



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021

Kokoustiedot

Aika 11.01.2021 klo 09:00 - 10:45

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Markkula Markku	puheenjohtaja
	Lahtinen Teemu	jäsen
	Åkerlund Kirsi	jäsen
	Laakso Mikko	jäsen
	Helenius Mika	jäsen
	Anthoni Mari	jäsen
	Aaltonen Juri	jäsen
	Gästrin Eva-Lena	jäsen
	Ahlfors Tiina	jäsen
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja
	Nevanlinna Risto	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja
	Svahn Sanna	perusturvajohtaja
	Rinta-aho Harri	sivistystoimen johtaja
	Isotalo Olli	teknisen toimen johtaja
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja
	Antola Tuula	elinkeinojohtaja
	Kautto Hanna	viestintäpäällikkö
	Mäkinen Antti O.	projektinjohtaja
	Rosenberg Heidi	hallintosihteeri, tekninen sihteeri
	Majuri Jouni	kaupunginsihteerisihteeri, sihteeri

Allekirjoitukset

Markku Markkula
puheenjohtaja

Jouni Majuri
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Tiina Ahlfors
pöytäkirjantarkastaja

Kirsi Åkerlund
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.01.2021.

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 3		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	6
§ 4	1	Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42025 tontti 7	7
§ 5	2	Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50248 tontti 10	10
§ 6	3 - 8	Asuintonttien luovuttaminen Kurttilassa ja Saunalahdessa	12
§ 7	9	Teollisuus- ja varastorakennusten tontin vuokraaminen Gumbölestä Parecon Oylle, korttelin 71029 tontti 3	18
§ 8	10	Maanvuokrasopimuksen uusiminen Kaukalahdesta Espoon Jalkapalloilun Tuki Oylle	24
§ 9	11	Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Espoon Jääturheilun Tuki rylle	29
§ 10	12	Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Laaksolahden Tenniskeskus Oylle	33
§ 11	13	Liiketontin varaaminen Kilosta Bauhaus & Co Ky:lle, korttelin 54117 tontti 6	38
§ 12	14	Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokaskesta Espoon Jääturheilun Tuki rylle, Olarin Voimistelijat rylle ja Tapiolan Voimistelijat rylle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten	42
§ 13	15	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kulmakorvesta Espoon Moottoriradat rylle	47
§ 14	16	Keilaniemen metrokorttelissa sijaitsevan asuintornitontin määräajan jatkaminen	57
§ 15	17	Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa toimistorakennushanketta koskeva suunnitteluvaraus, SRV Yhtiöt Oyj	69
§ 16	18	Suunnitteluvarauksen jatkaminen ja laajentaminen Keilaniemessä hotelli- ja kongressikeskus- sekä toimistorakennushanketta varten	73

§ 1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 7.1.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/83

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 2

11.01.2021

§ 2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Tiina Ahlfors ja Kirsi Åkerlund.

§ 3

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Urheilukohteiden maanvuokrat (Olli Isotalo)

6887/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 4

§ 4

Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42025 tontti 7

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 42025 tontin 7 (49-42-25-7) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 144 000 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 31.05.2021. 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.

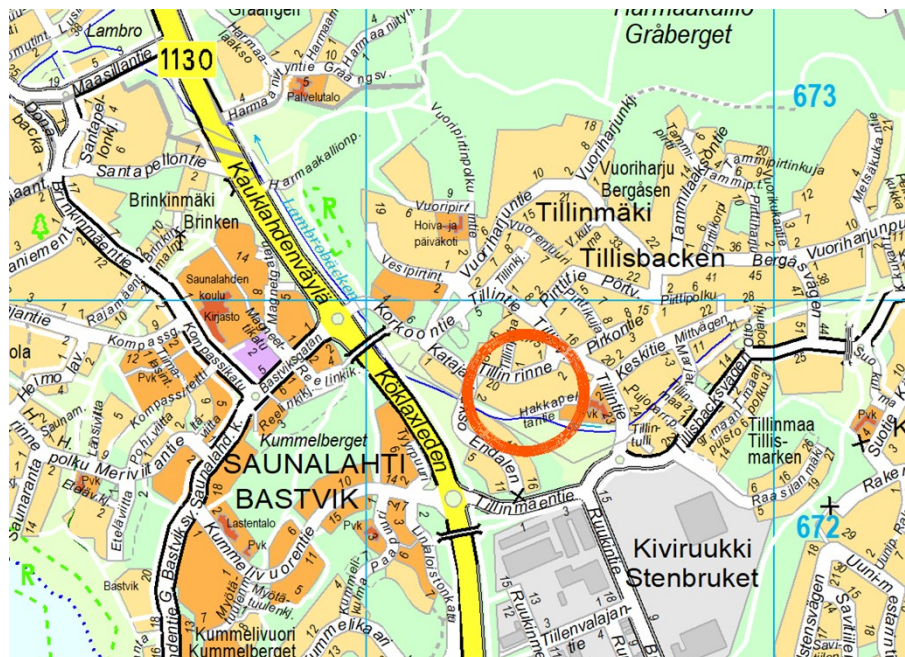
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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 Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 800 m², ja rakennusoikeus on 160 k-m². Tontin osoite on Hakkapeliitantie 11.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 29.04.2009.
Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 144 000 euroa (900 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta, kortteli 42025 tontti 7

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 10.12.2020, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 5

§ 5

Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50248 tontti 10

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 50248 tontin 10 (49-50-248-10) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 168 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 lokakuun 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 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 31.05.2021. 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 698 m², ja rakennusoikeus on 175 k-m². Tontin osoite on Itärajantie 34.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.04.2013. 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 168 000 euroa (960 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

2 Kartta, kortteli 50248 tontti 10

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 13.11.2020, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

7006/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 6

§ 6

Asuintonttien luovuttaminen Kurttilassa ja Saunalahdessa

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

myydä Kastellitalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden tai tonttirahaston lukuun korttelin 45095 tontin 1 (49-45-95-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 2 724 300 euron kauppahintaan ja seuraavin pääehdoin:

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kauppahinta sidotaan marraskuun 2020 elinkustannusindeksiin. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Määräalan rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.

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.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle 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 myyjälle viipymättä.

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

2
vuokrata

- Sajucon Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 47107 tontin 1 (49-47-107-1) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 21 403 euron vuosivuokralla

- Mangrove Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun noin 9846 neliömetrin määräalan 49-425-11-0-M507 korttelista 45116 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 110 272 euron vuosivuokralla

- Sievi Asunnot Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 45087 tontin 6 (49-45-87-6) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 28 552 euron vuosivuokralla

- Remorak Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun korttelin 45097 tontin 3 (49-45-97-3) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 19 000 euron vuosivuokralla

- JHS Hankerakennus Oy:lle omaan tai sen perustaman yhtiön tai perustettujen yhtiöiden lukuun yhteensä noin 9910 neliömetrin määräala korttelista 42313 (määräalat kiinteistöistä 49-436-6-206 ja 49-436-6-218) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten 69 356 euron vuosivuokralla

Vuokrasopimusten pääehdot:

Vuokra-aika on 60 vuotta.

Perusvuosivuokra sidotaan marraskuun 2020 elinkustannusindeksiin.

Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kahden (2) 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.

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.

Muut ehdot:

Tontinsaajat valtuutetaan hakemaan rakennuslupaa, tonttijakoa, lohkomista ja mahdollista poikkeamislupaa rakennushankkeiden toteuttamiseksi.

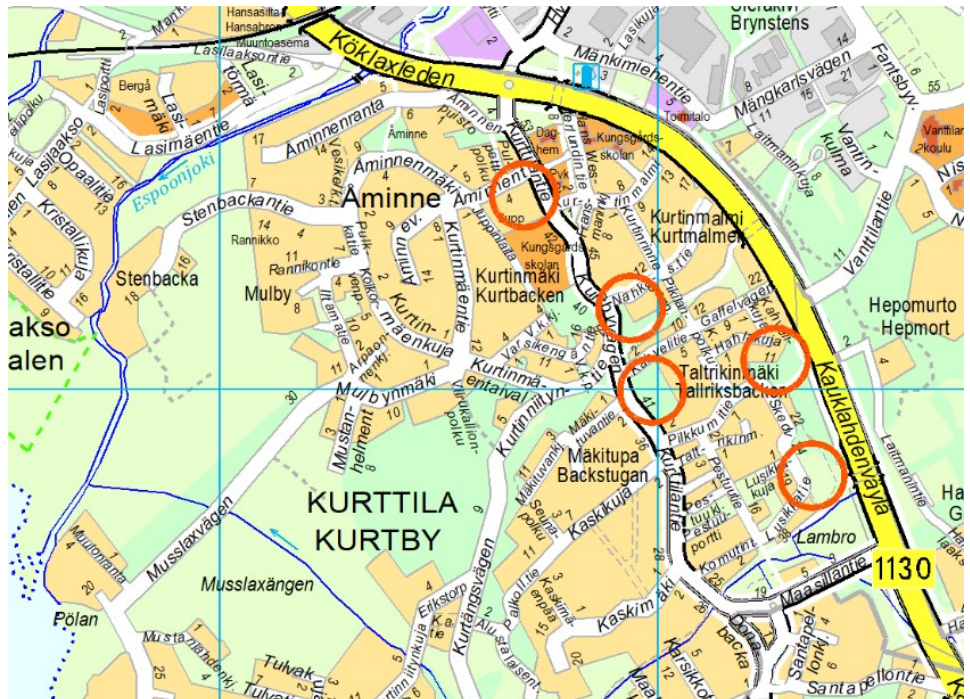
Luovutuskirjat on allekirjoitettava 30.6.2021 mennessä.

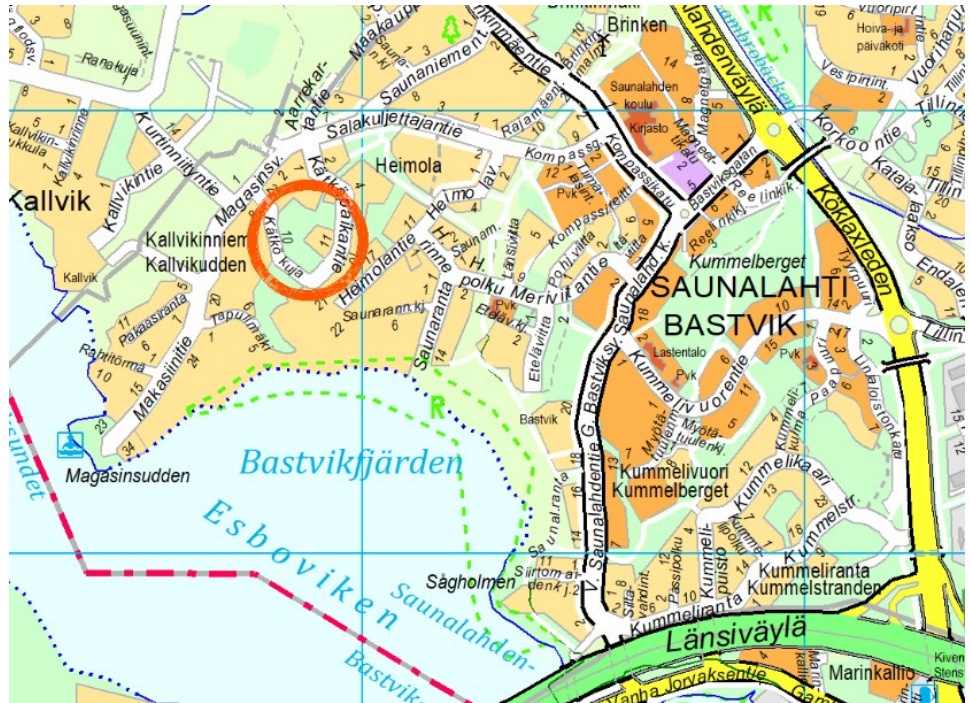
Teknisen toimen johtaja valtuutetaan allekirjoittamaan luovutuskirjat ja tekemään tarvittaessa vähäisiä korjauksia tai muutoksia luovutuskirjoihin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus





Espoon kaupungin tonttiyksikkö järjesti elo-lokakuussa 2020 hakumenettelyn, jolla haettiin toteuttajia Kurttilan ja Saunalahten pientalotonteille (AO, AO-1 ja AP). Hakuaika alkoi 21.8.2020 ja päättyi 25.9.2020. Neuvottelut kärkihakijoiden kanssa saatiin päätökseen lokakuun lopussa.

Hakumenettely oli avoin. Hakijoilta edellytettiin kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta. Hakumenettelystä tiedotettiin kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Huvudstadsbladetissa ja Länsiväylässä, Espoon kaupungin internet-sivuilla sekä tonttiyksikön rakennuttajarekisteriin ilmoittautuneille sähköpostitse. Hakumenettelyn piirissä rakennusoikeutta oli yhteensä 11 023 k-m².

Hakemukset ja niiden käsittely

Hakemuksia tuli hakuaikana yhteensä 18 toimijalta. Kaikissa hakemuksissa oli määritelty yksi tai useampi tontti, josta hakijat olivat kiinnostuneita. Osassa hakemuksia pääasiallisesti tuotantomuodoksi esitettiin mm. valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa tai asumisoikeustuotantoa. Hakumenettelyssä tuotantomuotovaatimukseksi oli määritelty vapaarahoitteinen asuntotuotanto.

Hakemuksien, esitetyn tuotantomuodon, hakijan muualla Espoossa vireillä olevien hankkeiden ja alustavan asuinrakennusoikeuden hintanäkemyksen perusteella kutsuttiin parhaimmiksi katsottujen hakemusten esittäjät

jatkoneuvotteluihin. Valmius aloittaa hankkeiden suunnittelu ja rakentaminen nopealla aikataululla oli myös yksi valintakriteeri.

Tonttien hinnoittelu

Tontin 45095/1 asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,25. Tontin pinta-ala on noin 12 106 neliometriä ja rakennusoikeus on noin 3027 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 900 €/kerrosneliometri.

Tontin 45107/1 asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,20. Tontin pinta-ala on noin 3 183 neliometriä ja rakennusoikeus on 637 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden pääoma-arvo on 840 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.

Korttelin 45116 asemakaavamerkintä on AP II, e=0,35. Määräalan pinta-ala on noin 9 846 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä noin 3 446 kem². Rakennusoikeuden pääoma-arvo on 800 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Tontin 45087/6 asemakaavamerkintä on AO-1 II, e = 0,20. Tontin pinta-ala on noin 4 151 neliometriä ja rakennusoikeus on 830 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden pääoma-arvo on 860 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Tontin 45097/3 pinta-ala on noin 1732 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä 606 kerrosneliometriä. Asemakaavamerkintä on AP II, e=0,35. Rakennusoikeuden pääoma-arvo noin 784 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Korttelin 42313 luovutettavan alueen pinta-ala on noin 9910 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä noin 2477 kerrosneliometriä. Asemakaavamerkintä on AO II, e = 0,25. Rakennusoikeuden pääoma-arvo on 700 €/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta.

Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys: yhtiömuotoisten pientalotonttien hintaselvityksen mukaan tonttien luovutushinta ja pääoma-arvot ovat markkina-arvon mukaisia.

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 Liitekartta tontin 45-95-1 myynti
- 4 Liitekartta tontin 45-107-1 vuokraus
- 5 Liitekartta määräalan 425-11-0-M507 vuokraus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/83

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 6

11.01.2021

6 Liitekartta tontin 45-87-6 vuokraus

7 Liitekartta tontin 45-97-3 vuokraus

8 Liitekartta määräalojen 436-6-206 ja 436-6-218 vuokraus

Oheismateriaali

Hakumenettelyasiakirja Kurttila 2020

6672/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 7

§ 7

Teollisuus- ja varastorakennusten tontin vuokraaminen Gumbölestä Parecon Oylle, korttelin 71029 tontti 3

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Parecon Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 71029 tontin 3 (49-71-29-3).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 12 579 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 joulukuun indeksiluku.

Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 599 k-m² mukaisesti. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 599 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 599 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3
Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 419 k-m²:n suuruinen rakennus tai

rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 419 k-m²:n suuruisia.

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

4

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

5

Vuokralainen on tietoinen, että tontin kaakkoiskulmassa on sähköjohto ja telekaapeli sekä kaksi jakokaappia. Tontin länsirajalla on kartan mukaan sähköpylväs.

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

6

Vuokralainen on tietoinen, että tontin itäpuolella yleisellä alueella sijaitsee matkaviestintukiasema, jonka maston perustuksena oleva betonilaatta sijaitsee tontin rajalla tai sen tuntumassa. Betonilaatan tarkka sijainti ei ole tiedossa. Lisäksi vuokralainen on tietoinen, että tontilla on kartan mukaan kaivo.

7

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin 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.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

Tontinsaajan on esitettävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että vuokrattavalle tontille toteutettavan hankkeen sisältö vastaa pääpiirteissään hakemuksessa esitettyä. Kaupungilla on oikeus jättää vuokrasopimus allekirjoittamatta, mikäli hanke merkittävilta osin poikkeaa hakemuksessa esitetystä.

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 sen sisältöön teknisiä tai muutoin 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."

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 yritykselle on arviolta ainakin 124.000 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.

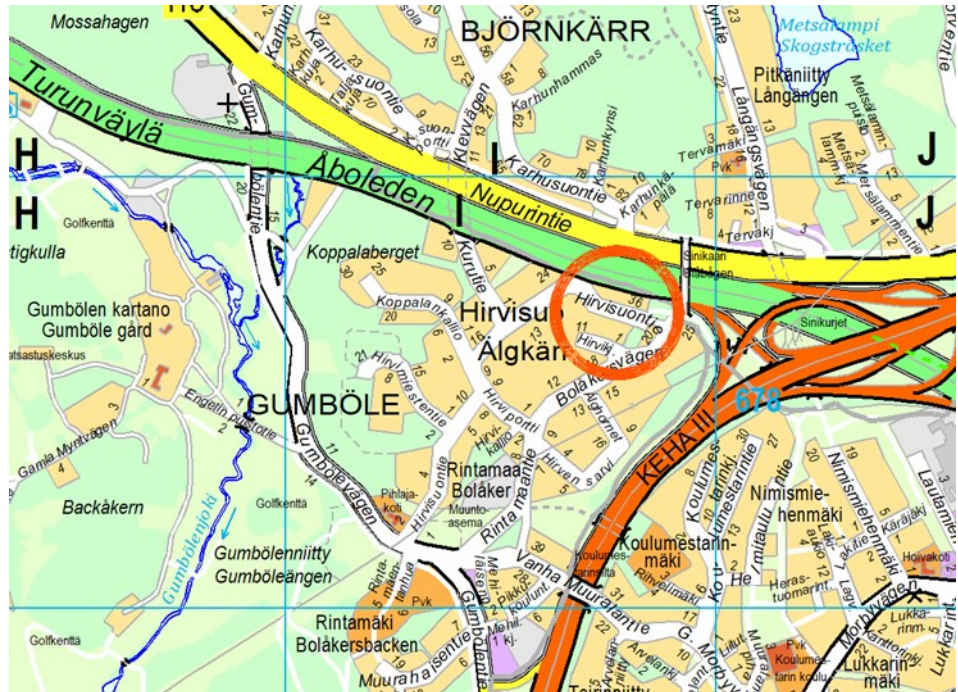
Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita. Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuoranneille.

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 mitä suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Seurojen ylläpitämää urheilu ja hallitoimintaa sekä sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Lasten harrastusmahdollisuuksien tai sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi lasten urheilua tai 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

Parecon Oy on hakenut Gumbölessä sijaitsevaa tonttia 71029/3 yrityksen käyttöön. Tarkoituksena olisi hyödyntää tontin rakennusoikeus kokonaisuudessaan. Yrityksellä on tarve 300 m² tuotantotilalle ja varastointiin sekä tuotteiden esittelyyn 200 m². Tämän lisäksi on tarve toimistotilalle. Omat uudet toimitilat mahdollistaisivat Parecon Oy:n toiminnan keskittämisen yhteen tilaan ja liiketoiminnan kasvattamisen kannattavasti.

Parecon Oy on perustettu vuonna 2004 ja se toimii useammalla alalla. Yritys on rekisteröity Espooseen. Se valmistaa saaristorakentamiseen soveltuvia kevytelementejä omiin kohteisiin ja asiakkaille. Lisäksi yritys valmistaa puisia huonekaluja, kuten massiivisia ruokapöytiä.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Hirvisuo I -asemakaava-alueella Gumbölen kaupunginosan korttelin 71029 tontin 3. Korttelin asemakaavamerkintä on TY (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalasta saa enintään 45% käyttää toimisto-, näyttely- tai myyntitiloiksi.), e=0.30. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 1 997 m² ja rakennusoikeus 599 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontin kaakkoiskulmassa on sähköjohto ja telekaapeli sekä kaksi jakokaappia. Tontin länsirajalla on kartan mukaan sähköpylväs. Vuokralainen on tietoinen, että tontin itäpuolella yleisellä alueella sijaitsee matkaviestintukiasema, jonka maston perustuksena oleva betonilaatta sijaitsee tontin rajalla tai sen tuntumassa. Betonilaatan tarkka sijainti ei ole tiedossa. Lisäksi vuokralainen on tietoinen, että tontilla on kartan mukaan kaivo.

Tontin vuokraus

Tonttiin on kohdistunut kymmenkunta hakemusta tai tiedustelua, joista kolme olivat hyvin tasavahvoja. Kolmen tasaväkisen hakijan vuoksi päädyttiin ratkaisemaan tontinsaaja sillä, kuka tarjoaa korkeimman vuokran. Parecon Oy tarjoutui maksamaan vuosivuokraa 12 579 euroa. Kaksi muuta hakijaa ei jättänyt tarjousta määräaikaan mennessä. Näin ollen esitetään, että tontti vuokrataan Parecon Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Tontin perusvuosivuokra on 12 579 euroa. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Liitteet

9 Kartta Parecon Oy

Oheismateriaali

Hakemus Parecon Oy

6866/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 8

§ 8

Maanvuokrasopimuksen uusiminen Kaukalahdesta Espoon Jalkapalloilun Tuki Oylle

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:lle yhteensä noin 3,1 ha:n suuruisen alueen, joka muodostuu korttelin 44049 tontista 1 ja yleisestä alueesta 44P6 (49-44-49-1 ja 49-44-9903-6).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 28.5.2021.

2

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa osa tontista teleoperaattorin hallintaan matkaviestintukiasemaa varten (rakennuslupa 2003-833).

3

Täysimääräistä perusvuokraa peritään kahdeksannen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 16 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 110 euroa/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy käytössä. Ulkokentän osalta vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 4 e/m².

Perusvuokran lisäksi vuokralainen maksaa lisävuokraa 4 250 euroa vuodessa oikeudesta luovuttaa osa tontista teleoperaattorin hallintaan. Lisävuokraa ei peritä, mikäli matkaviestintukiasema puretaan ja toiminta päättyy. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan mahdollisista muutoksista koskien matkaviestintukiasemaa. Vuokra sidotaan

elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 620 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 240 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 4 860 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 6 480 euroa. Viidennen vuoden osalta peritään vuokraa 8 100 euroa. Kuudennen vuoden osalta peritään vuokraa 10 800 euroa. Seitsemännen vuoden osalta peritään vuokraa 13 500 euroa. Kahdeksannen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 16 200 euroa vuodessa. Lisävuokran (4 250 euroa) osalta vuokra peritään täysimääräisenä vuokrakauden alusta alkaen. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 3 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

4

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella sovitaan päättyväksi 27.5.2021 yleistä aluetta 44P6 koskeva 14.6.2017 allekirjoitettu lyhytaikainen maanvuokrasopimus.

5

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 21.5.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle uuden sopimuksen mukaisen kolminkertaisen vuosivuokran määräinen uusi kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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

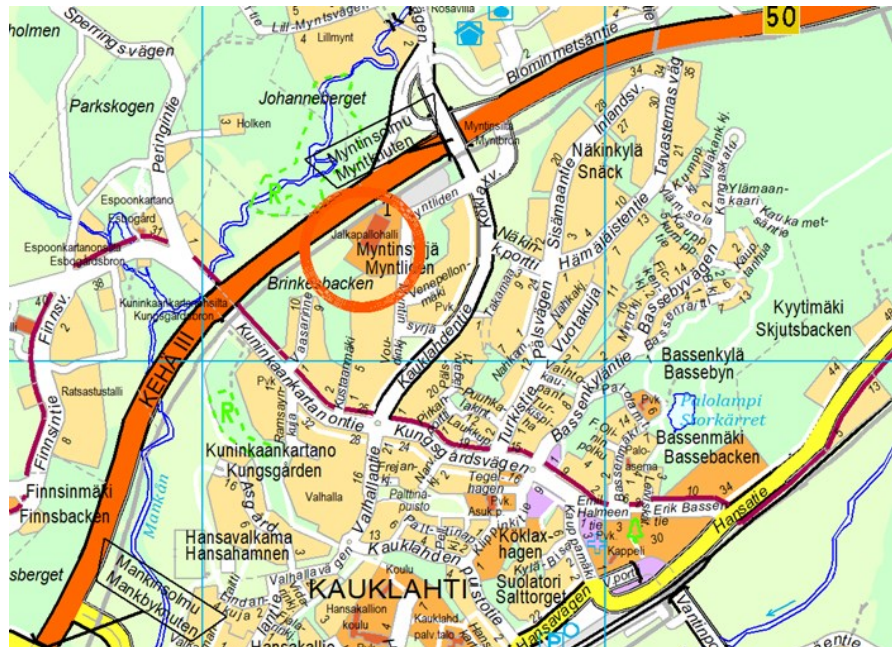
Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Selostus**Aikaisempi vuokrasopimus**

Kaupunki on vuokrannut Kauklaudesta Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:lle korttelin 44049 tontin 1 jalkapallohallin rakennuspaikaksi. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 28.5.1996. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 25 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 27.5.2021. Vuokrasopimuksen muutoksilla on annettu vuokralaiselle oikeus luovuttaa osa tontista ulkopuoliselle taholle teletoiminnan tukiasemaa varten. Tukiasemalla on 50 metriä korkea masto.

Lisäksi kaupunki on vuokrannut Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:lle lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella tontin lounaispuolella sijaitsevalta

yleiseltä alueelta 44P6 noin 1,5 ha:n alueen jalkapallokenttää varten, jolla sijaitsee nurmikenttä. Viimeisin lyhytaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 14.6.2017. Sopimus on voimassa 31.3.2022 saakka.

Tonttia 44049/1 koskevassa 28.5.1996 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa on kohdassa 2. Vuokra-aika, mainittu, että vuokra-ajan päättyessä vuokramiehellä on oikeus saada alue uudelleen vuokralle tietyin edellytyksin, jolloin uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokraehdot tarkistetaan. Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista. Uuteen maanvuokrasopimukseen on tarkoituksenmukaista ottaa mukaan myös nurmikentän alue, jolloin niiden osalta ei olisi jatkossa erillisiä maanvuokrasopimuksia.

Hakemus

Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy on pyytänyt 30.3.2020 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki yhdistäisi hallitontin ja nurmikentän sopimukset yhdeksi sopimukseksi ja uudistaisi vuokrasopimuksen uudeksi 15 vuotta kestäväksi sopimukseksi. Yhtiö tarvitsisi uuden vuokrasopimuksen, jotta monipuolisia liikuntamahdollisuuksia kaupungin juniorijalkapalloilijoille voidaan jatkossakin tuottaa kustannustehokkaasti ja voidakseen neuvotella muuttuneessa tilanteessa päärahoittajapankkinsa kanssa lainojen uudelleen järjestelystä.

Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy on kuuden espoolaisen jalkapalloseuran omistama yhtiö, jonka tarkoituksena on tuottaa seurojen junioripelaajille kustannustehokkaasti olosuhteita jalkapalloilun harrastustoimintaan.

Tiedot alueesta

Espoon kaupunki omistaa Kuninkaankartano I -Myntinsyrjä -nimisellä asemakaava-alueella Kauklahden kaupunginosan korttelin 44049 tontin 1. Korttelin asemakaavamerkintä on YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tontin pinta-ala on 15 973 m² ja rakennusoikeus 4 792 k-m². Rakennusoikeudesta on käytetty 4 384 k-m². Tontilla sijaitsee jalkapallohalli ja huoltorakennus sekä matkaviestintukiasema, joka sisältää 50 m korkean maston.

Kaupunki omistaa myös viereisen nurmikenttäalueen, joka sijaitsee yleisellä alueella 44P6. Alueen asemakaavamerkintä on VP (Puisto). Yleiseltä alueelta vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 15 000 m². Näin ollen koko vuokrattavan alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,1 ha.

Alueen vuokraus

Tontin 44049/1 ja yleisen alueen 44P6 muodostama vuokra-alue vuokrataan Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:lle. Vuokra-aika on 15 vuotta

alkaen 28.5.2021. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Lisävuokra oikeudesta luovuttaa osa tontista teleoperaattorin hallintaan määritellään jäljempänä kuvatulla tavalla.

Tontin 44049/1 vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 110 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:n käytössä, jolloin sen osalta vuokraksi muodostuu 13 200 euroa vuodessa. Nurmikentän osalta vuokra perustuu pääoma-arvoon 4 e/ m², jolloin vuosivuokraksi muodostuu sen osalta 3 000 euroa vuodessa.

Koko alueen perusvuokra on näin ollen yhteensä 16 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 620 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 240 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 4 860 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 6 480 euroa. Viidennen vuoden osalta peritään vuokraa 8 100 euroa. Kuudennen vuoden osalta peritään vuokraa 10 800 euroa. Seitsemännen vuoden osalta peritään vuokraa 13 500 euroa. Kahdeksannen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 16 200 euroa vuodessa.

Lisävuokra 4 250 euroa vuodessa oikeudesta luovuttaa osa tontista teleoperaattorin hallintaan perustuu taksaan 85 e / mastometri / vuosi, joka on tällä hetkellä kaupungin yleinen käytäntö matkaviestintukiasemien vuokrahinnoittelussa. Lisävuokran (4 250 euroa) osalta vuokra peritään täysimääräisenä vuokrakauden alusta alkaen. Lisävuokraa ei peritä, mikäli matkaviestintukiasema puretaan ja toiminta päättyy.

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Liitteet

10 Kartta Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy

Oheismateriaali

Hakemus Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy

6867/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 9

§ 9

Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle yhteensä noin 3 000 m²:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 28.7.2022.

2
Täysimääräistä perusvuokraa peritään viidennen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 7 750 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 938 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 2 906 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 3 875 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 5 813 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 7 750 euroa vuodessa. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

3
Vuokra-alueen pysäköinti on osoitettu kaupungin ylläpitämille

urheilupuiston pysäköintipaikoille.

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Espoon Jääurheilun Tuki ry toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran määräinen kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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

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

Käsittely

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Selostus



Aikaisempi vuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Laaksoalan urheilupuistosta Espoon Kiekkoilun Tuki ry:lle (nyk. Espoon Jääurheilun Tuki ry) noin 3 000 m²:n suuruisen alueen harjoitusjäähallin rakennuspaikaksi. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 28.7.1997. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 25 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 27.7.2022. Espoon Kiekkoilun Tuki ry on muuttanut nimensä Espoon Jääurheilun Tuki ry:ksi.

28.7.1997 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdassa 1.2 Uudelleen vuokraus, on mainittu, että vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttöön tietyin edellytyksin, jolloin uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokraehdot tarkistetaan. Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista.

Hakemus

Espoon Jääurheilun Tuki ry on hakenut 5.2.2020 päivätyllä hakemuksella Espoon kaupungin ja Espoon Kiekkoilun Tuki ry:n välillä 28.7.1997 solmittuun maanvuokrasopimukseen 10 vuoden jatkoaikaa siten, että vuokra-aika päättyisi 31.12.2032. Tämä mahdollistaa Espoon Jääurheilun Tuki ry:n investoinnit harjoitushalliinsa. Investoinnilla varmistetaan jääurheilun olosuhteiden paraneminen ja säilyminen Laaksoalan urheilupuistossa vuoden 2032 loppuun saakka.

Tiedot alueesta

Espoon kaupunki omistaa Lähderanta -nimisellä asemakaava-alueella Laaksolahden kaupunginosassa sijaitsevan yleisen alueen 60U1 (49-60-9904-1). Laaksolahden urheilupuistossa sijaitsevan alueen asemakaavamerkintä on U3 (Urheilualue). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 3 000 m². Rakennusoikeutta on käytetty 2 383 k-m². Alueella sijaitsee harjoitusjäähalli.

Alueen vuokraus

Yleisestä alueesta 60U1 muodostuva vuokra-alue vuokrataan Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle. Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 28.7.2022. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä, jolloin vuokraksi muodostuu 7 750 euroa vuodessa.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 938 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 2 906 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 3 875 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 5 813 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 7 750 euroa vuodessa.

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Liitteet

11 Kartta Espoon Jääurheilun Tuki ry

Oheismateriaali

Hakemus Espoon Jääurheilun Tuki ry

6890/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 10

§ 10

**Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta
Laaksolahden Tenniskeskus Oylle**

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle yhteensä noin 7 300 m²:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen 1.7.2021.

2

Täysimääräistä perusvuokraa peritään viidennen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 12 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n käytössä.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 050 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 4 575 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 6 100 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 9 150 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 12 200 euroa vuodessa. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

Alueen vuosivuokra on laskettu toteutetun kerrosalan 3 750 k-m² mukaisesti. Mikäli alueelle toteutetaan laajennushanke, jonka myötä

käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m², korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3

Vuokra-alueen asiakaspysäköinti on osoitettu kaupungin ylläpitämillä urheilupuiston pysäköintipaikoille.

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 18.6.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Laakso lahden Tenniskeskus Oy toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran määräinen kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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.

Käsittely

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi

kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Selostus



Aikaisempi vuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Laaksolahti urheilupuistosta Laaksolahti Tenniskeskus Oy:lle noin 7 300 m²:n suuruisen alueen sulkapallo- ja tennishallin rakennuspaikaksi. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 27.6.1991. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 30 vuotta ja se on alkanut 1.7.1991, jolloin vuokra-aika päättyy 30.6.2021.

27.6.1991 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdassa Vuokra-aika, on mainittu, että mikäli aluetta vuokrakauden päätyttyä käytetään samaan tarkoitukseen, on vuokramiehellä oikeus neuvotella uudesta sopimuksesta ilmoittamalla halukkuudestaan kaupungille puoli vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista.

Hakemus

Laaksolahden Tenniskeskus Oy on hakenut 20.9.2020 päivätyllä hakemuksella esitystä pitkäaikaisesta, vähintään 25 vuoden maanvuokrasopimuksesta osapuolten välille. Tenniskeskus on rakennettu 1992. Hallissa toimii suurimpana omistajana Espoon tennisseura. Yhdessä Laaksolahden sulkapalloseuran kanssa niillä on noin 450 jäsentä. Hallin vakituisia käyttäjiä ovat myös lähiseudun koulut. Kesäisin on lasten liikuntaleirejä. Halliyhtiössä on investoitu energiatehokkuuteen mm. ilmalämpöpumpuilla ja ledivalaistuksella sekä ylläpidetty rakennusta ja pihapiiriä. Hakemuksessa esitetään, että kaupunki ottaisi huomioon siirtymäporrastuksen maanvuokraan.

Tiedot alueesta

Espoon kaupunki omistaa Lähderanta -nimisellä asemakaava-alueella Laaksolahden kaupunginosassa sijaitsevan yleisen alueen 60U1 (49-60-9904-1). Laaksolahden urheilupuistossa sijaitsevan alueen asemakaavamerkintä on U3 (Urheilualue). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 7 300 m². Rakennusoikeutta on käytetty 3 750 k-m². Alueella sijaitsee tenniskeskus.

Alueen vuokraus

Yleisestä alueesta 60U1 muodostuva vuokra-alue vuokrataan Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle. Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen 1.7.2021. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n käytössä, jolloin vuokraksi muodostuu 12 200 euroa vuodessa.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 050 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 4 575 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 6 100 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 8 133 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 12 200 euroa vuodessa.

Alueen vuosivuokra on laskettu toteutetun kerrosalan 3 750 k-m² mukaisesti. Mikäli alueelle toteutetaan laajennushanke, jonka myötä käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m², korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/83

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 10

11.01.2021

Päätöshistoria

Liitteet

12 Kartta Laaksoalahden Tennis keskus Oy

Oheismateriaali

Hakemus Laaksoalahden Tennis keskus Oy

6916/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 11

§ 11

Liiketontin varaaminen Kilosta Bauhaus & Co Ky:lle, korttelin 54117 tontti 6

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 Bauhaus & Co Ky:lle perustettavan yhtiön lukuun korttelin 54117 tontin 6 (49-54-117-6) liikerakennushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 31.1.2022 saakka.

2
Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös 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 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 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 tontin länsireunassa sijaitsee kaukolämpöjohto ja kaapeleita.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on vuokrattu Raide-Jokerin työmaatukikohdaksi.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava erikseen Raide-Jokerin työmaasta vastaavan tahon kanssa.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että kaavamuutoksen yhteydessä tontti tullaan rajaamaan nykyistä pienemmäksi.

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, rakennuslupaa sekä muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Hakemus**

Bauhaus & Co Ky perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun hakee 7.12.2020 päivätyllä hakemuksella Kilossa sijaitsevan tontin 54117/6 varaamista BAUHAUS-tavaratalon suunnittelua varten. Suunniteltavan tavaratalon myymälän pinta-ala on noin 10 000 -12 000 k-m². Pinta-ala jakautuu lämpimään myymälähalliin ja puutarhamyymälään, drive-in noutohalliin sekä tavarantoimitusalueeseen. Lisäksi tavaratalon yhteyteen tulisi aidattu ulkomyyntialue.

Tiedot tontista

Kilon kaupunginosassa sijaitseva tontti 54117/6 (Nuijalantie 15) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, paljon tilaa vaativaa kauppaa varten (KL). Tontin pinta-ala voimassa olevassa asemakaavassa on noin 30 506 m² ja rakennusoikeus 19 829 k-m². Alueen asemakaava on tullut voimaan 22.8.2012. Liikerakentamista nykyisin koskeva lainsäädäntö mahdollistaa, että tontin rakennusoikeudesta enintään 4 000 k-m² voidaan toteuttaa liiketilana. Tästä johtuen suurempi liikerakentamisen osuus edellyttää asemakaavan muuttamista.

Tontin itäosassa sijaitsee puustoinen rinne, jossa kulkee kehitettävä liito-oravayhteys Turunväylän yli. Tontin kaavamuutoksen yhteydessä tullaan korttelialue rajaamaan siten, että liito-oravan yhteydet on mahdollista säilyttää ja kehittää. Näin ollen tontin tuleva pinta-ala tulee nykyisestä pienentymään.

Tonttiin kohdistuneet aiemmat varaukset ovat päättyneet.

Tontin varaus

Esitetään, että tontti 54117/6 varataan Bauhaus & Co Ky:lle liikerakennushankkeen suunnittelua ja asemakaavallisten selvitysten tekemistä varten. Bauhausin hanke sopii käyttötarkoitukseltaan ja laajuudeltaan varausalueelle. Bauhaus on jo pidemmän aikaa neuvotellut kaupungin kanssa ja etsinyt toisen tavaratalon paikkaa itäisestä Espoosta.

Päätöshistoria

Liitteet

13 Kartta / Bauhaus & Co Ky

Oheismateriaali

Hakemus 7.12.2020 / Bauhaus & Co Ky

6691/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 12

§ 12

Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokasesta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä ja 2.12.2019 § 79 jatkettua kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten 31.1.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Selostus



Aikaisempi päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 § 148 Espoon Jäärheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten. Varaus oli voimassa 31.12.2019 saakka. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi 2.12.2019 § 79 varausta entisin ehdoin 31.1.2021 saakka.

Hakemus

Espoon Jäärheilun Tuki ry, Olarin Voimistelijat ry ja Tapiolan Voimistelijat ry hakevat 8.12.2020 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 30.6.2022 saakka. Osapuolet ovat hyväksyneet pohjapiirustukset huonetilaohjelmiseen sekä havainnekuvineen jatkosuunnittelun pohjaksi ja jatkaneet neuvotteluja Etelä-Suomen aluehallintoviraston kanssa kohteen saamisesta vuosittain laadittavaan valtakunnalliseen rahoitussuunnitelmaan. Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2022 keväällä.

Tiedot tontista

Kortteli 46082 on 29.8.2018 voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontille ulottuu asemakaavan mukainen voimalinjan varoalue (alueen rakentamisesta ja muista järjestelyistä on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa). Varoalueelle on perustettu käyttöoikeus

voimansiirtolinjaa varten. Varattavalla alueella on myös asemaakaavan mukainen pp-merkinnällä oleva alue (jalankululle, polkupyöräilylle ja ladulle varattu alueen osa, joka on sijainniltaan ohjeellinen) sekä johtovarausalue maanalaista johtoa varten.

Tontin alueella sijaitsee käytössä oleva runkovesijohto, jonka vieressä on käytöstä poistettu vesijohto. Kaupungilla on tarkoitus aloittaa runkovesijohdon korvaavan uuden vesijohdon rakentaminen katualueelle vuoden 2021 alkupuolella.

Tontin pinta-ala on noin 12 856 m² ja rakennusoikeus 8 500 k-m².

Perustelu varauspäätöksen jatkamiselle

Hankkeen suunnittelu on edistynyt varausaikana. Varauksen jatko mahdollistaisi vielä tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien tekemisen. Esitetään, että kortteliin 46082 muodostettava urheilurakennusten tontin varauksista jatketaan 31.1.2022 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 148

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vaaraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin 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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) 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 tontti on rakentamiskelpoinen vasta, kun tontin läpi kulkeva johto on siirretty katualueelle. Johtosiirto ei ole tällä hetkellä kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.

10

Asemakaavassa on osoitettu voimajohdon varoalue tontin pohjoisrajalle sekä johtovarausalue ja kevyenliikenteen yhteys tontin etelärajalle. Tontin läpi kulkee avo-oja. Nämä tulee huomioida tontin suunnittelussa.

11

Asemakaava-alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, joiden sisältöjä tulee noudattaa ohjeellisina.

Käsittely

Jaana Jalonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28.1. § 5-kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 79

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/83

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 12

11.01.2021

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten 31.1.2021 saakka entisin ehdoin.

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

Päätöshistoria

Liitteet

14 Kartta urheilutontin varaus Latokaskesta

Oheismateriaali

Hakemus urheilutontin varaus Latokaskesta

5597/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 13

§ 13

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kulmakorvesta Espoon Moottoriradat ry:lle

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten sekä enduro-radan sijoittamista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarausta 30.11.2021 saakka seuraavin, myös vuokrauspäätöksen valmistelua koskevin ehdoin:

1

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

2

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

3

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokraehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

4

Varauksensaajan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen hyväksymällä tavalla. Kulkuyhteyksien tulee sijainniltaan sopia hankkeen pohjoispuolella Kulmakorpi I -asemakaavan yhteydessä laadittuihin

liikenteellisiin suunnitelmiin.

5

Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

6

Suunnitteluvarauksen aikana alueen vuokrauspäätöstä valmistellaan ja neuvotellaan seuraavista lähtökohdista. Vuokra-aika on 20 vuotta. Alueen vuokra tämän hetken hintatason mukaan on 18 750 euroa vuodessa (perusvuokra). Viideltä ensimmäiseltä vuodelta vuokra peritään porrastetusti siten, että vuokra nousee viiden ensimmäisen vuoden aikana tasaisesti. Ensimmäisen vuoden vuokra on suuruusluokaltaan noin 5 000 euroa ja viidenneltä vuodelta peritään täysmääräinen vuokra. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

7

Varauksensaajan tulee kehittää aluetta kaupungin asettamien kaavallisten ja kaupunkitekniikan keskuksen tavoitteiden mukaisesti ja sovittaa yhteen vuokra-alueen suunnitelmansa kaupungin Lankasuon alueen suunnitelmien kanssa.

8

Alueen pengerryksiin tulee käyttää alueella olevia maa-aineksia. Mikäli alueen rakentaminen vaatii, että alueelle tuodaan maa-aineksia alueen ulkopuolelta, on vuokralainen velvollinen ilmoittamaan ja hyväksyttämään kaupungilla maa-ainesten laadun ja määrät. Vuokralainen vastaa kaikista toiminnan edellyttämien lupien hakemisesta ja vuokratuotoksen päättyessä vuokralainen on velvollinen poistamaan maa-ainekset kustannuksellaan. Maa-ainesten poistamisvelvoitteen täyttämiseksi vuokralainen asettaa vakuuden erikseen sovittavalla tavalla.

9

Varauksensaajan vastuulla on selvittää alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja niiden siirtämistarve.

10

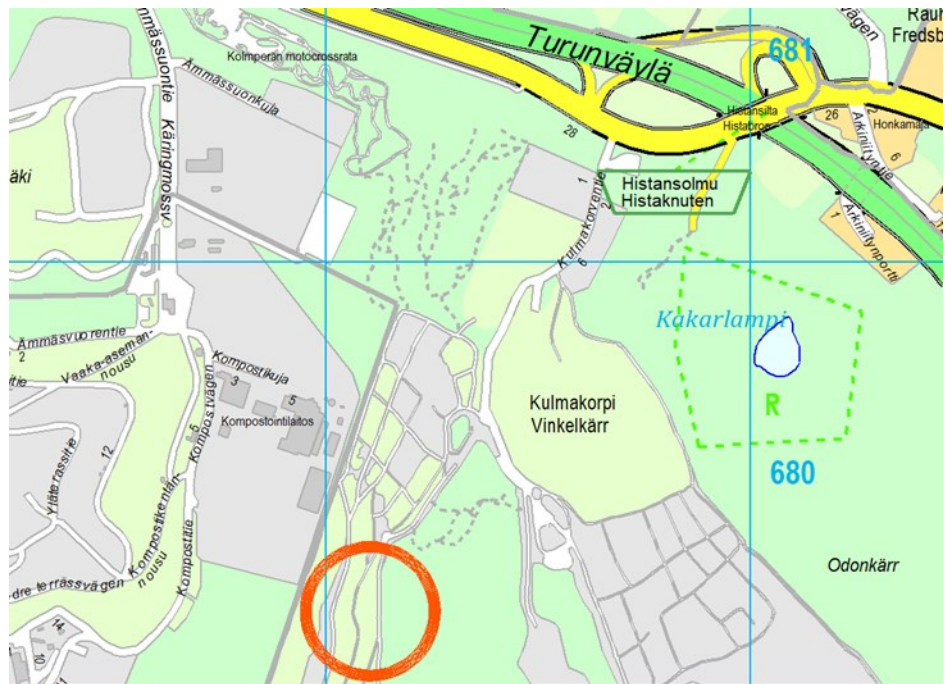
Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen edellyttää vielä erillistä vuokrauspäätöstä.

Käsittely

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Selostus**Aikaisemmat päätökset**

Kiinteistölautakunta on myöntänyt 13.12.2007 § 10 suunnitteluvarauksen karting- ja motocross-ratojen, toimintojen tarvitsemien rakennusten sekä huolto- ja pysäköintipaikkojen suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten Kolmperän - Kulmakorven alueelta Espoon yleiskaavassa EM-alueeksi merkitylle noin 24,9 ha:n suuruiselle Espoonkartanon kylän tilojen RN:o 1:388 ja RN:o 1:415 alueelle.

Varauspäätöstä on jatkettu viimeksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tekemällä päätöksellä 17.12.2018 § 166, joka on voimassa 30.11.2020 saakka.

Hakemus

Espoon Moottoriradat ry on pyytänyt 27.10.2020 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista kahdella vuodella. Varauksen jatkamista perustellaan uuden moottorialueen toteutumisen viivästymisellä.

Alueelle on saatu lainvoimainen ympäristölupa heinäkuussa 2013 ja lainvoimainen suunnittelutarveratkaisu marraskuussa 2015. Radan rakennuslupahakemus on jätetty marraskuussa 2017 ja sen käsittely on kesken. Suunnitteluvarauksen jatkamista tarvitaan tulevien ratojen lupien hakemiseksi.

Tiedot varattavasta alueesta

Alue sijaitsee Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueella. Sen pinta-ala on noin 24,9 ha. Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Alue on varattu vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa erityisalueeksi (E). Alue on tarkoitettu maa-ainestoinnalle, yhdyskuntatekniselle huollolle, moottori -, ampuma- ja muille urheilutoiminnoille sekä virkistykseen ja aurinkoenergian tuotannolle. Muiden toimintojen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kiviainesten oton ja ylijäämämassojen sijoittamisen edellytysten säilymiseen.

Perustelu varauspäätöksen jatkamiselle

Hankkeen keskeneräisyydestä johtuen varausta esitetään jatkettavaksi Espoon Moottoriradat ry:lle 30.11.2021 saakka. Varauspäätöksen jatkamisen yhteydessä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antaa lähtökohdat vuokrauspäätöksen valmistelulle ja neuvotteluille.

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 13.12.2007 § 10

Ehdotus

Tonttipäällikkö päättää varata Espoon Moottoriradat ry:lle karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten yhteensä noin 24,9 ha suuruisen oheiseen karttaan merkityn alueen Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Varaus on voimassa 31.12.2009 saakka.
2. Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon

kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3.
Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan kiinteistölautakunnalle välittömästi, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4.
Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5.
Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6.
Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Päätös

Kiinteistölautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.12.2009 § 19

Ehdotus

Teknisen toimen johtaja:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki jatkaa Espoon Moottoriradat ry:n varausaikaa karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten noin 24,9 ha suuruiselle oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.
Varaus on voimassa 31.12.2010 saakka.

2.
Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4.

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5.

Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6.

Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.2.2011 § 11

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:n varausaikaa karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten noin 24,9 ha suuruiselle oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.

Varaus on voimassa 31.12.2011 saakka.

2.

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4.

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5.
Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6.
Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.12.2011 § 138

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:n varausaikaa karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten noin 24,9 ha suuruiselle oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.
Varaus on voimassa 31.12.2013 saakka.
2.
Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.
3.
Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.
4.
Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.
- 5.

Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6.

Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.11.2013 § 117

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:n varausaikaa karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten noin 24,9 ha suuruiselle oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka.

2.

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4.

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5.

Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.1.2015 § 10

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle myönnettyä varausta karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten, noin 24,9 ha suuruiselle, oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Varaus on voimassa 31.12.2015 saakka.

2

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5

Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6

Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 139

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarausta 30.11.2016 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.11.2016 § 117

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarausta 30.11.2018 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.12.2018 § 166

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarausta 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

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

Liitteet

15 Espoon Moottoriradat ry kartta

Oheismateriaali

Hakemus Espoon Moottoriradat ry

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/83

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14

11.01.2021

16/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 14

§ 14

Keilaniemen metrokorttelissa sijaitsevan asuintornitontin määräajan 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, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitontin 49-10-65-5 29.10.2019 allekirjoitetun kauppasopimuksen hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa siirretään yhdellä vuodella 31.1.2022 saakka.

Käsittely

Aaltonen Heleniuksen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

Asia palautetaan uudelleenvalmisteluun. Valmistelun aikana tulee selvittää ja neuvotella ostajan kanssa kohtuullisen korvauksen määrä kauppahinnan maksuaikataulun muuttamisesta.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusesitys, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen. Keskustelun palautuksessa päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne jotka kannattavat palautusta äänestävät ”jaa” ja jotka vastustavat asian palauttamista äänestävät ”ei”. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä 6 äänellä 3 ääntä vastaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa asian käsittelyä. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävän mielipiteensä päätökseen.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.4.2016 Keilaniemen metrokorttelin kahden eteläisimmän asuintornitontin myymisestä SRV Rakennus Oy:lle ja Hypo-pankin hallinnoimille rahastoille. Päätöksestä valitettiin ensin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO hylkäsi valitukset 9.7.2019.

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 1 Ky ja Suomen Asunnot ja Tontit 1 Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana allekirjoittivat 29.10.2019 kauppakirjan koskien Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän tontin 49-10-65-5 kauppaa.

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 2 Ky ja Suomen Osatontti II Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana allekirjoittivat 29.10.2019 kauppakirjan koskien Keilaniemen metrokorttelin toiseksi eteläisimmän tontin 49-10-65-6 kauppaa.

Kummankin tontin omistus jakautuu Keilaniemen Torni-yhtiön ja Hypo-pankin hallinnoiman rahaston kesken suhteessa 30 %/70 %.

Kummallekin tontille on tarkoitus rakentaa SRV Rakennus Oy:n toimesta asuintornitalo. Tontilla on rakennusoikeutta asuntoja varten 16 400 kem2 ja liiketiloja varten 400 kem2.

Tonttien omistus siirtyi ostajille kaupanteon yhteydessä, mutta hallinta on edelleen kaupungilla.

Metrokorttelin eteläisimmän tontin 49-10-65-5 kauppakirjan ehdon mukaan tontin hallinta siirtyy ostajille viimeistään 31.1.2021, jolloin kauppahinnasta (17,8 M€) maksetaan 40 %. Rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.11.2022 ja saatettava valmiiksi 31.5.2025 mennessä.

Tontin ostajat hakevat kaupungille osoittamassaan 18.12.2020 päivätyssä kirjeessä yhden vuoden lykkäystä tontin hallinnan siirtoon ja kauppahinnan osuuden (40 %) maksamiseen 31.1.2022 saakka. Hakijat esittävät perusteluna seuraavaa:

”Runsaan vuoden aikana kaupanteosta toimintaympäristössä on tapahtunut monia muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet merkittävästi SRV:n mahdollisuuksiin toteuttaa hanke siinä aikataulussa, joka kauppakirjoissa on sovittu.

Koronavirustilanteen heikentyminen vaikuttaa rakennushankkeiden aloitukseen ja toteutukseen monella tapaa negatiivisesti. Erityisesti pankkien kyky rahoittaa vaativia kohteita on kiristyneitten vakaavaraisuusvaatimusten takia heikentynyt. Keilaniemen tornien suuren kokoluokan takia rahoitustarve on useita kymmeniä miljoonia euroja ja siten vaatii jo yhden RS-kohteen toteutettavan tornin osalta useamman pankin rahoitusta. Lisäksi suurten, arvokkaiden hankkeiden asuntomyynti on hidastunut.”

SRV Rakennus Oy on jatkanut ensimmäisen asuintornin suunnittelua. Koska kysymyksessä on poikkeuksellisen suuri ja teknisesti vaativa rakennushanke ja markkinatilanne on haastava, on tontin hallinnan ja vastaavan maksuerän lykkääminen yhdellä vuodella perusteltua. Muilta osin SRV:n kahden asuintornitontin määräaikoihin ei ole tässä vaiheessa perusteltua harkita lisäaikoja.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 42

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että seuraavassa mainituille ostajille (jäljempänä Ostajat) myydään korttelin 10065 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnukset 49-10-65-2 ja 49-10-65-3).

Tonttien ostajina ovat SRV Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun (omistusosuus 30 %) sekä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoima rahasto (omistusosuus 70 %), (jäljempänä Ostajat). Tontissa 2 rahasto on Suomen Asunnot ja Tontit I Ky ja tontissa 3 Suomen Osatontti II Ky.

Hankkeiden toteuttaja on SRV Rakennus Oy (jäljempänä Toteuttaja).

Tontit on merkitty liitekarttoihin.

Tontin 10065/2 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 17 800 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (3 560 000 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (7 120 000 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (7 120 000 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille aikaisintaan 1.2.2018. Hallinta luovutetaan kuitenkin viimeistään, kun tontti on luovutuskelpoinen.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy Ostajille kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostajat suorittavat Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton *) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m²
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m².

(Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m², lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti 0,3 x 500 e/as-m² + 0,2 x 100 e/as-m²)

*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnoista (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m² ja 7 500 euroa / as-m² sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1)

vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisällyneet ensimmäiseen erään.

- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataivan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostajat maksavat Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 14 760 k-m², rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.12.2019 ja saatettava valmiiksi 30.6.2022 mennessä.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja / tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostajat sitoutuvat myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-2 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-2 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiiviyydestä tai louhinnan toteutumattiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

7

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuosuksiansa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta sekä lisäksi muut Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2 -kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Tontin 10065/3 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 22 282 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (4 456 400 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (8 912 800 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (8 912 800 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun Kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille kahden vuoden kuluttua tontin 49-10-65-2 hallinnan luovuttamisesta, ellei toisin sovita, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton *) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m²
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m².

(Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m², lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti 0,3 x 500 e/as-m² + 0,2 x 100 e/as-m²)

*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnosta (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m² ja 7 500 euroa / as-m² sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisältyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin

myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataavan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostaja maksaa Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 16 650 k-m², rakentaminen on aloitettava 31.12.2021 mennessä ja saatettava valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja /tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan

metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-3 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-3 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiiviyydestä tai louhinnan toteutumattomista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Kaupunki on tehnyt vuokrauspäätöksen liitekarttaan merkityn alueen vuokraamisesta Länsimetro Oy:lle metron sisäänkäyntiä varten. Kaupunki siirtää kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä vuokrasopimuksen Ostajille siltä osin, kun se kohdistuu luovutettavaan tonttiin. Ostajat sitoutuvat vuokrasopimuksen ehtoihin sellaisenaan. Vuokrakauden päättyessä Ostajat sitoutuvat vuokraamaan alueen Länsimetro Oy:lle tai vastaavalle entisin ehdoin.

7

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

8

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuosuksiansa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta osuuden sekä lisäksi Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2-kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Ostajat valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tämän päätöksen perusteella rakentamisen edellyttämiä lupia. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen kuin tonttien hallinta on luovutettu Ostajille.

Molempia tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset on allekirjoitettava välittömästi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 13.5.2016. Esisopimukset raukeavat, mikäli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä ei tule lainvoimaiseksi. Esisopimusten osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset kiinteistöjen kauppakirjat kolmen (3) viikon kuluessa siitä, kun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä on tullut lainvoimaiseksi.

Jos tämä päätös raukeaa, kaupunki ei vastaa yritykselle aiheutuneista kustannuksista, haitasta tai vahingoista.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia sekä antamaan sopimuksessa mainitut kaupungin suostumukset.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.11.2015 § 128 päättämänsä myyntipäätöstä Keilaniemen tonteista 10065/2 ja 10065/3 SRV Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun 31.1.2016 saakka muuten entisin ehdoin, mutta siten, että ostajana voi olla SRV Rakennus Oy:n lisäksi SRV Rakennus Oy:n perustama yhtiö tai muu kaupungin hyväksymä taho.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 131 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

16 Äänestyslista § 14

Oheismateriaali

SRV hakemus

13/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 15

§ 15

Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa toimistorakennushanketta koskeva suunnitteluvaraus, SRV Yhtiöt Oyj

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2022 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit.

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 varauspäättös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

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.

7

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.

Selostus

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 16.12.2020 päivätyn kirjeen, jossa se hakee suunnitteluvarausta uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten oheiseen karttaan merkitylle alueelle, joka sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikenne-ramppiin. Kirjeessä todetaan taustaksi Keilaniemen alueen voimakas kehittyminen ja lisäksi kirjeessä todetaan seuraavaa:

”Osana Keilaniemenalueen jatkokehittämistä ja yritysten sijoittumismahdollisuuksien lisäämiseksi alueelle olemme laatineet alustavan suunnitelman uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen sijoittumisesta varattavaksi esitettävälle alueelle. Laadituissa alustavissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on n.20 000 kem². Rakennus olisi n. 20 kerrosta korkea, muodostaen vahvan vertikaalisen elementin, maamerkkirakennuksen Länsiväylältä Keilaniemen alueelle tultaessa erottuen samalla omaksi yksittäiseksi kokonaisuudeksi ympäröivän alueen muilta osin, rakennusten ja liikenne- ja ratkaisujen muodostamasta horisontaalisesta ympäristöstä. Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa n. 1300...1500 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemenalueelle.

Varattavaksi esitettävä alue on tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa varattu "Maantien alueeksi (LT)". Alueen asemakaava ei sisällä tällä hetkellä rakennusoikeutta. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa merkitty merkinnällä TP; Työpaikka-alue. Varattavaksi esitettävä alue on rakentamaton. Varattavaksi esitettävä alue on osana maantiealuetta Väyläviraston hallinnassa (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 23.6.2005/503) ja sen käytännön tienpitoon liittyvien tehtävien hoitamisesta vastaa Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus).

Vuoden 2019 lopulla valmistunut, Tapiolan Itärannan ja Keilaniemen kaupunkialueet toisiinsa yhdistänyt Kehä I Keilaniemessä-hanke sisälsi Kehä I:n tiealueen kattamisen (tunnelointi) lisäksi mm. Otasolmun kiertoeritasoliittymän ja tiealueelta Keilaniemeen johtavan ramppisillan rakentamisen sekä katutöitä muun muassa Keilaniementiellä. Hanketta koskevista laadituista tiesuunnitelmista jäi vielä tässä vaiheessa myöhemmin toteutettavaksi kaksi tunnelin eteläpäätyyn sijoittuvaa autoliikenteelle tarkoitettua lisäramppia, jotka mahdollistavat suoran ajoyhteyden Keilaniemenalueelta Länsiväylälle, niin Helsingin kun Hangon suuntaan. Nykytilanteessa, ilman lisäramppeja ajoyhteys Länsiväylälle Keilaniemenalueelta sen eteläiset, Länsiväylään rajoittuvat alueet mukaan lukien tapahtuu Otasolmun kiertoeritasoliittymän kautta. On hyvin selvää, että nykytilanteen mukainen liikenneatkaisu Länsiväylälle suuntautuvan liikenteen osalta ei voi enää pitkään palvella alueen kasvavia liikennetarpeita alueelle toteutettavaksi suunniteltujen hankkeiden lähtiessä rakentumaan. Em. lisäramppien rakentaminen sisältyy Uudenmaan ELY-keskuksen kiireellisempien hankkeiden listalle (Uudenmaan ELY-keskus, kiireellisemmät hanketarpeet suunnitelmakaudella 2021-2024, tilanne 6/2020). Espoon kaupunki vastaa puuttuvien ramppien suunnittelusta. Ramppien suunnittelutyö on käynnissä.

Uudenmaan ELY-keskus on heidän kanssaan käydyissä alustavissa keskusteluissa suhtautunut myönteisesti nyt varattavaksi esitettävän alueen mahdolliseen muuttamiseen nykyisestä maantiealuekäytöstä muuhun käyttötarkoitukseen ja ovat ottamassa mahdollisen muutoksen huomioon omissa suunnitelmissaan mm. tehostamalla omien liikenneatkaisujen maankäyttöä mahdollisesti luovutettavalla alueella Alueen käyttötarkoituksen muuttuessa muuhun, kun nykyiseen maatiekäyttöön, palautuu alue em. lain (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 23.6.2005/503) pykälän 91 (...siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tien lakatessa tienpitäjältä korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, tiealue siirtyy kunnan omistukseen) mukaisesti Espoon kaupungin omistukseen. Kaupungilla on tällöin mahdollista käyttää maanmyynnistä saatavia tuloja alueelle toteutettavien liikennejärjestelmiin rahoittamiseen."

SRV Yhtiöt Oyj:n ajatus Keilalahdentien länsipuolella sijaitsevan nykyisin käyttämättömän alueen hyödyntämisestä työpaikkarakentamiseen on erinomainen. Alueen hyödyntämisen selvittäminen juuri nyt on perusteltua, kun Keilaniemen tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitettyjen ramppien suunnittelu on käynnissä. Alueen hyödyntämisestä olisi saatavissa myös rahoitusta kattamaan ramppien toteuttamiskustannuksia.

Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

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

Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019. Tavoitteena on, että Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy kesällä 2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n Fiskarsin pääkonttori (rakenteilla), Elon hotelli- ja toimistohankkeet Miestentiellä (rakenteilla), NCC:n toimisto/asuinhanke ja SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Varman puutoimistorakennus, Regenero Oy:n Valovirta-hanke Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä, Life Science Centerin laajennus (Niam Oy), Ilmarisen Keilaranta 9 ja 11-toimisto/asuinhanke, AB Invest AS:n hotellihanke sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on yleinen kalliopysäköintilaitos, johon tämän esityksen hanke ei voi tukeutua, koska kalliopysäköintilaitosta ei voi metrotunnelista johtuen ulottaa riittävän lähelle varausaluetta. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alue, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Päätöshistoria

Liitteet

17 Kartta SRV Yhtiöt Oy

Oheismateriaali

SRV suunnitteluvaraushakemus

14/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

§ 16

Suunnitteluvarauksen jatkaminen ja laajentaminen Keilaniemessä hotelli- ja kongressikeskus- sekä toimistorakennushanketta varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn laajennetun alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.3.2022 saakka muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

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

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.

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotelliin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 varata AB Invest AS:lle alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Hankkeen suunnittelu ei ole edennyt. Näin ollen hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadintaakaan ei ole voitu käynnistää.

AB Invest AS:n kirje

AB Invest AS on lähettänyt kaupungille 17.12.2020 kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2023 saakka. Lisäksi yritys pyytää varausalueen laajentamista, koska yritys uskoo vahvasti Keilaniemen alueeseen. Yritys haluaa suunnitella hotelli- ja kongressikeskuksen viereen pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen.

Kirjeessä todetaan erityisesti seuraavaa:

Hankkeen kehittäminen ei ole päässyt kunnolla käynnistymään vuoden 2020 alussa puhjenneen koronapandemian johdosta. Matkustaminen Norjan ja Suomen välillä on ollut estyneenä pitkiä aikoja. Tämä on hidastanut kehittämisprosessia, mutta prosessi ei ole miltei osin pysähtynyt.

Hotelli- ja kongressikeskuksen laajuus olisi noin 30 000 m², johon sisältyisi 660 hotellihuonetta ja monipuoliset kongressi- ja tapahtumatilat 2000 vieraalle. Pääravintola olisi jalankulkutasossa, rakennuksen huipulla olisi ravintola ja baari, kylpylä altaineen sekä näköalatasanne puutarhoineen. Hotelli- ja kongressikeskus palvelisi Keilaniemen liike-elämää sekä Aalto-yliopiston ja VTT:n tiedeyhteisöä tarjoamalla kohtaamispaikan alueella ja sen vaikutus ulottuisi myös Espoon ulkopuolelle kansallisesti ja kansainvälisesti.

Toimistorakennus olisi puurakenteinen ja vähähiilinen ja sen laajuus olisi noin 12 000 m². Toimistorakennus hyödyntäisi hotelli- ja kongressikeskuksen palveluja.

Yritys on valmis käynnistämään kehittämis- ja suunnittelutyön välittömästi. Prosessi etenisi toimistorakennus edellä.

Hakemuksen arviointia

Esitetty hotelli- ja kongressikeskushanke ja siihen liittyvä pääkonttoritasoinen toimistorakennushanke vastaavat hyvin kaupungin Keilaniemen kehittämiselle asettamiin tavoitteisiin, joista kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018.

Päätöksen mukaan ”Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.”

Lisäksi päätöksessä tämän jatkuvan kehittämisprosessin tueksi ja ohjeeksi tiivistettiin Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet kahdeksitoista teesiksi, joista erityisesti seuraavat liittyvät esitettyyn hankkeeseen:

Teesi 1 Keilaniemen aluetta kehitetään monipuolisena kansainvälisenä yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, joka elää ja kehittyy tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa.

Teesi 2 Keilaniemen alueesta kehitetään monipuolinen kaupunginosa, joka toimii kestävän kehityksen referenssialueena siten, että toiminnot ja käyttäjäryhmät sekoittuvat ja toimivat tehokkaassa vuorovaikutuksessa. Tätä edistetään kytkemällä tiloja toisiinsa. Kaiken toteuttamisessa otetaan huomioon eri vuodenaajat.

Teesi 5 Keilaniemen alueelle luodaan edellytykset monipuolisten palvelujen kehittymiselle. Merkittävämät kaupalliset sekä hyvinvointi- ja kulttuuripalvelut löytyvät Tapiolasta.

Teesi 6 Keilaniemen alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut. Otaniemen ja Keilaniemen rannassa kulkeva rantaraitti yhdistetään kulkemaan Lehtisaaren sillan ali ja tavoitellaan rantaraitin kulkemista rannassa myös Keilaniemen kärjessä.

Teesi 9 Keilaniemi-Otaniemi alueella korostetaan kävelyn ja pyöräilyn kattavia yhteyksiä. Raide-Jokerin pääte pysäkiltä ja Keilaniemen metroasemalta toteutetaan korkeatasoiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit Karhusaarentien ali Otaniemeen ja edelleen Otaniemen keskustaan.

Teesi 10 Keilarannanpuiston edustalle toteutetaan luontevan laajuinen ja Keilaniemen kokonaishahmoa rikastuttava meritäyttöalue, johon suunnitellaan monipuolisia toimintoja ja myös asumista sekä kehitetään elävää rantaraittia, joka yhdessä entisen Fortumin kiinteistön uusien ratkaisujen ja Ilmarisen/Hartelan hankkeen sekä uusien rakentamishankkeiden kanssa muodostaa Keilaniemeen ympäri vuoden aktiivisen sekä palveluja ja merellistä kaupunkiluontoa ja luontoarvoja korostavan rantavyöhykkeen. Meritäyttöalueen laajuudesta on tarpeen laatia useita vaihtoehtoisia suunnitelmia.

Varausalue sijaitsee Keilarannanpuiston edustalla lähellä metroasemaa ja tulevaa Raide-Jokerin pääte pysäkkiä.

Yrityksen suunnitelma hotelli-kongressikeskushankkeeseen toiminnallisesti liittyvästä pääkonttoritasoisesta toimistorakennushankkeesta on mielenkiintoinen. Jo alkuperäisessä varauskirjeessään vuonna 2019 yritys mainitsi olevansa kiinnostunut kehittämään naapuriin noin 8000 m²:n pääkonttoritasoisen toimistohankkeen. Tämä ei tuolloin kuitenkaan vielä sisällynyt päätettyyn suunnitteluvaraukseen.

Suunnitteluvarausaluetta esitetään nyt laajennettavaksi niin, että se mahdollistaisi myös toimistorakennuksen suunnittelun. Varausaluetta ei kuitenkaan ole rajattu kartalle täsmällisesti, koska kysymyksessä on merestä täytettävä alue, jonka rajaus edellyttää huolellista maisemasuunnittelua sekä teknistä vesirakennussuunnittelua. Joka tapauksessa esitetty hanke edellyttää varsin kohtuullisia meritäyttöjä. Kaupunki on em. kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 16.4.2019 (Teesi 10) liittyen tutkinut täytettävän alueen pohjaolosuhteita. Ruopattavia massoja ja täyttömassoja on varsin rajallisesti. Alue on meritäyttöjen osalta helppo.

Keilaniemen kehittäminen jatkuvasti voimistumassa

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

Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019. Tavoitteena on, että Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy kesällä 2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n Fiskarsin pääkonttori (rakenteilla), Elon hotelli- ja toimistohankkeet Miestentiellä (rakenteilla), NCC:n toimisto/asuinhanke ja SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Varman puutoimistorakennus, Regenero Oy:n Valovirta-hanke Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä, Life Science Centerin laajennus (Niam Oy), Ilmarisen Keilaranta 9 ja 11-toimisto/asuinhanke sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alue, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Keilaniemessä vireillä oleva Regenero Oy:n yleinen kalliopysäköintilaitos on AB Invest AS:n kannalta tärkeä. Merkittävä osa AB Invest AS:n hankkeen velvoitepaikoista on osoitettava kalliopysäköintilaitokseen. Täyttöalueella sijaitseville tonteille voidaan osoittaa hyvin rajoitetusti pysäköintipaikkoja. Laitokseen tulisi myös alueellinen yhteisväestönsuoja. Laitoksen lopullinen laajuus olisi 3000 ap, ensimmäisessä vaiheessa 1600 ap. Laitos ulotetaan palvelemaan myös Kivimiehenrannan ja Kivimiehen aluetta. Valtuusto hyväksyi 7.12.2020 maanalaisen asemakaavan. Hankkeen rakennuslupas suunnittelu on käynnissä. Regenero käy neuvotteluja eri hankkeiden kanssa. Tavoitteena on käynnistää louhinnat ennen kesää 2021 ja saada ensimmäinen vaihe käyttöön 2024, jolloin Keilaniemen tunnelin eteläpään Länsiväylälle johtavat rampit olisivat myös käytössä.

AB Invest AS:n hankkeen eteläpuolella on käynnissä Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke, johon on tulossa uutta toimistotilaa, asuntoja sekä julkisia tiloja metroaseman edustalle Keilaniementori ja rantaan Keilaniemenpromenadi. Accountor Tower (ent Raaden hammas) valmistui täysin uudistettuna vuoden 2019 lopussa. Rakennuksen huipulla on yleinen ravintola. Keilalampi-toimistorakennus valmistui vuoden 2020 lopussa, jolloin valmistui myös Keilaniementori paviljonkirakennuksineen. Keilaniementorin alla on uusi pysäköintilaitos. Alueelle on tulossa vielä rantaan uusi toimistotorni ja kaksi asuinrakennusta ja niiden edustalle Keilaniemenpromenadi vuonna 2024. Alueen asemakaava on jo kaupunginhallituksen 30.3.2020 tekemällä päätöksellä voimassa, mutta ei vielä lainvoimainen, koska valituslupahakemus on vielä käsiteltävänä korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Samalla, kun kaava tuli voimaan, tuli voimaan vesilupa. Ruoppaukset ja täytöt on tehty.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.6.2020 varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka. Hanketta suunnitellaan. Se valmistuisi rinnan rantapromenadin kanssa vuonna 2024.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

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 mitään osin.

6

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.

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin toteuttamiselle varausalueelle.

Käsittely

Todettiin, että esityslistan liitteenä oleva englanninkielinen oheismateriaali: varaushakemus, käännetään suomeksi ja käänнос liitetään pöytäkirjaan.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

80/83

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 16

11.01.2021

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

18 Kartta AB Invest AS

Oheismateriaali

AB Invest AS Location plan

AB Invest AS Hakemus

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 4, § 5, § 6, § 7, § 14

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, joulukuun- 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.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16

Muutoksenhakukielto

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