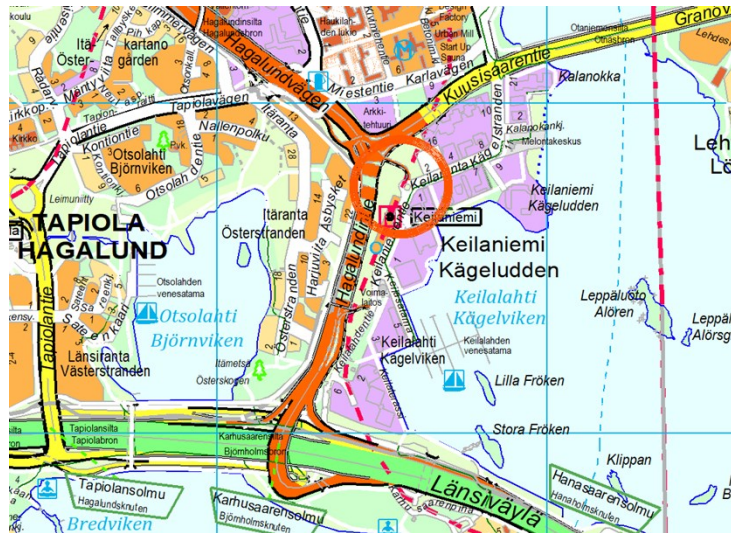
Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset, hakemus ja hankkeen tiedot

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2020 § 86 tontin 10065/9 varaamisesta NCC Property Development Oy:lle toimisto-, hotelli- ja asuinrakennushankkeen suunnittelua varten. Varaus on voimassa 31.12.2020.

NCC Property Development Oy hakee 27.10.2020 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa hankkeen suunnittelua ja kaavamuutoksen edistämistä varten. NCC on vienyt tontin suunnittelua eteenpäin varauspäätöksen mukaisesti ja varsinainen kaavaprosessi on nyt käynnistymässä. NCC:n tavoitteena on saada tontille kaavamuutos voimaan vuoden 2021 lopussa niin, että rakentaminen saataisiin käyntiin keväällä 2022. NCC:llä on rakenteilla viereisellä tontilla toimistorakennus NEXT, johon tulee Fiskarsin pääkonttori. Se valmistuu vuoden 2021 lopussa.

Varausalueelle suunnitellaan hybridikohdetta, jossa alakerroissa on toimist-tiloja 18 000 k-m² ja niiden päällä asuntoja 9 000 k-m². Hotellia tontille ei enää suunnitella. Varausehtojen mukaan alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa liike- ja palvelutiloja. Pysäköintipaikat sijoitetaan korttelin pysäköintilaitokseen ja alueelle suunniteltavaan kalliopysäköintilaitokseen.

Ympäristön kehittämisestä

Korttelin kaksi eteläisintä asuintornitonttia omistavat SRV Rakennus Oy ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimat rahastot. Eteläisimmän

asuintornin suunnittelu on käynnissä ja rakentaminen käynnistyy vuonna 2021.

NCC:lle varatun tontin eteläpuolinen asuintornitontti on edelleen kaupungin omistuksessa eikä siihen kohdistu varausta.

Koko korttelin laajuisesta pysäköintijärjestelystä on tehty toteutussopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 13.5.2019. NCC:n NEXT-hankkeen (varausalueen pohjoispuolinen toimistohanke) yhteydessä toteutetaan pysäköintikokonaisuuden pohjoiset ajorampit ja SRV:n eteläisen asuintornin yhteydessä eteläiset ajorampit. Pysäköintikokonaisuuteen sisältyy 180 liityntäpysäköintipaikkaa.

Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen.

Kehä I:n liikenne kulkee tunnelissa ja puisto tunnelin päällä on valmis. Tunnelin keskikohdalle rakennetaan keväällä 2021 puistosta Keilaniementielle johtava tilapäinen jalankulkusilta hisseineen parantamaan yhteyksiä Tapiolan Itärannasta metroasemalle. Lisäksi tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä.

Raide-Jokerin rakennustyöt etenevät alueella ja liikennöinti käynnistyy kesällä 2024.

Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke etenee. Entinen Fortumin torni on nyt Accountor Tower. Metroasemaa vastapäätä valmistuu uusi Keilaniementori paviljonkeineen 2020 lopussa. Samalla valmistuu Keilalampi-toimistorakennus. Täyttötyöt on tehty. Asemakaava on vielä valituksen johdosta korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin kaavan voimaantulosta 30.3.2020. Sen pohjalta on päästy eteenpäin. Rantaan kaavailtua uutta tornirakennusta suunnitellaan.

Regenero Oy on kehittämässä ja suunnittelemassa Keilaniemeen yleistä kalliopysäköintilaitosta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.2.2019 ja 13.1.2020 tekemien päätösten pohjalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi maanalaisen asemakaavaehdotuksen 4.11.2020. Se on tulossa kaupunginhallituksen käsittelyyn lähiviikkoina. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1500 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään keväällä 2021. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuoden 2023 lopussa.

Keilaniemessä on lisäksi vireillä Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön kehittäminen (Regenero Oy ja Ilmarinen), Keilaranta 9:n ja 11:n kehittäminen (Ilmarinen), Työeläkeyhtiö Varman puurakenteinen

toimistorakennus Keilalahdenportti sekä Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittäminen sekä Miestentien varrella rakenteilla olevat Työeläkevakuutusyhtiö Elon uusi toimistorakennus ja hotelli.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 86

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn korttelin nro 10065 tontin toimisto/hotelli/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

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 millään osin.

7

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.

8

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

17 Kartta NCC Property Development Oy

Oheismateriaali

Hakemus 27.10.2020 NCC Property Development Oy

Tiedoksi

NCC Property Development Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

101/14
8

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 149

30.11.2020

5967/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 149

§ 149

Toimistotontin varauksen jatkaminen Olarista Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 korttelin 22314 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

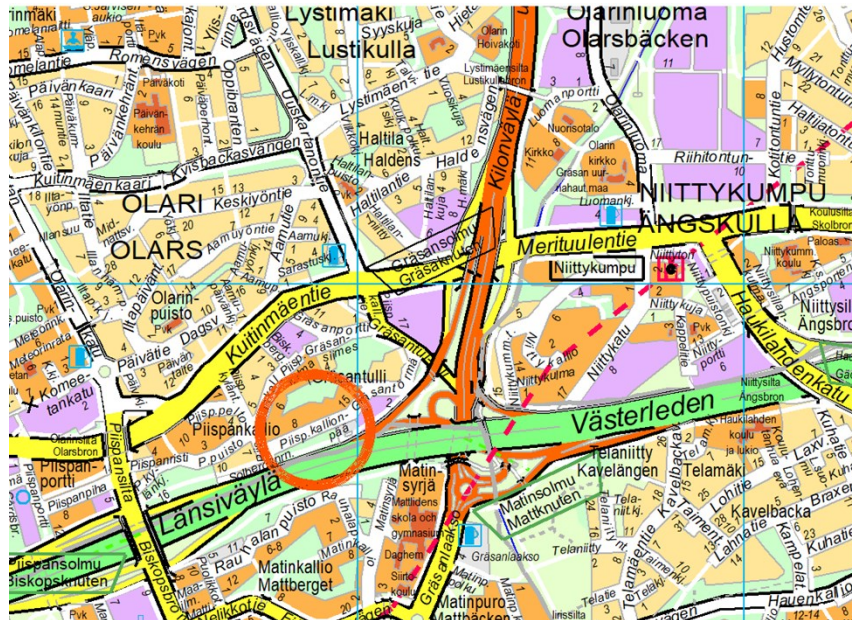
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja 11.11.2019 § 65 jatkettua korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistohankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 tehdyllä päätöksellä tontin 22314/2 Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle. Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.11.2019 tekemällä päätöksellä, joka voimassa 30.11.2020 saakka.

Realpro Oy hakee 10.11.2020 päivätyllä hakemuksella Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:n puolesta varauksen jatkoa johtuen luonnonsuojelulaista johtuvasta syystä, joka on aiheuttanut viivästystä hankkeen suunnittelulle.

Tiedot tontista

Tontti 22314/2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-3). Tontin pinta-ala on noin 2 972 m² ja rakennusoikeus noin 2 526 k-m². Tontille tullaan perustamaan pysyvä rasite tontin rajalla sijaitsevia johtoja varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 149

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin käypään hintaan ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin tavanomaisin ehdoin.

4

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.

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.

6

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.

7

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.

8

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet selvitykset ja tutkimukset kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta. Yksinoikeus toimistorakennuksen suunnitelmiin pysyy Realpro Oy:llä myös siinä tapauksessa, että varaus raukeaa.

9

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

11

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

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

105/14
8

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 149

30.11.2020

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

18 Kartta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3

Oheismateriaali

Hakemus 10.11.2020 / Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 / Realpro Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

106/14
8

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 150

30.11.2020

5977/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 150

§ 150

Huoltoasematontin varauksen jatkaminen Mankkaalta Oy Teboil Abille korttelin 26184 tontti 1

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

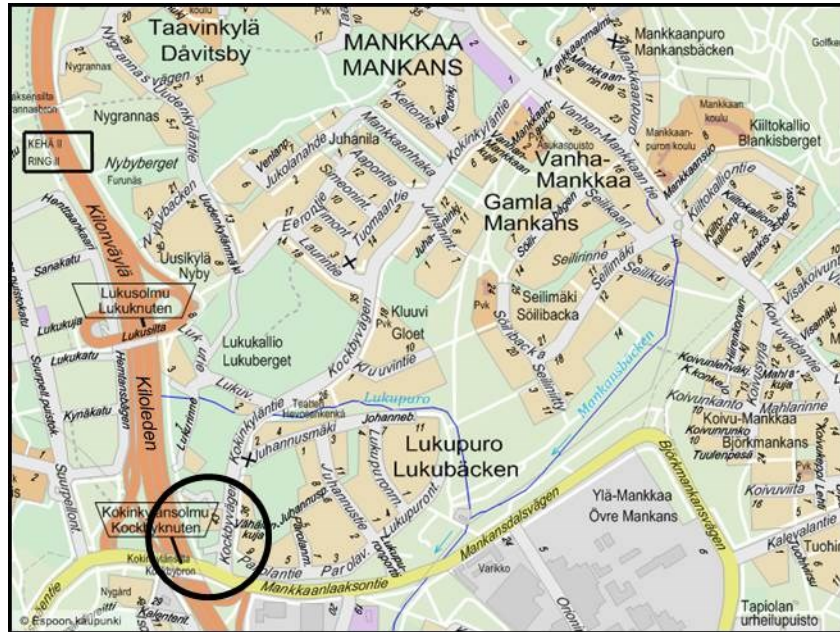
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2015 § 62 päätettyä ja viimeksi 13.1.2020 § 8 jatkettua tontin 26184/1 varausta Oy Teboil Ab:lle 28.2.2021 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 1.6.2015 § 62 alueen Kokinkyläntien ja Mankkaanlaaksontien risteysalueelta huoltoasematoimintojen suunnittelua varten. Varauspäätöstä on jatkettu viimeksi 13.1.2020 § 8 tehdyllä päätöksellä ja se oli voimassa 30.9.2020 saakka.

Hakemus

Oy Teboil Ab hakee 23.10.2020 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa huoltoasematontille 26184/1. Teboilin on tarkoitus siirtää toimintoja Niittykummun keskusta varauksen kohteena olevalle tontille. Tontille suunniteltujen rakenteiden päärakennusluvan käsittely on loppusuoralla.

Hankkeen tilanne

Teboil on yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa laatinut suunnitelmat varausalueen asemakaavan muuttamiseksi. Aluetta koskeva asemakaavamuuotos on tullut voimaan keväällä 2017. Tontin asemakaavamerkintä on huoltoaseman korttelialue (LH) ja sen pinta-ala on noin 5 645 m² ja rakennusoikeus 1 000 k-m².

Tontilla on tehty arkeologiset tutkimukset. Tontilla sijainnut muinaismuistolailla rauhoitettu alue on vapautunut Espoon kaupunginmuseon 24.10.2018 antamalla lausunnolla muinaismuistolain asettamasta rauhoituksesta.

Tontilla tehtyihin liito-oravahavaintoihin perustuen tontin alueelta on kartoitettu yhteistyössä Espoon ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksen asiantuntijoiden kanssa liito-oravan suojelua edellyttävä alue, joka tulee huomioida tontin suunnittelussa. Liito-oravan suojelusta johtuen tontille ei enää mahdu huoltoasematoimintoja ja näin ollen varauksensaaja on joutunut muuttamaan suunnitelmiaan alkuperäiseen suunnitelmaan nähden pienemmän hankkeen toteuttamiseksi. Varauksensaajan hakema rakennuslupa on käsittelyssä rakennusvalvontakeskuksessa.

Päätöshistoria

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2015 § 62

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Oy Teboil Ab:lle oheiseen liitekartaan ohjeellisesti merkitty alue huoltoasematoimintojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2016 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

3
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen.

5
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

6

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.

7

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

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 84

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki jatkaa 1.6.2015 § 62 päätettyä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Oy Teboil Ab:lle 31.12.2017 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 15.1.2018 § 12

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2015 § 62 päätettyä ja 29.8.2016 § 84 jatkettua tontin 26184/1 varausta Oy Teboil Ab:lle 31.10.2018 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.4.2019 § 37

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

110/14
8

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 150

30.11.2020

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2015 § 62 päätettyä ja 29.8.2016 § 84 sekä 15.1.2018 § 12 jatkettua tontin 26184/1 varausta Oy Teboil Ab:lle 30.11.2019 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.1.2020 § 8

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2015 § 62 päätettyä ja 29.8.2016 § 84, 15.1.2018 § 12 sekä 1.4.2019 § 37 jatkettua tontin 26184/1 varausta Oy Teboil Ab:lle 30.9.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

19 Kartta Oy Teboil Ab

Oheismateriaali

Hakemus 23.10.2020 Oy Teboil Ab

Tiedoksi

Oy Teboil Ab

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 151

§ 151

Otaniemessä Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Otaniemen Kivimiehen alueella Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten varatun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta 31.12.2021 saakka seuraavin entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa Kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan mahdollisimman pikaisesti asemakaavan Otaniemen Kivimiehen alueen eteläosaan, koska alue sijaitsee rakenteilla olevan Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä ja, koska alueen asemakaavalla varmistetaan osaltaan Keilaniemen ja Otaniemen kehittämisen kannalta tärkeän Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteutuminen.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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.

4

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

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

9

Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista

kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan maankäyttö on kehittymässä ja tehostumassa voimakkaasti. Keilaniemi on ollut viime aikoina voimakkaasti kasvavan kiinnostuksen kohteena. Alueella on vireillä useita uusia hankkeita.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Lisäksi jaosto päätti 30.4.2018 antaa valmistelukehotuksen Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan toteuttamiseksi.

Erityisesti Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittymiseen vaikuttavat metro, Kehä I:n tunnelointi ja Raide-Jokeri. Metroliikenne käynnistyi 2017. Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokeria rakennetaan ja liikenne alkaa 2024. Raide-Jokerin päätepysäkki tulee metroaseman viereen ja seuraava pysäkki tulee Karhusaarentien pohjoispuolelle Otaniemen Kivimiehen alueen eteläosaan.

Erityistä lisäarvoa Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen tuo naapurissa Otaniemessä toimiva Aalto-yliopisto.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 varata Senaatti-kiinteistöille Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekartaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 2.12.2019 vuoden 2020 loppuun saakka.

Varausalue sijaitsee Miestentien, Otaniementien ja Karhusaarentien välissä. Varausalue on voimassa olevissa asemakaavoissa katualuetta. Varausalue liittyy Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittämiseen,

suunnitteluun ja kaavoittamiseen. Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt kehittävät Kivimiehen aluetta yhteistyössä.

Senaatti-kiinteistöt on toimittanut kaupungille 19.11.2020 päivätyn kirjeen, jossa Senaatti-kiinteistöt pyytää kaupunkia jatkamaan suunnitteluvarausta.

Kirjeessä todetaan seuraavaa:

”Suunnitteluvarauksen alue sijoittuu vireillä olevan Kivimiehen asemakaavan muutoksen (220209) alueelle. Kivimiehen asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajien Senaatin ja Aalto-yliopiston hakemuksesta ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä siihen sisältyvä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.4.–20.5.2019. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on arvioinut, että Kivimiehen alueen kaavamuutoksen edistäminen jatkuisi kaavaehdotuksen laatimisella, kun tarvittava kaavoittajaresurssi on osoitettavissa, arviolta keväällä 2021.

Vuoden 2019 aikana Senaatti on yhteistyössä Aalto-yliopistokiinteistöjen ja kaupungin kanssa teettänyt alueelle asemakaavoituksen edellyttämiä selvityksiä (mm. luontoselvitykset, ranta-alueen rakenteiden arkeologinen selvitys, vedenalainen arkeologinen selvitys) ja jatkanut alueen suunnittelua ja osa-alueiden suunnitelmien yhteensovittamista. Vuosien 2019 ja 2020 aikana on selvitetty vaihtoehtoja Kivimiehen alueelle suunnitteilla olevan uudisrakentamisen edellyttämälle pysäköinnille. Tarkastelussa on otettu huomioon myös pysäköinnin sijoittaminen osittain Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jonka kaavoitus ja suunnittelu on vireillä.

Suunnitteluvarausalue sijaitsee Miestentien, Otaniementien ja Kuusisaarentien (entinen Karhusaarentie) välissä. Raide-Jokerin katusuunnittelu Otaniementiellä ja Kuusisaarentiellä vaikuttaa koko Kivimiehen alueen suunnitteluun, mutta erityisesti sillä on merkitystä suunnitteluvarauksen kohteessa. Vuoden 2020 aikana Senaatti ja Aalto-yliopistokiinteistöt ovat tarkentaneet Kivimiehen alueen suunnitelmia erityisesti liikenne- ja viheralueverkoston kokonaisperiaatteiden osalta yhteistyössä kaupungin kanssa. Raide-Jokerin myötä muuttuvien liikennejärjestelyiden ja tilavarausten osalta yhteensovittamista on tehty erityisesti suunnitteluvarausalueen kohdalla. Suunnitteluvarausalueen suunnitelmaa on kehitetty eteenpäin ja tarkistettu sitä suhteessa ympäristön reunaehtoihin. Suunnittelutyö on edelleen käynnissä ja tekeillä on mm. liikennemelun mallintaminen, jonka tulosten perusteella tullaan tarpeen mukaan kehittämään suunnitteluratkaisua edelleen.

Senaatti-kiinteistöt esittää, että Espoon kaupunki jatkaa Senaatille myönnettyä suunnitteluvarausta, jotta Senaatti voi jatkaa selvitysten ja suunnitelmien laatimista osana Kivimiehen alueen kokonaisuuden kehittämistä”.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 12.12.2018 hyväksynyt Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

Otaniemen eteläosan Kivimiehen aluetta kehitetään kokonaisuutena. Senaatti-kiinteistöjen suunnitteluvarausalue on keskeinen osa tätä kokonaisuutta.

Kivimiehen alue ja sen myötä myös varausalue sijaitsevat tulevan Raide-Jokerin pysäkin vieressä. Pysäkin ympäristö on tällä hetkellä rakentamatonta aluetta. Alueen rakentamisen pitäisi päästä käynnistymään viipymättä rinnan Raide-Jokerin toteuttamisen kanssa. Ei ole tarkoituksenmukaista, että Raide-Jokeri pysähtyy aikanaan keskelle pöpelikköä. On tärkeää, että kaupunki saa laadittua alueelle asemakaavan viipymättä. Kaupunki on tehnyt ja tekemässä alueelle poikkeuksellisen suuret investoinnit, joille on tarpeen saada käyttäjiä.

Toinen alueen kehittämistä kiirehtivä seikka on Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos. Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelun edetessä todettiin, että Keilaniemen yleinen kalliopysäköintilaitos on tarkoituksenmukaista ulottaa palvelemaan myös Kivimiehen aluetta ja sen myötä myös Senaatti-kiinteistöjen varausaluetta. Kivimiehen alueen suunnittelu perustuu nyt siihen, että merkittävä osa kaavan edellyttämistä velvoiteautopaikoista osoitetaan kalliopysäköintilaitokseen. Tämä luo edellytykset maankäytön tehostamiselle joukkoliikenteen vieressä sekä ympäristön laadun parantamiselle, kun pihat voidaan tehdä maanvaraisiksi.

Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisestä ja suunnittelusta vastaa Regenero Oy. Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelu on etenemässä ripeästi. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi maanalaisen asemakaavaehdotuksen 4.11.2020. Se on tulossa kaupunginhallituksen käsittelyyn lähiviikkoina. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1500 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään keväällä 2021. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuoden 2023 lopussa. Kivimiehen alueen kaavalla on suuri merkitys kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen varmistamisessa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.02.2019 §12

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Senaatti-kiinteistöille Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekarttaan

merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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.

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

Lisäksi suunnitteluvarauksessa on otettava huomioon mahdollisuudet kehittää Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alueelle keskitetty pysäköintijärjestelmä, jolla luotaisiin edellytykset maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 §83

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Otaniemen Kivimiehen alueella Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten varatun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta 31.12.2020 saakka muuten entisiin ehdoin, mutta lisäyksenä ehto 9: Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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.

4

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

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

9

Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

20 Kartta suunnitteluvaraus 882580

Oheismateriaali

Suunnitteluvarauksen jatkaminen 2020 Kivimiehen alue Otaniemi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 152

§ 152

Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2021 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

3
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.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai alueenluovutus päätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

”Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.”

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Markkula Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:
”Varausaikana selvitetään tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa

pysäköintilaitosta pohjoiseen ja myös etelään sekä lisätä pysäköintilaitoksen houkuttelevuutta hissien ym. kulkuyhteyksien määrän ja sijaintien avulla.”.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2021 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

3
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.

4
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäättös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyessä luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

Lisäksi:

- Varausaikana selvitetään tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa pysäköintilaitosta pohjoiseen ja myös etelään sekä lisätä pysäköintilaitoksen houkuttelevuutta hissien ym. kulkuyhteyksien määrän ja sijaintien avulla.
- Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 kehottaa teknistä ja ympäristötointa luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen.

Edellä esitettyyn liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä alueella sijaitsevat kaupungin omistamat alueet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa teknistä ja ympäristötointa käynnistämään yhteistyössä Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa koko Otaniemen ja erityisesti Otaniemen eteläosassa sijaitsevan Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alueen keskitetyn pysäköintijärjestelmän kehittämisen, jolla luotaisiin edellytykset maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellytti, että sille raportoidaan vuoden 2019 lopussa Keilaniemen ja Otaniemen pysäköintijärjestelmien kehittämisen vaiheesta.

Regenero Oy käynnisti välittömästi Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisen ja suunnittelun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.2.2019 tekemän päätöksen pohjalta. Samalla käynnistettiin kalliopysäköintilaitoksen edellyttämän maanalaisen asemakaavan laadinta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 13.1.2020 jatkaa varausta entisin ehdoin sekä päätti lisäksi ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelemaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelman Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 4.11.2020 ja kaupunginhallitus 23.11.2020. Kaava edellyttää vielä valtuuston hyväksymistä. Pysäköintilaitoksen kokonaislaajuus on 3000 autopaikkaa. Regenero Oy:n tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1500 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään keväällä 2021. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuoden 2023 lopussa.

Regenero Oy on toimittanut kaupungille 23.11.2020 päivätyn kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Regenero on myönnetyn suunnitteluvarauksen mukaisesti edistänyt aktiivisesti varausaikana pysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksien selvittämistä yhteistyössä niin Espoon kaupungin viranomaisten ja hankkeeseen kiinnitettyjen suunnittelijoiden kanssa. Lisäksi varausaikana on tavattu alueen muita kiinteistönomistajia, joiden pysäköintiä tullaan sijoittamaan Kalliopysäköintilaitokseen.

Hankkeen suunnittelua ja vaiheistettua on tarkasteltu edelleen kuluvan vuoden aikana. Tavoitteena on parantaa Keilaniemen viihtyisyyttä ohjaamalla liikennettä katuverkostosta maanalaiseen pysäköintiin sekä integroimalla ajorampit ja pysty-yhteydet kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti alueen arkkitehtuuriin. Pysäköintilaitos tullaan toteuttamaan vaiheittain, ensimmäisen vaiheen ollessa n. 1600 autopaikkaa. Osa pysäköintilaitoksesta on suunniteltu toimimaan myös väestönsuojana. Suunnitelmaratkaisuissa on huomioitu myös alueen maanalaiset toteutukset, länsimetron rakenteet turvaetäisyyksineen sekä tulevan Tallinnan junatunnelin linjaus.”

”Regeneron tavoitteena on käynnistää kohteen rakennustyöt keväällä 2021.”

Keilaniemessä on vireillä useita kehityshankkeita, jotka perustuvat siihen, että merkittävä osa autopaikoista sijoitetaan alueen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen. Yleisen kalliopysäköintilaitoksen avulla Keilaniemen alueen maankäyttöä voidaan tehostaa ja monipuolistaa sekä ympäristön laatua parantaa ja elävöittää.

Keskuspysäköintilaitokseen tarvitaan eri puolille aluetta ajoyhteyksiä, jotka ohjaavat autot mahdollisimman pian ja joustavasti pääväyliltä laitokseen sekä riittävästi hissiyhteyksiä eri puolille Keilaniemeä.

Osa pysäköintilaitoksesta on tarkoituksenmukaista toteuttaa alueellisena yhteisväestönsuojana.

Kalliopysäköintilaitos sijoittuisi suurelta osin yksityisten tonttien alueelle, mutta kuitenkin niin syväälle, ettei kiinteistöjen kehittämiseen tulisi rajoitteita. Osaltaan laitos sijoittuisi kaupungin omistamien yleisten alueiden kohdalle.

Keilaniemen alueen kehittäminen on Espoon kaupungin ja myös koko Suomen kannalta erittäin tärkeä asia. Pysäköintipaikkojen keskitetyllä järjestämisellä on mahdollisuus luoda edellytykset Keilaniemen kehittymiselle aivan uudelle tasolle.

Keilaniemen yleinen kalliopysäköintilaitos on tarkoituksenmukaista ulottaa palvelemaan myös eteläisen Otaniemen Kivimiehen aluetta. Näin saadaan tehostettua pysäköintilaitoksen käyttöä, kun sinne osoitetaan sekä työpaikkojen että asuntojen pysäköintipaikkoja. Kivimiehen alueen kehittämiseksi Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä luodaan näin hyvät edellytykset. Maankäyttöä voidaan tehostaa ja ympäristön laatua parantaa.

Otaniemen keskuksen kehittäminen on myös vireillä. Tähän liittyen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 10.8.2020 Otaniemen keskuksen jatkokehittämisen periaatteista. Jatkokehittäminen koskee Senaatti-

kiinteistöjen ja Aalto-yliopiston omistamia Biologin ja Meritekniiikan aluekokonaisuuksia.

Samalla jaosto edellytti, että maanomistajat yhteistyössä alueen muiden toimijoiden ja kaupungin kanssa laativat kaavoituksen osaksi koko Otaniemen alueen pysäköintisuunnitelman toteutusaikatauluineen painottaen maanalaista pysäköintiä, joka tehokkaasti kytketään myös Keilaniemen kalliopysäköintiin.

Biologin ja Meritekniiikan alueita koskevan arkkitehtuurikilpailun käynnistämistä valmistellaan. Tässä yhteydessä määritetään tavoitteet myös pysäköinnin järjestämiselle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.01.2020 §10

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2020 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

3

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.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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

Markkula Anthonin kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:
”Lisäksi jaosto ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelevaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelman Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäsehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi jaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan

merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2020 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

3

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.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

Lisäksi jaosto ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelemaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelman Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 §13

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa teknistä ja ympäristötointa luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen.

Edellä esitettyyn liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekartaan merkityllä alueella sijaitsevat kaupungin omistamat alueet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

3

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.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyessä luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa teknistä ja ympäristötointa käynnistämään yhteistyössä Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa koko Otaniemen ja erityisesti Otaniemen eteläosassa sijaitsevan Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alueen keskitetyn pysäköintijärjestelmän kehittämisen, jolla luotaisiin edellytykset maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellyttää, että sille raportoidaan vuoden 2019 lopussa Keilaniemen ja Otaniemen pysäköintijärjestelmien kehittämisen vaiheesta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

130/14
8

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 152

30.11.2020

Käsittely Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

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

Päätöshistoria

Liitteet

21 Kartta suunnitteluvaraus

Oheismateriaali

Keilaniemen kalliopysäköinti suunnitteluvarauksen jatkohakemus 23.11.2020 Regenero Oy

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 153

§ 153

Keilaniemessä Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2021 saakka seuraavin entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asemakaavoituksessa ja muussa jatkovalmistelussa huolehtimaan siitä, että Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus ja viihtyisyys voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin päätepysäkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikonaisuus,

jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

korttelikokonaisuuteen (päätepusäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimiltoja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja
korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin päätepusäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina
rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja
julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
Raide-Jokerin päätepusäkiltä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys meteroon
korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetaan Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttönoton kanssa.

3

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.

4

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

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

9

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutus suunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Varauksen jatkohakemus

Regenero Oy on toimittanut kaupungille seuraavan 23.11.2020 päivätyn hakemuksen:

"Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2019 jatkaa aikaisemmin Keskinäisen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja YIT Rakennus Oy:lle myönnettyä oheisen liitekartan mukaisen alueen

kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2020 saakka ja siirtää sen varauksensaajien pyynnöstä Regenero Oy:n nimiin.

Regenero on varausaikana edistänyt aktiivisesti suunnitteluvarausalueen kehittämistä ja suunnittelua, tavoitteenaan luoda alueelle kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen toimitilahankkeiden kokonaisuus, joka sisältää toimisto-, liike- ja hotellitiloja. Hankkeen myötä Raide-Jokerin ympäristöstä luodaan viihtyisiä ja aktiivinen kaupunkitila, jossa yhdistyvät niin aukiomaiselle katetulle Raide-Jokerin päätepysäkille avautuvat liiketilat, laadukkaat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä yhteydet Metroon ja Keilaniemen kalliopysäköintiin. Keilaniemen kaupallisten palveluiden tarjonta tulee hankkeen myötä kasvamaan merkittävästi, lisäten tulevien asukkaiden päivittäistavaran, erikoiskaupan kuin palveluiden tarjontaa. Lisäksi katutilaan avataan viihtyisiä kahvila- ja ravintolatiloja suurilla lasipinnoilla.

Hanke tukeutuu pysäköinnin osalta täysin kehitteillä olevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Kalliopysäköintilaitoksen ajoneuvoliikenteen ja henkilöliikenteen yhteydet integroidaan osaksi hankekokonaisuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteyttä hyödynnetään myös hankkeen huoltoyhteytenä, jolloin tarvittava huolto saadaan järjestettyä maanalaisista tiloista.

Regenero Oy on toiminut aktiivisena kehittäjänä Espoossa viimeisten vuosien aikana. Yhtiö vastaa mm. Keilaniemenrannan alueen toteuttamisesta ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisestä. Lisäksi yhtiöllä on käynnissä kehityshanke Tapiolan keskustassa Kulttuuriaukion ympäristön kehittämiseksi.

Regenero Oy pyytää kohteliaimmin 2.12.2019 myönnetyn suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2021 saakka oheisten liitepiirustuksien mukaiselle alueelle. Varauksensaajan tavoitteena on pyytää Espoon kaupungilta suunnitteluvarausalueen vaatiman asemakaavamuutoksen käynnistämistä vuoden 2021 keväällä.”

Keilaniemi kehittyy voimakkaasti

Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen.

Kehä I:n liikenne kulkee tunnelissa ja puisto tunnelin päällä on valmis. Tunnelin keskikohdalle rakennetaan keväällä 2021 puistosta Keilaniementielle johtava tilapäinen jalankulkusilta hisseineen parantamaan yhteyksiä Tapiolan Itärannasta metroasemalle. Lisäksi tunnelin eteläpäähän Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä.

Raide-Jokerin rakennustyöt etenevät alueella ja liikennöinti käynnistyy kesällä 2024.

Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke etenee. Entinen Fortumin torni on nyt Accountor Tower. Metroasemaa vastapäätä valmistuu uusi Keilaniementori paviljonkeineen 2020 lopussa. Samalla valmistuu Keilalampi-toimistorakennus. Täyttötöitä on tehty. Asemakaava on vielä valituksen johdosta korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin kaavan voimaantulosta 30.3.2020. Sen pohjalta on päästy eteenpäin. Rantaan kaavailtua uutta tornirakennusta suunnitellaan.

Regenero Oy on kehittämässä ja suunnittelemassa Keilaniemeen yleistä kalliopysäköintilaitosta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.2.2019 ja 13.1.2020 tekemien päätösten pohjalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi maanalaisen asemakaavaehdotuksen 4.11.2020 ja kaupunginhallitus 23.11.2020. Kaava on valtuuston käsittelyssä 7.12.2020. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1500 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään keväällä 2021. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuoden 2023 lopussa.

Keilaniemessä on lisäksi metrokorttelin pohjoispäässä rakenteilla Fiskarsin pääkonttori (NCC) sekä vireillä sen eteläpuolella NCC:n hybridikohde, Keilaranta 9:n ja 11:n kehittäminen (Ilmarinen), Työeläkeyhtiö Varman puurakenteinen toimistorakennus Keilalahdenportti sekä Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittäminen sekä Miestentien varrella rakenteilla olevat Työeläkevakuutusyhtiö Elon uusi toimistorakennus ja hotelli.

Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristö tärkeä kehittämiskohde

Raide-Jokerin päätepysäkin alueeseen liittyen valtuusto hyväksyi 8.6.2020 asemakaavan, johon sisältyi päätepysäkki, Niam Oy:n omistamaan Life Science Centeriin liittyvä lisärakennus (8000 kem²) sekä Karhusaarentien katualuetta. Kaava on tullut voimaan. Niam on suunnittelemassa kohdettaan tavoitteena rakentamisen käynnistäminen ennen kesää 2021. Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön merkitys ja rooli ovat kasvaneet voimakkaasti viime aikoina. Keilaniemi on pääkaupunkiseudulla poikkeuksellisen tärkeä yritysalue, johon on tulossa myös palveluja ja asumista:

Regenero on kehittänyt Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön suunnitelmia elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 2.12.2019 päättämien tavoitteiden mukaisesti. Tarkoitus on nyt käynnistää asemakaavanmuutoksen laadinta.

Tarkoitus on, että pääte pysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, pääte pysäkki saadaan heti käyttöön ja rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 §85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2020 saakka seuraavin tarkistetuina ja täydennetyinä ehdoin niin, että varauksensaaja on nyt Regenero Oy aikaisemman Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja YIT Rakennus Oy:n sijaan.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin pääte pysäkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus, jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

- korttelikokonaisuuteen (pääte pysäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja
- korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin pääte pysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina
- rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja

- julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
- Raide-Jokerin päätepysäkiltä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroom
- korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
- korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetaan Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

3

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.

4

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

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltei osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

138/14
8

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 153

30.11.2020

9

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 22 Valokeila Liite 1
- 23 Regenero Oy_Suunnitteluvaraus

Oheismateriaali

Suunnitteluvaraushakemus Valokeila 23.11.2020 Regenero Oy

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 154

§ 154

Keilaniemessä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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.

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Käsittely

Aaltonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Aaltonen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Varauksen kohteena oleva alue sijaitsee Keilaniemessä Kehä I:n itäpuolella Keilalahdentien varrella Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpäässä. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 26.11.2018 varata alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Varausta jatkettiin 2.12.2019 vuoden 2020 loppuun. Varma hakee varaukselle jatkoa 12.11.2020 päivätyllä kirjeellä vuoden 2021 loppuun. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Hakijalla on suunnitteilla varausalueelle pääkonttoritason puurakenteinen toimistorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala olisi nykysuunnitelmien mukaisesti n. 18 000 m².

Hakijalla on vuokrausneuvottelut käynnissä useamman suuryrityksen kanssa pääkonttoritoimintojen sijoittamisesta kohteeseen.

Varatulla alueella on asemakaavamuutos käynnissä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 7.10.2020 asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi ja se on nähtävillä 26.10.-24.11. Asemakaava on tavoitteena saada lainvoimaiseksi kevään 2021 aikana. Välittömästi asemakaavan vahvistumisen jälkeen on tarkoitus toteuttaa rakentamisen mahdollistavat tilapäiset liikennejärjestelyt. Hakijalla on tavoitteena päästä aloittamaan hankkeen rakennustyöt niin pian kuin mahdollista. Tämän hetken arvion mukaan liikennejärjestelyt mahdollistavat rakentamisen aloittamisen loppusyksystä 2021.”

Kohteen toteuttaminen edellyttää Keilalahdentien siirtämistä jonkin verran itään päin. Kunnallistekniset työt suunnitellaan tiiviissä yhteistyössä Varman ja kaupungin kesken.

Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita. Mielenkiinto aluetta kohtaan on voimakkaassa kasvussa. Varausalue on metroaseman vieressä ja sen läheisyyteen on tulossa Raide-Jokerin päätepysäkki. Kehä I on siirretty tunneliin ja sen päälle on valmistunut puisto. Tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä.

Merkittävä osa Varman kohteen pysäköintipaikoista on tarkoitus sijoittaa vireillä olevaan Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen. Lisäksi kalliopysäköintilaitoksen eteläisen ajotunnelin alkupää on suunniteltu sijoitettavaksi Varman kohteeseen. Regenero Oy:n yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnittelu on etenemässä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi maanalaisen asemakaavaehdotuksen 4.11.2020. Se on tulossa kaupunginhallituksen käsittelyyn lähiviikkoina. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1500 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään keväällä 2021. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuoden 2023 lopussa.

Varman hakema suunnitteluvaraus kohdistuu alueeseen, joka on tällä hetkellä vajaakäytössä. Varausalueen kehittämisen myötä Keilaniemen sisäänvalo etelästä saa ryhtiä ja näytävyyttä, mikä parantaa entisestään Keilaniemen kokonaisuutta.

Varman kaavailema puurakenteinen toimistorakennus monipuolistaa Keilaniemen rakennuskantaa ja tuo siihen lisää kestävästä kehityksestä tukevia elementtejä.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 §153

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös vie-reisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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.

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 84

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekartaan

merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin täydennetyin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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.

4

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

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltei osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

145/14
8

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 154

30.11.2020

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.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Käsittely

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

24 Kartta Varma

Oheismateriaali

Keilaniemen Portti suunnitteluvarauksien jatkohakemus

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 130, § 131, § 132, § 133, § 144, § 145, § 146, § 147, § 148, § 149, § 150, § 151, § 152, § 153, § 154

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 135, § 136, § 137, § 138, § 139, § 140, § 141, § 142, § 143

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 oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.