



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021

Kokoustiedot

Aika 31.05.2021 klo 09:00 - 10:44

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Markkula Markku	puheenjohtaja	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Åkerlund Kirsi	jäsen	
	Laakso Mikko	jäsen	
	Erämaja Elias	varajäsen	
	Anthoni Mari	jäsen	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Gästrin Eva-Lena	jäsen	
	Ahlfors Tiina	jäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja	
	Nevanlinna Risto	kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Rinta-aho Harri	sivistystoimen johtaja	
	Svahn Sanna	perusturvajohtaja	poistui § 91 käsittelyn aikana
	Isotalo Olli	teknisen toimen johtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	poistui klo 10.30 ennen § 91 käsittelyä
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Antola Tuula	elinkeinojohtaja	
	Kautto Hanna	viestintäpäällikkö	
	Mäkinen Antti O.	projektinjohtaja	
	Korhonen Helena	tekninen sihteeri	
	Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Markku Markkula
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mari Anthoni
pöytäkirjantarkastaja

Eva-Lena Gästrin
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 04.06.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 69		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 70		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 71		Omakotitontin myynti Kaukalahdesta, korttelin 44073 tontti 8	7
§ 72	1, 2	Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21159 tontti 23	8
§ 73	3, 4	Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21159 tontti 26	11
§ 74	5, 6	Omakotitontin myynti Karhusuolta, korttelin 72111 tontti 2	14
§ 75	7	Määräalojen myynti Bonava Suomi Oy:lle Matinkylästä korttelista 23313	17
§ 76	8	Alueen varaaminen kerrostalohankkeen suunnittelua varten NAL Asunnot Oy:lle Matinkylästä korttelista 23313	22
§ 77	9	Liikerakennusten tontin vuokraaminen Nöykkiöstä Henri Wihonen Oy:lle, korttelin 30007 tuleva tontti 3	27
§ 78	10	Huoltoasematontin maanvuokrasopimuksen uusiminen Nöykkiössä St1 Oy:lle, korttelin 30007 tontti 2	35
§ 79	11	Liiketontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Nöykkiöstä New House Innovation Oy:lle, korttelin 30350 tontti 17	39
§ 80	12	Määräalan vuokraaminen Kaupunginkalliosta Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf:lle	46
§ 81	13, 14	Tontin 49-50-153-1 vuokraaminen Lintuvaarasta Asuntoleijonat Oy:lle ja Realistamo Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun	50
§ 82	15	Teollisuustontin vuokraaminen Juvanmalmilta SJT-Investment Group Oy:lle, korttelin 85129 tontti 1	53
§ 83		Kesko Oyj:lle tehdyn liiketontin vuokrauspäätöksen täydentäminen	58
§ 84	16	Palvelurakennusten tontin varauksen jatkaminen Lommilasta Foodworld Oy:lle, korttelin 64032 tontti 1	66
§ 85	17	Tapiolan keskuksessa sijaitsevaa Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen	71
§ 86	18	Keilaniemenrannan edustan vesialueelle kaavailtua hyvinvointikeskusta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen	84
§ 87	19	Keilaniemen Keilaranta 9:n kehittäminen ja Keilaranta 11:n tonttia koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen	91
§ 88	20	Entisen poliisiopiston tontin läntistä osaa koskevan varauksen jatkaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten	102
§ 89	21, 22	Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle radan pohjoispuolisen alueen suunnittelua varten (Pöydälle 12.4.2021 ja 3.5.2021)	108
§ 90	23	Alueen varauksen jatkaminen Kiviruukin alueelta Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle	128
§ 91		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	134

§ 69

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 27.5.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 70

31.05.2021

§ 70

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mari Anthoni ja Eva-Lena Gästrin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 71

31.05.2021

7963/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 71

§ 71

Omakotitontin myynti Kauklahdesta, korttelin 44073 tontti 8

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 72

31.05.2021

7961/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 72

§ 72

Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21159 tontti 23

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 21159 tontin 23 (49-21-159-23) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 175 680 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.09.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

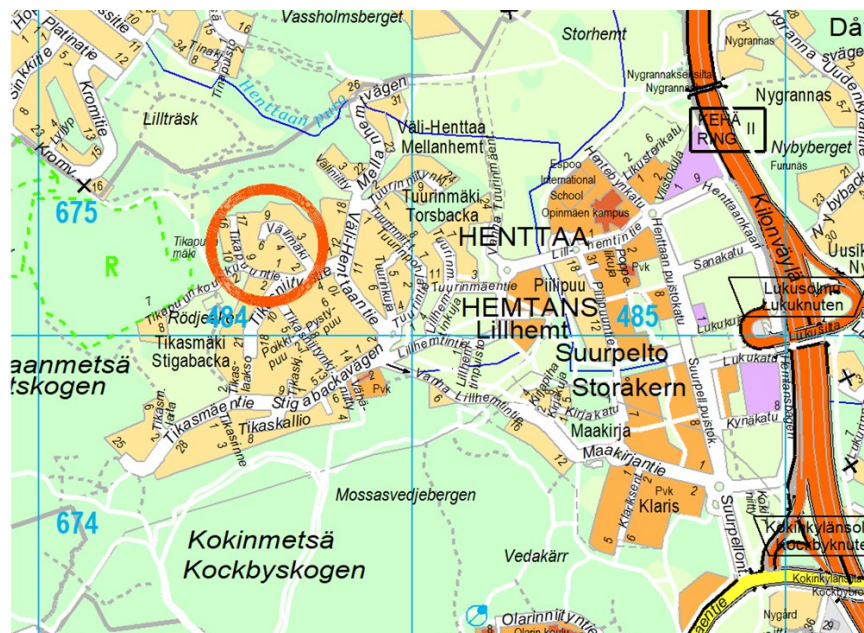
Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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 Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II (2/3) II e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1223 m², ja rakennusoikeus on 183 k-m². Tontin osoite on Tikapuutie 15.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 15.02.2017. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-

oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tarjous on annettu tontista.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 175 680 euroa (960 e/k-m²).

Liitteet

- 1 Kartta, kortteli 21159 tontti 23
- 2 Ei julkaista, Hakemus 10.5.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 73

31.05.2021

7960/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 73

§ 73

Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21159 tontti 26

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 21159 tontin 26 (49-21-159-26) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 189 120 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.09.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

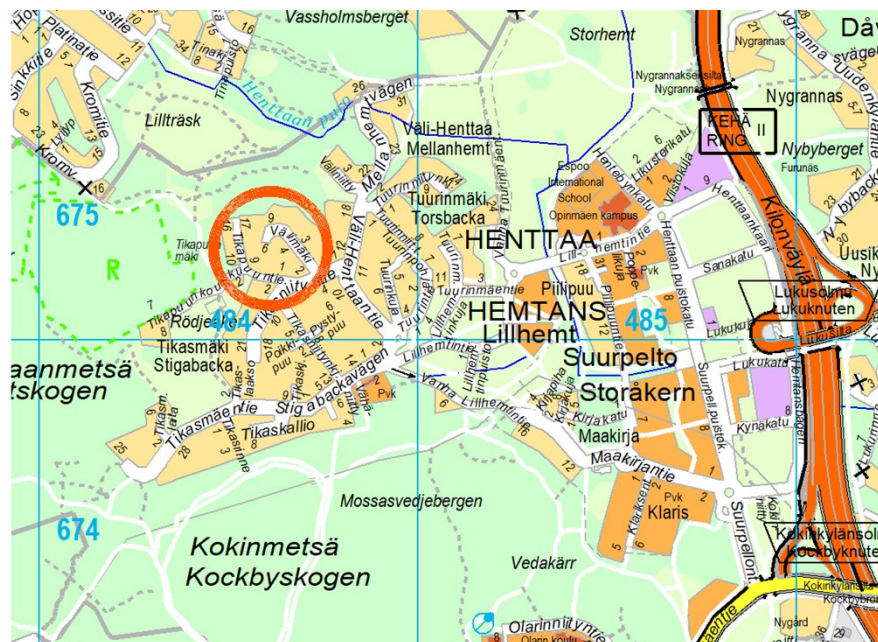
Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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 Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II (2/3) II e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1315 m², ja rakennusoikeus on 197 k-m². Tontin osoite on Tikapuuntie 9.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.01.2017. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-

oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tarjous on annettu tontista.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 189 120 euroa (960 e/k-m²).

Liitteet

- 3 Kartta, kortteli 21159 tontti 26
- 4 Ei julkaista, Hakemus 17.5.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 74

§ 74

Omakotitontin myynti Karhusuolta, korttelin 72111 tontti 2

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 72111 tontin 2 (49-72-111-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 165 165 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.09.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

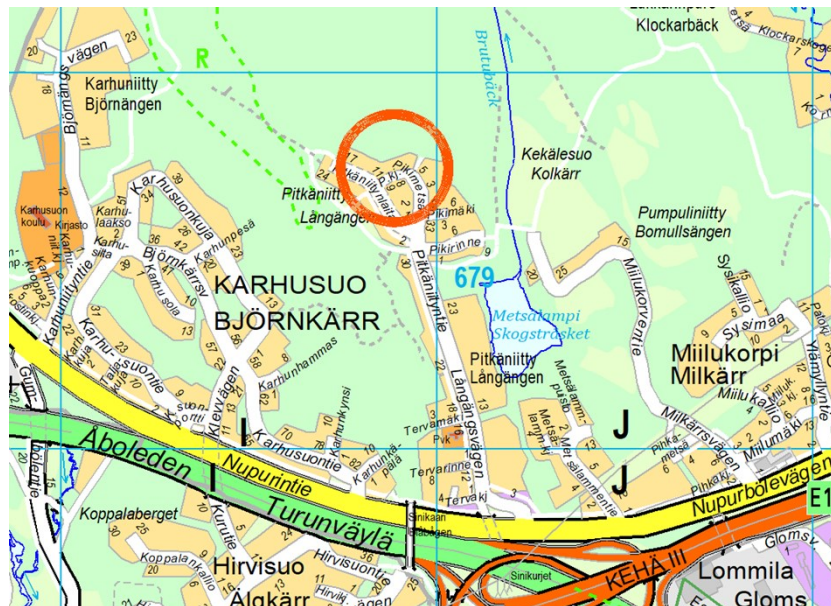
Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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 Karhusuon kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1537 m², ja rakennusoikeus on 231 k-m². Tontin osoite on Pikikuja 1.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 10.02.2011.
Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaan vuokramiehellä on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 165 165 euroa (715 e/k-m²).

Liitteet

- 5 Kartta, kortteli 72111 tontti 2
- 6 Ei julkaista, Hakemus 28.4.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 75

§ 75

Määräalojen myynti Bonava Suomi Oy:lle Matinkylästä korttelista 23313

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 ja 3 649 m² suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 934 500 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkauppahinnan. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

3

Määräalojen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

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

5

Kaupan kohteen alueelle toteutetaan vain vapaarahoitteista tuotantoa. RS-tuotantoa on toteutettava 3 400 kem².

6

Kortteli toteutetaan elämänkaariasumisen mallikorttelina, jossa mahdollistetaan monenlaisten ja eri-ikäisten asukkaiden asuminen. Asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämänkaariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen, muuntojoustavuuteen ja palveluihin. Kauppakirjan liitteenä on tarkempi konseptikuvaus.

7

Vapaarahoitteisten huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m² tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m² keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m² keskipinta-alan saavuttamiseksi.

Muilta osin sovelletaan kaupungin tavanomaisia myyntiehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Määräalojensaaja (Myöhemmin 'Tontinsaaja') valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle alueelle ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

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

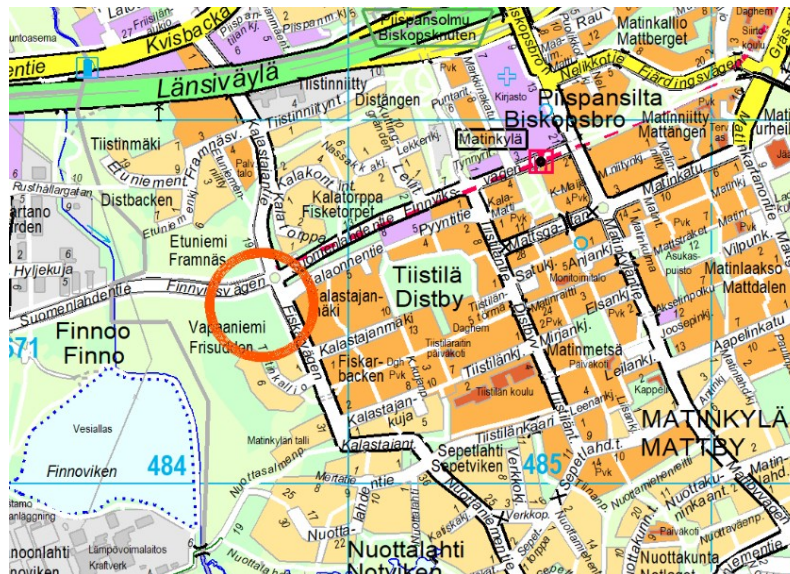
Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda sopimuksen allekirjoittamiseen.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat käsittelyt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2016-2020 suunnitteluvaramuksen Rakennuttajatoimisto HTJ:lle asemakaavan laatimista ja elämäkaariasumiskohteen suunnittelua sekä siihen liittyvien taloudellisten ja asemakaavallisten toteutusmahdollisuuksien tutkimista varten. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen HTJ on hakenut kohteeseen toimijat, jotka ovat valmiita sitoutumaan hankkeeseen ja sen tavoitteisiin.

Hankkeen tavoitteena oli saada Espooseen elinkaarihanke, jossa turvataan asukkaan asuminen kohteessa koko elinkaaren. Yksi keskeinen tavoite elinkaariasumisen mahdollistamiseksi on tuotantojakauman monipuolisuus ja asuntojen riittävän suuri keskipinta-ala, vähintään 55 h-m². Esityslistan liitteenä on konseptikuvaus, jossa on yksityiskohtaiset ehdot konseptin toteuttamiselle. Konseptikuvaus on osa kiinteistön luovutusta ja sen ehtoja.

Suunnitteluvaraus päättyi 28.2.2021 ja yhtiö on jättänyt jatkoaikahakemuksen ennen suunnitteluvarauksen päättymistä. Osapuolten välillä käytiin sopimisen ehdoista neuvotteluja maaliskuuhun ja sopimukseen päästiin huhtikuun lopulla.

Hakemus

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy on Bonava Suomi Oy:n puolesta jättänyt ostohakemuksen 4.5.2021.

Tiedot määräaloista ja korttelista 23313

Myytävät määräalat muodostavat osan Tiistilä II 11.12.2019 lainvoimaistuneen asemakaavan korttelia 23313. Kaupankohteella on rakennusoikeutta yhteensä 7 100 k-m², joka muodostuu kolmesta IV-VI kerroksisesta rakennusmassasta. Kohteen pinta-ala on yhteensä 5 364 m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitettu luovuttamaan NAL-Asunnot Oy:lle nuorisotasumiskohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

Luovutettavien määräalojen kauppahinta määräytyy 695 €:n kerrosneliömetrihinnalla. Luovutushinta on kuntalain 130 §:n mukainen.

Perustelu myyntipäätökselle

Asemakaavaa on kehitetty yhteistyössä Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:n kanssa. Tiistilä II asemakaava-alueelle on suunniteltu myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa yhteensä 3 300 k-m².

Päätöshistoria

Aiempi käsittely otsikolla **Tonttivaraus Matinkylässä korttelissa 23313 Rakennuttajatoimisto HTJ Oylle**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 122

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

1

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

2

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

3

Luovutuskirjoihin sisällytetään selkeät ehdot Elmo-konseptin toteuttamisesta kohteessa.

4

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

5

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

7 Liitekarta Bonava Suomi Oy

Oheismateriaali

Elmo-konsepti 2021

Hakemus HTJ Bonava 04052021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 76

31.05.2021

7966/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 76

§ 76

Alueen varaaminen kerrostalohankkeen suunnittelua varten NAL Asunnot Oy:lle Matinkylästä korttelista 23313

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten NAL Asunnot Oy:lle korttelista 23313 noin 2 665 m²:n suuruisen määräalan, joka muodostuu puistokiinteistöstä 23P56 ja katualueesta 23K. Määräala on esitetty liitekartassa.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

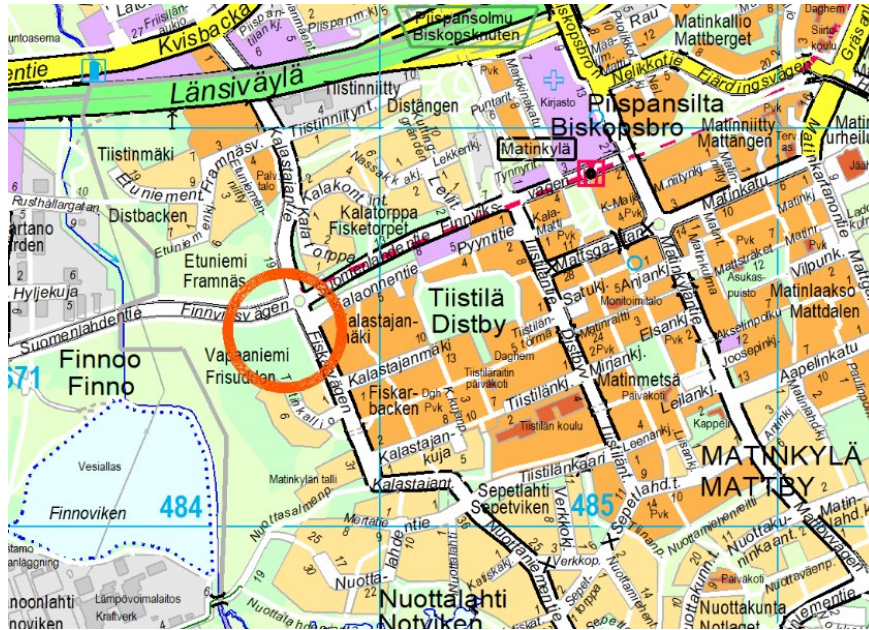
8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan varausalueelle tonttijaon muutosta, tontin lohkomista, poikkeuslupaa, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat käsittelyt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2016-2020 suunnitteluvaramuksen Rakennuttajatoimisto HTJ:lle asemakaavan laatimista ja elämäkaariasumiskohteen suunnittelua sekä siihen liittyvien taloudellisten ja asemakaavallisten toteutusmahdollisuuksien tutkimista varten. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen HTJ on hakenut kohteeseen toimijat, jotka ovat valmiita sitoutumaan hankkeeseen ja sen tavoitteisiin.

Hankkeen tavoitteena oli saada Espooseen elinkaarihanke, jossa turvataan asukkaan asuminen kohteessa koko elinkaaren. Yksi keskeinen tavoite elinkaariasumisen mahdollistamiseksi on tuotantojakauman monipuolisuus ja asuntojen riittävän suuri keskipinta-ala, vähintään 55 h m². Esityslistan liitteenä on konseptikuvaus, jossa on yksityiskohtaiset ehdot konseptin toteuttamiselle. Konseptikuvaus on osa kiinteistön luovutusta ja sen ehtoja. Suunnitteluvaraus päättyi 28.2.2021 ja yhtiö on jättänyt jatkoaikahakemuksen ennen suunnitteluvaramuksen päättymistä.

NAL Asunnot Oy:n kohde on erityisasumiskohde, mikä osaltaan täydentää elinkaariasumista muutoin paitsi keskipinta-alaltaan. Kohde tuo alueelle nuoria asukkaita, jotka voivat myöhemmässä elämän vaiheessa hakeutua asumaan samassa korttelissa vuokralle tai omaan asuntoon.

Hakemus

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy on NAL Asunnot Oy:n puolesta jättänyt vuokraushakemuksen 4.5.2021. Kohteeseen on kuitenkin perusteltua myöntää tässä vaiheessa suunnitteluvaraus ja varsinainen maanluovutus

maanvuokrasopimuksin tehdään heti kun rakennusluvut ja rahoituspäätökset on saatu.

Tiedot määräaloista ja korttelista 23313

Varattavat määräalat muodostavat osan Tiistilä II 11.12.2019 lainvoimaistuneen asemakaavan korttelia 23313. Varauksen kohteella on rakennusoikeutta yhteensä 3 300 k-m², joka muodostuu yhdestä XI-kerroksisesta rakennusmassasta. Kohteen pinta-ala on yhteensä 2 665 m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitus luovuttaa Bonava Suomi Oy:lle vapaarahoitteiseksi kohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

Päätöshistoria

Aiempi käsittely otsikolla **Tonttivaraus Matinkylässä korttelissa 23313 Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:lle**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 122

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

- 1
Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijaon ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.
- 2
Varauksensaaja valmistelee yhdessä kaupungin kanssa luovutuskirjat siten että ne ovat käsittelyssä helmikuussa 2021.
- 3
Luovutuskirjoihin sisällytetään selkeät ehdot Elmo-konseptin toteuttamisesta kohteessa.
- 4
Kaupunki luovuttaa ara-rakennusoikeuden suoraan ara-toimijalle. Tonttijaossa kohde erotetaan omaksi tontiksi.
- 5
Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 76

31.05.2021

varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

8 Liitekartta NAL Asunnot Oy

Oheismateriaali

Elmo esitys NAL Asunnot Oy

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 77

§ 77

Liikerakennusten tontin vuokraaminen Nöykkiöstä Henri Wihonen Oy:lle, korttelin 30007 tuleva 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 Henri Wihonen Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 30007 tulevan tontin 3 (49-30-7-3).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivämäärästä ja päättyy 31.5.2042.

2

Vuokra on 39 072 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 390 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 390 k-m²:n suuruisia.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden

täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30 kertaisena.

5

Vuokralainen on tietoinen, että tontille kuljetaan viereisen tontin 49-30-7-2 kautta. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 16.3.2021 allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

6

Vuokralainen on tietoinen, että tonttia rasittaa kaupungin tekemä sijoitussopimus Caruna Espoo Oy:n kanssa muuntamon sijoituspaikasta tontin pohjoisosassa asemakaavan mukaisella muuntamon rakennusalalla (vm). Kyseinen sopimus jää Espoon kaupungin ja Caruna Espoo Oy:n väliseksi. Kaupungilla on oikeus uusida ja pitää sopimus voimassa koko tontin vuokrakauden ajan. Tontin toteuttajan tulee huomioida muuntamorakennus ja sen asettamat rajoitteet hankkeen suunnittelussa.

7

Vuokralainen on tietoinen, että tontilla sijaitsee johtoja (mm. sähköjohtoja ja telekaapeleita). Vuokralainen on velvollinen selvittämään kaikki tontilla sijaitsevat johdot ja kaapelit. Mahdollisesti tarvittavista johto- ja kaapelisiiroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

8

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 31.5.2022 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.

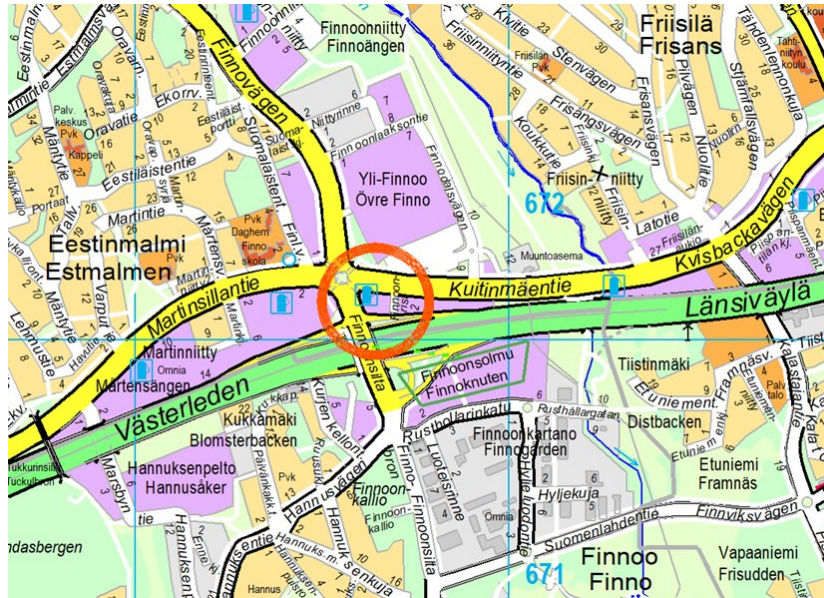
Käsittely

Aaltonen esitti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely tai vaihtoehtoisesti selvitetään, onko juuri tämän hankkeen tukeminen työllisyys ja/tai muusta Espoon taloudellisista syistä erityisen perustelua tukea esimerkiksi espoolaisille huonolla vuokraindexillä. Selvityksessä huomioidaan muun ohella yritysten väliset kilpailuolosuhteet, EU-lainsäädäntö yritystuista ja Espoon talouden sopeuttamisohjelma. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen esityksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 10.9.2018 § 116 alueen Restel Fast Food Oy:lle Burger King-ravintolahankkeen toteuttamista varten. Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä 12.8.2019 § 27 ja 1.6.2020 § 66. Varaus oli voimassa 31.3.2021 saakka. Hanke edellytti asemakaavan muuttamista suojaviheralueesta liikerakennusten korttelialueeksi. Finnoonristi -niminen kaavamuutos on saanut lainvoiman 16.12.2020. Näin ollen vuokrauspäätös on mahdollista tehdä.

Hakemus

Restel Oy haluaa keskittyä ravintolatoimintaan ja sen vuoksi on hakenut sekä löytänyt kumppanin, joka huolehtii kohteen rakennuttamisesta ja vuokraamisesta Restel Oy:lle pitkäaikaisella sopimuksella. Em. johtuen Henri Wihonen Oy on hakenut 14.4.2021 päivätyllä hakemuksella Nöykkiössä sijaitsevan tulevan tontin 30007/3 vuokraamista. Henri Wihonen Oy toimii toteutettavassa kohteessa rakentajana sekä vuokranantajana autoravintolalle. Henri Wihonen Oy on solminut pitkäaikaisen yhteistyösopimuksen autoravintolatoimintaa harjoittavan Restel Oy:n kanssa. Lisäksi em. yhtiöt ovat tehneet yhteistyötä vastaavasta autoravintolakohteesta vuodesta 2018 alkaen Jyväskylässä. Restel Oy ja naapuritontilla toimiva St1 ovat myös tehneet yhteistyötä jo vuosia ja sopineet mm. tässä kohteessa tontille ajamisen rasitteesta.

Henri Wihonen Oy toteuttaa tontille yksikerroksisen autoravintolakiinteistön laajuudeltaan noin 400 k-m². Kohteen suunnittelu on käynnissä ja rakentamisen tavoitealoitusajankohta on 5/2021 / heti kohteen rakennusluvan saatua lainvoiman tai hyväksytyt

aloittamisoikeushakemuksen. Kohteen käyttöönotto on noin 8 kuukautta rakentamisen aloittamisesta.

Henri Wihonen Oy on 2008 perustettu osakeyhtiö, joka harjoittaa liiketila- ja asuinkerrostalorakentamista sekä vuokraustoimintaa.

Tiedot tontista

Tuleva tontti 30007/3 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin pinta-ala on noin 2 195 m² ja rakennusoikeus 600 k-m². Kohteessa on vireillä tontin lohkominen.

Tonttia 30007/3 ja viereistä huoltoasematonttia 30007/2 koskee Finnoonristi -niminen asemakaavamuutos. Kaavamuutoksen tavoitteena oli sijoittaa autokaistallinen liikenneravintola edellisen asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle huoltoaseman viereen. Suojaviheralue muutettiin kaavamuutoksella liikerakennusten korttelialueeksi (KL), josta muodostetaan vuokrattava tontti 30007/3. Tontille 3 kuljetaan tontin 2 kautta. Kulkuyhteyttä varten on tehty 16.3.2021 allekirjoitettu rasitesopimus.

Tontti ja viereinen huoltoasematontti on tarkoituksenmukaista vuokrata siten, että niiden vuokra-ajat päättyvät samaan aikaan.

Tonttia rasittaa kaupungin Caruna Espoo Oy:n kanssa tekemä sijoitussopimus muuntamon sijoituspaikasta tontin pohjoisosassa asemakaavan mukaisella muuntamon rakennusalalla (vm). Kyseinen sopimus jää Espoon kaupungin ja Caruna Espoo Oy:n väliseksi. Tontin toteuttajan tulee huomioida muuntamorakennus ja sen asettamat rajoitteet hankkeen suunnittelussa. Muuntamorakennus kuluttaa tontin rakennusoikeutta 8,0 k-m² verran, joka on huomioitu tontin vuokraa määriteltäessä.

Tontilla sijaitsee ainakin sähköjohtoja ja telekaapeleita. Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla sijaitsevat muut mahdolliset johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti vuokrataan Henri Wihonen Oy:lle. Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdasta ja päättyy 31.5.2042. Tontin vuosivuokra on 39 072 euroa. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 116

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Restel Fast Food Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen ravintolan suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa sekä yhteistyössä tontin 30007/2 vuokralaisen St1 Oy:n kanssa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä 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.

8
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9
Varauksensaaja on tietoinen, että kulkuyhteydet kaavoitettavalle tontille tulee osoittaa viereisen huoltoasematontin 30007/2 kautta. Suunnittelu edellyttää yhteistyötä huoltoasematontin vuokralaisen kanssa.

10
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksia tehdessä on huomioitava tontilla sijaitsevat mahdolliset johdot ja kaapelit.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.8.2019 § 27

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 116 päätettyä varausta Nöykkiöstä Restel Fast Food Oy:lle 31.8.2020 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 66

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 116 päätettyä ja 12.8.2019 § 27 jatkettua varausta Nöykkiöstä Restel Fast Food Oy:lle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 77

31.05.2021

Liitteet

9 Kartta Henri Wihonen Oy

Oheismateriaali

Hakemus Henri Wihonen Oy

Jakelu

Henri Wihonen Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 78

31.05.2021

6806/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 78

§ 78

Huoltoasematontin maanvuokrasopimuksen uusiminen Nöykkiössä St1 Oy:lle, korttelin 30007 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa St1 Oy:lle uudella vuokrasopimuksella korttelin 30007 tontin 2 (49-30-7-2).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivämäärästä ja päättyy 31.5.2042.

2

Vuosivuokra 31.10.2023 saakka on 64 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuosivuokra 1.11.2023 alkaen on 69 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Edellä mainitut vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainitut vuokrat ja perusindeksilukuna vuoden 2020 heinäkuun indeksiluku (pisteluku 1976).

3

Vuokralainen on tietoinen, että viereiselle tontille 49-30-7-3 kuljetaan vuokrattavan tontin kautta. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 16.3.2021 allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

4

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella sovitaan päättyväksi tonttia koskeva 5.9.1985 allekirjoitettu sekä 26.10.2005 ja 23.10.2020 muutettu maanvuokrasopimus.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

St1 Oy toimittaa tarvittaessa ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista kaupungin hyväksymän kirjallisen pantinhaltijan suostumuksen sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle uuden sopimuksen mukaisen kolminkertaisen vuosivuokran (3 x 69 000 euroa) määräinen uusi kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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

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

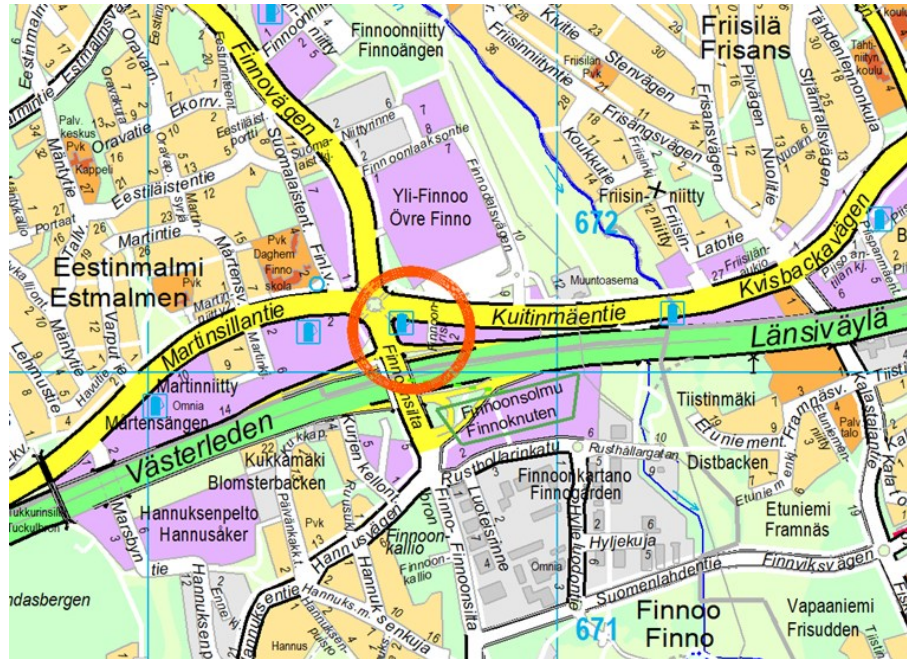
Käsittely

Aaltonen esitti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely tai vaihtoehtoisesti selvitetään, onko juuri tämän hankkeen tukeminen työllisyys ja/tai muusta Espoon taloudellisista syistä erityisen perustelua tukea esimerkiksi espoolaisille huonolla vuokraindexillä. Selvityksessä huomioidaan muun ohella yritysten väliset kilpailuolosuhteet, EU-lainsäädäntö yritystuista ja Espoon talouden sopeuttamisohjelma. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen esityksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat sopimukset

Espoon kaupungin ja Oy Shell Ab:n välillä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus 5.9.1985, jonka mukainen vuokra-aika oli 1.11.1985-31.10.2005. Tätä sopimusta on jatkettu 31.10.2020 saakka 26.10.2005 allekirjoitetulla muutossopimuksella ja edelleen 31.10.2023 saakka 23.10.2020 allekirjoitetulla muutossopimuksella.

Oy Shell Ab, joka on sittemmin vaihtanut toiminimensä St1 Energy Oy:ksi, on sulautunut St1 Oy:öön 31.12.2014. Näin ollen nykyinen vuokralainen on St1 Oy.

Hakemus

St1 Oy on hakenut 21.4.2021 päivätyllä hakemuksella Nöykkiössä sijaitsevan tontin 30007/2 maanvuokrasopimuksen jatkamista 20 vuodelle. Nyt kun naapurikiinteistölle on saatu toteutettua asemakaavan muutos autokaistallisen pikaruokalan rakentamiseksi, halutaan vuokrasopimusta jatkaa pitkällä sopimuskaudella toimintaedellytyksien turvaamiseksi.

Tiedot tontista

Tontti 30007/2 on 16.12.2020 voimaan tullessa Finnoonristi -nimisessä asemakaavassa osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH). Tontin pinta-ala on noin 5 629 m² ja rakennusoikeus 800 k-m². Tontilla sijaitsee polttonesteiden jakeluasema.

Finnoonristi -nimisen kaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa autokaistallinen liikenneravintola huoltoaseman viereen. Tämä viereinen alue on tuleva tontti 30007/3, jonka alue muutettiin kaavamuutoksella suojaviheralueesta liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontti 30007/3 on tarkoitettu vuokrata autoravintolan toteuttamista varten. Tontille 30007/3 kuljetaan vuokrattavan tontin 30007/2 kautta. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 16.3.2021 allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

Huoltoasematontti ja viereinen liiketontti on tarkoituksenmukaisesta vuokrata siten, että niiden vuokra-ajat päättyvät samaan aikaan.

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti uudelleenvuokrataan St1 Oy:lle. Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdasta ja päättyy 31.5.2042. Tontin vuosivuokra on 31.10.2023 saakka nykyisen vuokrasopimuksen mukainen 64 000 euroa. 1.11.2023 alkaen vuosivuokra on 69 000 euroa. Vuokrat sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Liitteet

10 Kartta St1 Oy

Oheismateriaali

Hakemus St1 Oy

Jakelu

St1 Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 79

31.05.2021

7924/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 79

§ 79

Liiketontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Nöykkiöstä New House Innovation Oy:lle, korttelin 30350 tontti 17

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

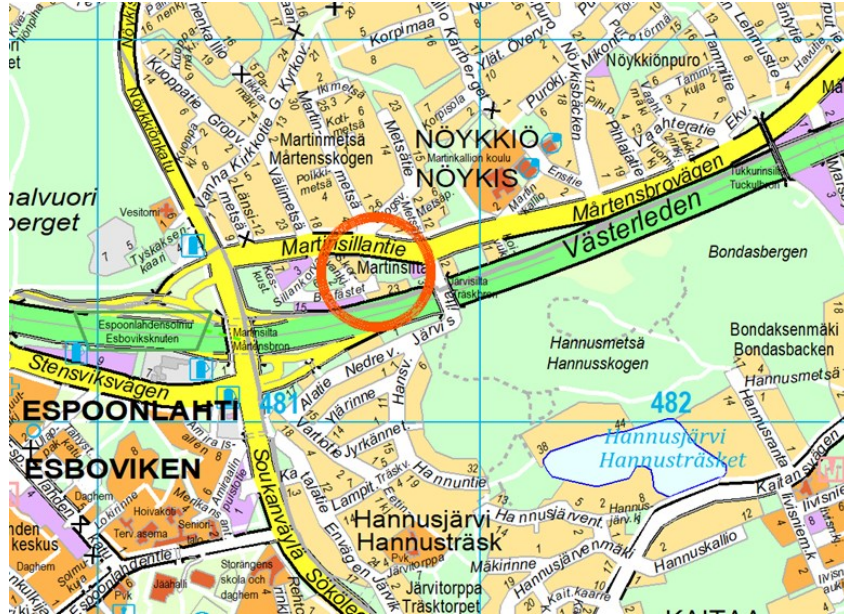
Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 päättämäänsä korttelin 30350 tontin 17 (49-30-350-17) vuokrauspäätöstä New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 15.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisempi vuokrauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 5.10.2020 § 105 vuokrata New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 30350 tontin 17 (49-30-350-17). Vuokrauspäätös on voimassa 31.8.2021 saakka.

Hakemus

New House Innovation Oy on pyytänyt 10.5.2021 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista 31.12.2021 saakka. Rakennusvalvontakeskuksessa on pidetty ennakkoneuvottelu 5.5.2021. Hanke on valmis jättämään rakennuslupahakemuksen toukokuun aikana päivitettyillä lupakuvilla.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Martinsilta I -asemakaava-alueella Nöykkiön kaupunginosan korttelin 30350 tontin 17. Korttelin asemakaavamerkintä on KTY (Liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue), e=0.60. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 2 259 m² ja rakennusoikeus 1 356 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontilla on kiinteistörasite vesihuoltolinjaa varten. Tontilla aiemmin ollut tieoikeusrasite on poistettu kiinteistötoimituksella. Kaupungin luonnonhoitoyksikkö on kaatanut tontin puuston syksyn 2020 aikana.

Vuokrauspäätöksen jatkaminen

New House Innovation Oy:llä on kohteen rakennuslupasuunnittelu käynnissä. Tämä työ on vielä kesken, mutta rakennuslapahakemus on tarkoitus jättää toukokuun aikana. Esitetään, että vuokrauspäätöstä jatketaan 15.12.2021 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 90

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 30350 tontin 17 (49-30-350-17).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 33 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 949 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 949 k-m²:n suuruisia.

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

4

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

5

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

6

Tontilla on vesihuoltolinja, jota varten on perustettu kiinteistörasite. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 22.10.2019 allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

Vuokralainen on tietoinen, että tontilla on vireillä kiinteistötoimitus tontilla olevan tieoikeusrasitteen poistamiseksi.

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 31.8.2021 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia palautettiin jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 105

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 30350 tontin 17 (49-30-350-17).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 33 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 949 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 949 k-m²:n suuruisia.

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

4

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

5

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

6

Tontilla on vesihuoltolinja, jota varten on perustettu kiinteistörasite. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 22.10.2019

allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

Vuokralainen on tietoinen, että tontilla on vireillä kiinteistötoimitus tontilla olevan tieoikeusrasitteen poistamiseksi.

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 31.8.2021 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 79

31.05.2021

Juri Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Vuokrasopimus olisi tullut hyväksyä espoolaisten kannalta reilumman vuokran indeksitarkistusehdon kanssa.

Eriävän mielipiteen perustelut ovat liitteessä.

Liitteet

11 Kartta New House Innovation Oy

Oheismateriaali

Hakemus New House Innovation Oy

Jakelu

New House Innovation Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 80

31.05.2021

5585/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 80

§ 80

Määräalan vuokraaminen Kaupunginkalliosta Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf: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 Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf:lle noin 3 265 m2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-444-8-0.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 20 vuotta 1.2.2021 alkaen.

2

Vuokra on 4 396 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 2 638 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 517 euroa. Kolmannen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 4 396 euroa vuodessa. Em. vuokrien määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

Alueen vuosivuokra on laskettu kerrosalan 314 k-m2 mukaisesti. Mikäli alueen käytetty rakennusoikeus ylittää 314 k-m2, korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 314 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) alueelle myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3

Vuokralainen on tietoinen, että alueella ei ole lainvoimaista asemakaavaa. Vuokra-alueen rajausta on Jokisilta -asemakaavassa esitetyn Ykorttelialueen mukainen alue. Espoon kaupunginvaltuuston 16.11.2020 päätöksestä § 156 Jokisilta, 613900, asemakaava, on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Mikäli Y-korttelialueen rajausta täsmenyy asemakaavan myötä, tehdään tarkistus vuokra-alueen rajaukseen sen mukaisesti. Rajauksen tarkistaminen ei vaikuta vuokran määrään.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia, kuten vuokra-alueen tarkistaminen vastaamaan asemakaavan mukaista Ykorttelialueen rajausta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat sopimukset

Kiinteistö, jolla paloasema sijaitsee, on siirtynyt Espoon kaupungin omistukseen vuonna 1975 vaihtokirjalla Espoon Seurakunnilta. Seurakunnat oli vuokrannut alueen jo vuonna 1961 Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf:lle. Vuokrasopimusta on jatkettu 10 vuodella vuosina 1991 ja 2001. Sopimusta on edelleen jatkettu 9.2.2011 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella ja 30.4.2013 allekirjoitetuilla muutossopimuksella 31.1.2021 saakka. Alueella on yhdistyksen omistama 314 k-m2 suuruinen rakennus. Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf on ollut ensimmäisen kerran jo 14.5.2020 yhteydessä kaupunkiin koskien vuokrasopimuksen jatkamista, mutta silloisen kaavatilanteen takia vuokraus päätöstä ei edistetty.

Hakemus

Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf on hakenut 5.4.2021 saapuneella hakemuksella alueen vuokraamisen jatkoa. Palokunta tavoittelee mahdollisimman pitkää vuokrasopimusta, tavoitteena 25-30 vuotta. Kiinteistö on vanha ja vaatii jatkossakin korjauksia, pitkällä sopimuksella näiden suunnittelu järkevöityy ja remonteista tulee kannattavia tehdä.

Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf on Espoon vanhin sopimuspalokunta. Palokunta on perustettu 1890. Palokunta on ollut perustamisestaan alkaen osana Espoon jokilaaksoa.

Palokunnalla on palokuntasopimus Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa, sopimuksen mukaisesti palokunta tuottaa sammutus- ja pelastustoimintaa, nuorisotyötä sekä turvallisuusviestintää Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen alueella. Päätoiminen alue on Espoo, tarvittaessa hälytyksiin vastataan koko pelastuslaitoksen alueella.

Palokunta muodostuu osastoista, joita ovat hälytysosasto, nuoriso-osasto, naisosasto, veteraaniosasto sekä ruotsinkielinen naisosasto lågan. Palokunnan jäsenmäärä oli hakemusta kirjoittaessa 71.

Tiedot alueesta

Alueella ei ole lainvoimaista asemakaavaa. Vuokra-alueen rajausta on Jokisilta -asemakaavassa esitetyn Y-korttelialueen (Yleisten rakennusten korttelialue) mukainen alue. Espoon kaupunginvaltuuston 16.11.2020 päätöksestä § 156 Jokisilta, 613900, asemakaava, on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Näin ollen alueella on rakennuskielto, kunnes asemakaava on lainvoimainen. Jokisilta -asemakaavan mukaisen Y-korttelialueen pinta-ala on noin 3 265 m² ja rakennusoikeus 1 600 k-m². Vuokrattavan alueen pinta-ala on siis jonkin verran pienempi kuin aiempi vuokra-alueen pinta-ala, joka oli noin 3 774 m². Mikäli Y-korttelialueen rajausta täsmenytty asemakaavan myötä, tehdään tarkistus vuokra-alueen rajaukseen sen mukaisesti. Alueella on yhdistyksen omistama 314 k-m² suuruinen rakennus.

Alueen vuokraus

Esitetään, että alue vuokrataan Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf:lle. Vuokra-aika on 20 vuotta 1.2.2021 alkaen.

Alueen perusvuokra on 4 396 euroa vuodessa (perusvuokra) ja se perustuu yksikköhintaan 280 e/k-m². Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 2 638 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 517 euroa. Kolmannen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 4 396 euroa vuodessa. Vuokrat sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Liitteet

- 12 Kartta Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf

Oheismateriaali

- Hakemus Espoon Vapaaehtoinen Palokunta ry - Esbo Frivilliga Brandkår rf

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 81

31.05.2021

8018/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 81

§ 81

Tontin 49-50-153-1 vuokraaminen Lintuvaarasta Asuntoleijonat Oy:lle ja Realistamo Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa tontin 49-50-153-1 Asuntoleijonat Oy:lle ja Realistamo Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun 24 400 euroa vuosivuokralla 30 vuodeksi ja hyväksyy liitteenä olevan luonnoksen maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus ja tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

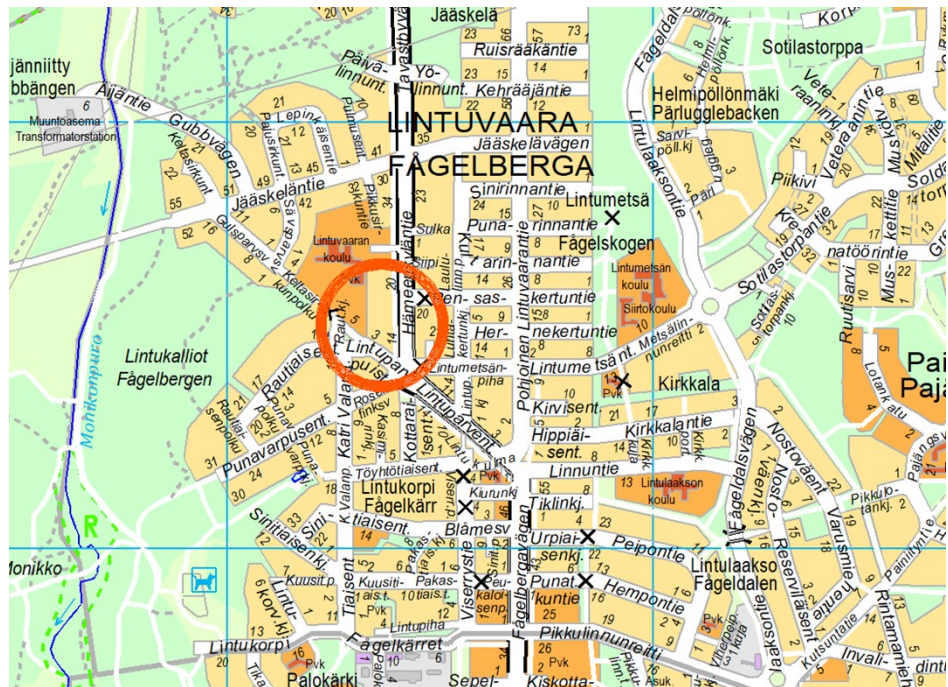
Lisäksi vuokramies valtuutetaan:

1. tekemään tarvittavia tutkimuksia maanvuokraohteessa, kuten esimerkiksi maaperätutkimukset,
2. hakemaan tarvittavia liittymiä (sähkö yms.), ja
3. hakemaan tarvittavia poikkeus- ja rakennuslupia hankkeen toteuttamiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Näihin rakennuksiin liittyy usein suojeluarvoja, ja ne sijaitsevat pääosin puistoissa ja yleisten rakennusten tonteilla. Rakennusten myyntiä ja niihin liittyviä maanvuokrasopimuksia valmistellaan yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa.

Päätöksenteko tapahtuu kaksivaiheisesti. Teknisen toimen johtaja tekee rakennuksesta myyntipäätöksen ja elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää maanvuokrasopimuksen hyväksymisestä. Nyt päätettävänä oleva kohde on aiemmin toiminut Lintuvaaran koulun opettajien asuintalona.

Kaupungin käytöstä poistuneiden toimitilojen myynti on TAKE-ohjelman tavoitteiden mukaista.

Kohteen rakennusten myynti

Kohteen rakennuksen myynnistä järjestettiin Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa hintakilpailu 16.3.–27.4.2021 välisenä aikana. Tarjouskilpailu järjestettiin siten, että maanvuokrasopimus julkistettiin osana kilpailumateriaalia ja tarjouksia pyydettiin itse rakennuksesta. Nyt käsittelyssä olevan maanvuokrasopimuksen sisältö vastaa tarjousmenettelyn mukaista aineistoa. Oheismateriaaleissa on myös tarjouspyyntöasiakirja.

Tarjouksia saatiin yhteensä 11 kappaletta ja korkeimman tarjouksen jätti Asuntoleijonat Oy ja Realistamo Oy yhdessä. Korkein tarjous oli 824 000 euroa. Rakennuksen myyntipäätöksen tekee teknisen toimen johtaja.

Tiedot tontista

Kohteen kiinteistötunnus on 49-50-153-1. Tontin pinta-ala on 3626 m². Tontin rakennusoikeus on 610 k-m² ja tontilla sijaitsee peruskorjausta vaativa rivitalo, jossa on viisi kaksiota ja kolme kolmiota. Asuinhuoneistojen yhteispinta-ala on 545 m². Lisäksi tontilla on talousrakennus. Rakennukset ovat valmistuneet 1956. Tontti sijaitsee Lintuvaaran koulun vieressä lähellä Leppävaaran ja Sellon kauppakeskuksen monipuolisia palveluita.

Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys: maanvuokrasopimuksen pääoma-arvoksi on määritetty 610 000 euroa. Tontin vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta eli 24 400 euroa/vuosi. Maanvuokra on suuruudeltaan markkina-arvon mukainen.

Liitteet

13 Maanvuokrasopimusluonnos

14 Liitekartta

Oheismateriaali

Tarjouspyyntöasiakirja Lintuvaaran opettaja-asunnot

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 82

31.05.2021

7925/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 82

§ 82

Teollisuustontin vuokraaminen Juvanmalmilta SJT-Investment Group Oy:lle, korttelin 85129 tontti 1

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa SJTInvestment Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 85129 tontin 1 (49-85-129-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 35 627euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 1 500 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 1 500 k-m²:n suuruisia.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan

kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30 kertaisena.

5

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

6

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 30.4.2022 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 merkittävältä 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.

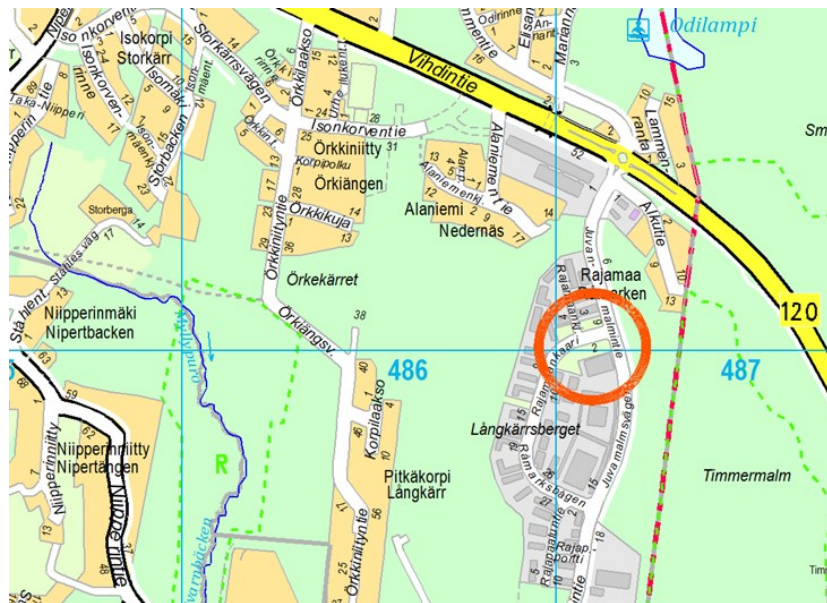
Käsittely

Aaltonen esitti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely tai vaihtoehtoisesti selvitetään, onko juuri tämän hankkeen tukeminen työllisyys ja/tai muusta Espoon taloudellisista syistä erityisen perustelua tukea esimerkiksi espoolaisille huonolla vuokraindeksillä. Selvityksessä huomioidaan muun ohella yritysten väliset kilpailuolosuhteet, EU-lainsäädäntö yritystuista ja Espoon talouden sopeuttamisohjelma. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen esityksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Hakemus

SJT-Investment Group Oy on hakenut Juvanmalmilla sijaitsevaa tonttia 85129/1 yrityksensä käyttöön. Tarkoituksena on käyttää tontin koko rakennusoikeus. Tontille tultaisiin rakentamaan yrityksen omaan käyttöön tuotanto- / varasto- / logistiikkarakennus, joka on pinta-alaltaan 3 000 m². Rakennukseen tulisi tuotantotilaa, jossa yritys valmistaa FFP2 ja FFP3 tason JedX Medcare hengityssuojaimia sekä varasto- ja logistiikkatilaa palvelemaan JedX Logistics logistiikka- sekä kuljetuspalveluita. Rakennus tulisi olemaan 100 % hakijan omassa käytössä.

SJT-Investment Group Oy koostuu kahdesta liiketoiminta-alueesta eli JedX Logisticsista, joka tarjoaa yrityksille kansainvälisiä kuljetuspalveluita sekä JedX Medcaresta, joka valmistaa kotimaisia hengityssuojaimia kotimaan markkinoille sekä vientiin ympäri maailmaa. Yritys työllistää kokoaikaisesti tällä hetkellä 35 henkilöä, mutta se laajentaa parasta aikaa nopeasti hengityssuojainvalmistusta siten, että se kolminkertaistaa kapasiteettinsa 2021 syksyyn mennessä. Täten myös henkilökuntamäärä kolminkertaistetaan samassa ajassa.

SJT-Investment Group Oy toimii tällä hetkellä Vantaalla vuokratiloissa, mutta yritys haluaa nyt rakentaa oman rakennuksen palvelemaan liiketoimintojen kasvua. Investoinnit se pystyy tekemään suoraan yhtiön kassasta tulorahoituksella.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Juvanmalmi III, muutos -nimisellä asemakaava-alueella Kalajärven kaupunginosan korttelin 85129 tontin 1. Korttelin asemakaavamerkintä on T (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0.80. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 3 806 m² ja rakennusoikeus 3 045 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontin vuokraus

Tonttiin on kohdistunut viitisentoista hakemusta tai tiedustelua, joista kolme olivat hyvin tasavahvoja. Kolmen tasaväkisen hakijan vuoksi päädyttiin ratkaisemaan tontinsaaja sillä, kuka tarjoaa korkeimman vuokran. SJT-Investment Group Oy tarjoutui maksamaan vuosivuokraa 35 627 euroa, joka oli korkeampi kuin kahden muun hakijan antama tarjous. Näin ollen esitetään, että tontti vuokrataan SJT-Investment Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Tontin perusvuosivuokra on 35 627 euroa. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Liitteet

15 Kartta SJT-Investment Group Oy

Oheismateriaali

Hakemus SJT-Investment Group Oy

Jakelu

SJT-Investment Group Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 83

31.05.2021

6370/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 83

§ 83

Kesko Oyj:lle tehdyn liiketontin vuokraus päätöksen täydentäminen

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 täydentää 3.5.2021 § 60 Kesko Oyj:lle tehtyä tontin 49-47-540-6 vuokraus päätöstä seuraavilla täytäntöönpanoon liittyvillä ehdoilla:

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2022 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 hankkeen edellyttämä rakennuslupa on myönnetty.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 83

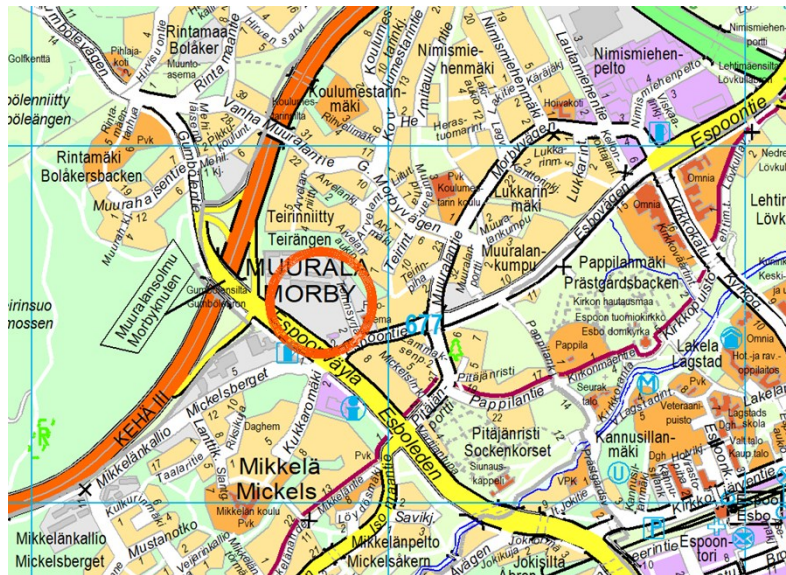
31.05.2021

yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Päätöksen täydentäminen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.5.2021 § 60 tontin 47540/6 vuokraamisesta Kesko Oyj:lle. Päätöksestä on jäänyt epähuomiossa puuttumaan täytäntöönpanoon liittyvät ehdot, jotka ovat oleelliset päätöksen täytäntöönpanon kannalta, joten vuokrauspäätöstä täydennetään niiltä osin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 60

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 83

31.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kesko Oyj:lle korttelin 47540 tontin 6 (49-47-540-6) liikerakennushankkeen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 218 767 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 helmikuun indeksiluku.

Tontin perusvuokra on määritetty asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (8 700 k-m²) perustuen, eikä siinä ole huomioitu asemakaavan mahdollistamaa polttoaineen jakeluasemaa. Mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle polttoaineen jakeluaseman, on vuokranantajalle oikeus laskuttaa siitä lisävuokraa, jonka määrä määritetään erillisellä päätöksellä.

3

Tontille on rakennettava vähintään 6 090 k-m² suuruinen liikerakennus rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

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

6

Vuokralainen on tietoinen, että kaupungin toimesta tontilta on poistettu

pilaantuneita maa-aineksia. Tästä huolimatta maanrakennustöiden yhteydessä tulee varautua siihen, että tontilla saattaa vielä ilmetä pilaantuneita maita. Vuokralainen poistaa mahdolliset pilaantuneet maat PIMA-päätöksen edellyttämässä laajuudessa.

Tontilla sijaitsee tehtyjen tutkimusten perusteella vähäisessä määrin jätteellistä maata, jonka vuokralainen poistaa tontilta rakennushankkeen maanrakennustöiden yhteydessä sillä laajuudella kuin rakennushankkeen käyttötarkoitus huomioiden edellyttää.

Kaupunki vastaa pilaantuneen ja jätteellisen maan poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista normaaliin maanrakentamiseen nähden maanvuokrasopimuksen liitteeksi tulevan erillisen pilaantuneista maista ja jätejakeista aiheutuvien kustannusten määritys- ja vastuuperiaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen on tutustunut pilaantuneita maa-aineksia ja maaperän puhdistamista koskeviin dokumentteihin.

7

Vuokralainen sopii viereisen tontin 47540/5 vuokralaisen kanssa yhteisistä piha- ja pysäköintijärjestelyistä. Mikäli järjestelyjä koskien tehdään rasitesopimus, tulee kaupunki sopimukseen osapuoleksi molempien tonttien vuokranantajan ominaisuudessa.

8

Vuokralainen on tietoinen, että osa vuokrattavasta tontista on väliaikaisesti viereisen kaupungin varikon käytössä siihen saakka, kunnes maanvuokrasopimus allekirjoitetaan.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusehdotuksen:

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

"Espoo tuki päätöksen kohteena olevalle hankkeelle on vuokra-aikana vähintään 2,16 miljoonaa euroa. Espoolla ei ole varaa tällaisiin lahjoihin. Tuen antaminen tälle hankkeelle on virhe.

Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa alihintaan espoolaisten omaisuutta. Espoossa käytössä oleva tonttien vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille.

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 päätetyssä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki yritykselle on arviolta ainakin 2,16 milj. euroa ja edellisessä kohdassa käsitellyssä 60 vuoden vuokrasopimuksessa alihinta on ainakin 8,9 milj. euroa.

Espoon ei ole syytä antaa kilpailua vääristävää yritystukea. Jos Espoo vuokraa liikekiinteistöjä alivuokralla joillekin yrityksille, saavat ne perusteetonta kilpailuetua verrattuna niihin, jotka hankkivat liikekiinteistönsä markkinahintaan kiinteistömarkkinoilta. Espoon tontinvuokrasopimusten ehdot ovat vanhentuneet ja kohtuuttomat tonttien omistajille, eli espoolaisille. Kyse on pahasta vääristymästä.

Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille ilman syytä tai perusteluja. 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, pörssiyrityksiä jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta ilman tarveharkintaa kaikille tontteja vuoranneille.

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

kohteiden hinnannousua.

Seurojen ylläpitämää urheilua ja hallitointia sekä sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Lasten harrastusmahdollisuuksien tai sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea sijoittajia ja osaa yrityksistä.

Em. perusteiden katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi lasten urheilua tai sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaisessa hankkeessa. Tällöin tontinvuokra voisi vuokrauksen alussa olla merkittävästi nykyistä vuokratasoa alhaisempi. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti, oikea-aikaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuisi tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville.

Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 33

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kesko Oyj:lle korttelin 47540 tontin 6 (49-47-540-6) liikerakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2021 saakka.

2

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

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

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 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.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontin alueesta on vuokrattu kaupungin sisäisesti kaupunkitekniikan keskukselle varastointikäyttöön.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee mahdollisesti pilaantunutta ja jätteellistä maata. Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt päätöksen pilaantuneiden maiden puhdistamisesta 27.8.2010 (UUDELY/1045/07.00/2010). Mikäli tontilla on mahdollisesta pilaantuneisuudesta tai jätteellisyydestä johtuen poistettavaa maa-ainesta, periaatteena on, että rakennushankkeeseen ryhtyvä poistaa ko. maat rakennushankkeen maanrakennustöiden yhteydessä sillä laajuudella kuin rakennushankkeen käyttötarkoitus huomioiden edellyttää. Maa-aineksen poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista vastaa kaupunki.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 7 mainitulla alueella, on siitä sovittava erikseen kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

10

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 83

31.05.2021

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 84

31.05.2021

7958/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 84

§ 84

Palvelurakennusten tontin varauksen jatkaminen Lommilasta Foodworld Oy:lle, korttelin 64032 tontti 1

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

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

Päätösehdotus

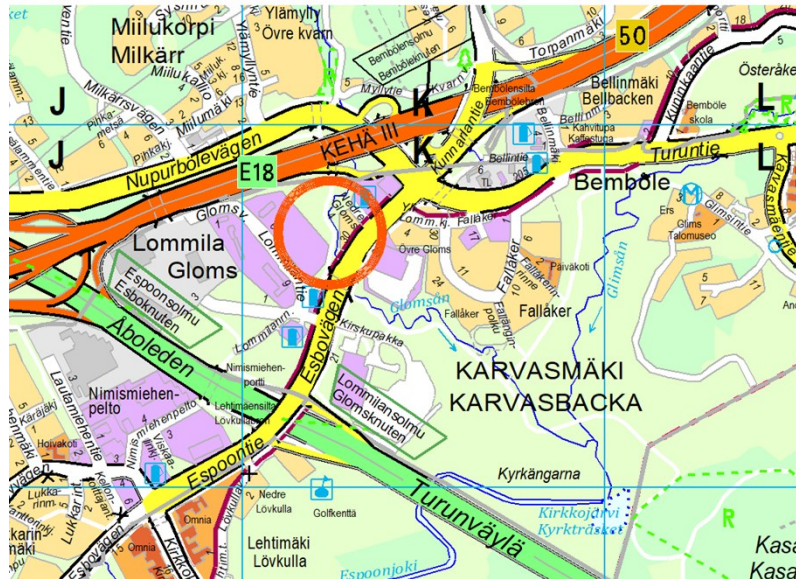
Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä ja 6.5.2019 § 54 sekä 10.8.2020 § 81 jatkettua palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 10.9.2018 § 121 varata Lommilassa sijaitsevan tontin 64032/1 Foodworld Oy:lle ravintolahankkeen sekä suojeltujen rakennusten suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta on jatkettu viimeksi 10.8.2020 § 81 tehdyllä päätöksellä ja varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Foodworld Oy hakee 17.5.2021 päivätyllä hakemuksella tontin 64032/1 varauksen jatkamista asemakaavamuutoksen loppuun viemistä ja hankkeen tarkempaa suunnittelua varten.

Tontille on tarkoitus toteuttaa noin 450 k-m² suuruinen á la carte- ja lounasravintola. Samalla hakija ottaisi vastattavakseen suojellut rakennukset, joihin on tarkoitus saada niihin soveltuvaa käyttöä.

Varauksensaaja on varausaikana selvittänyt hankkeen toteuttamisedellytyksiä yhteistyössä Espoon kaupunginmuseon sekä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Suunnittelun edetessä on käynyt ilmi, että hankkeen toteuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutosta koskeva kaavaehdotus on tarkoitus saada nähtäville kesällä / alkusyksystä 2021.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 121

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vaaraa Foodworld Oy:lle korttelin 64032 tontin 1 (49-64-32-1) ravintolahankkeen sekä suojeltujen rakennusten suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tontin 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) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet

suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että Nedre Gloms-niminen katu ei sijaitse asemakaavan mukaisella paikalla, vaan se sijaitsee osittain varattavan tontin koillisosassa. Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan ja hankkeen toteuttamisessa huomioida, että asemakaavan mukainen katu voidaan rakentaa vasta myöhemmin.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla tontilla sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta. Rakennusten omistusoikeus tullaan luovuttamaan varauksensaajalle tontin vuokraamisen yhteydessä. Rakennusten luovuttaminen vaatii erillisen lainvoimaisen viranhaltijapäätöksen. Ennen vuokrauspäätöksen tekemistä, varauksensaajan tulee esittää alustavat suunnitelmat rakennusten tulevasta kunnostamisesta, kunnostamisen aikataulusta sekä tulevasta käyttötarkoituksesta. Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusten kunnostaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä Espoon kaupunginmuseon kanssa. Tontinluovutus päätös tulee sisältämään velvoitteen rakennusten kunnostamisesta määräaikaan mennessä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla tontilla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm), jota koskien tontilla tapahtuvista toimenpiteistä on sovittava Espoon kaupunginmuseon kanssa.

12

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia tehdään asemakaavan mukaisella sm-alueella, on siitä sovittava erikseen Espoon kaupunginmuseon kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 84

31.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle 31.5.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.8.2020 § 81

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä ja 6.5.2019 jatkettua § 54 palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle 31.5.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

16 Kartta / Foodworld Oy

Oheismateriaali

Hakemus 17.5.2021 / Foodworld Oy

Jakelu

Foodworld Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 85

31.05.2021

8085/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 85

§ 85

Tapiolan keskuksessa sijaitsevaa Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Rantala Katarina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 tarkistetuina ehdoin jatkettua Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 30.6.2022 saakka muutoin 1.6.2020 päätetyin ehdoin, pois lukien päätöksen ehto k), joka poistetaan varauksen ehdoista.

Varausehdoista poistettava kohta:

k) Suunnittelun etenemisestä tuodaan tilannekatsaus elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 5.10.2020.

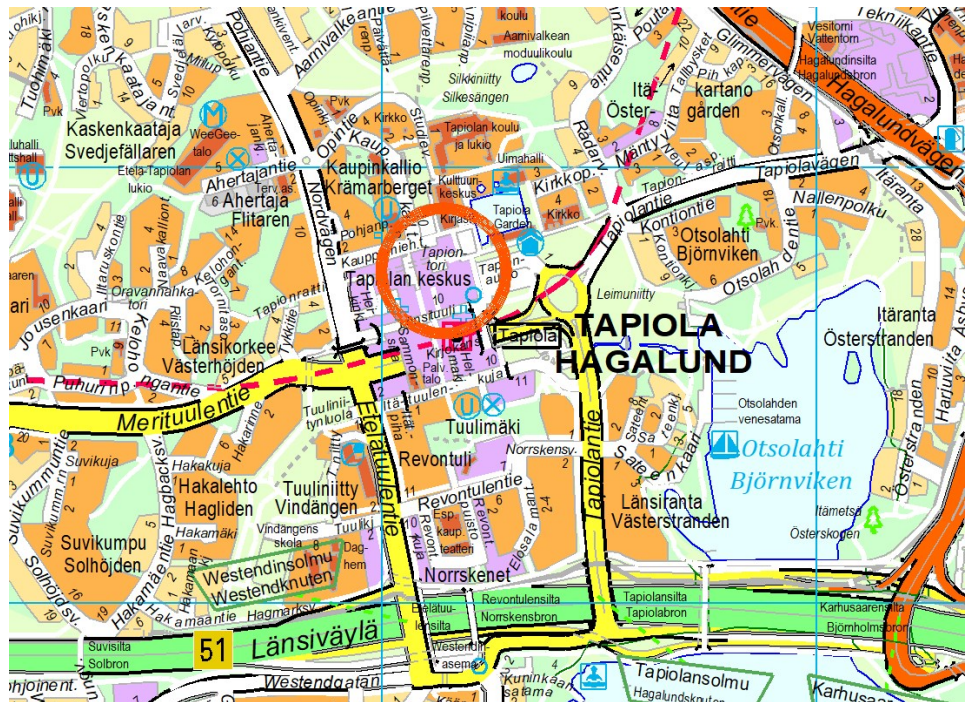
Käsittely

Asia käsiteltiin kohdan 91 jälkeen. Kivinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



KOy Kulttuuriaukion ja sen ympäristön tilanne

Espoon kaupunki hankki omistukseensa vuonna 2013 Tapiolan keskuksesta Tapiolatorin liikekeskukseen kuuluvan 1959 valmistuneen Tapiolan Liiketalo Oy:n ja siihen liittyvän 1989 valmistuneen KOy Kulttuuritorin. Kaupunki hankki kiinteistöt omistukseensa, koska ne sijaitsevat keskeisesti ja niillä on strategisesti suuri merkitys Kulttuurikeskuksen ympäristöä kehitettäessä. Kiinteistöjen siirryttyä kaupungin omistukseen Tapiolan Liiketalo Oy ja KOy Kulttuuritori fusioitiin KOy Kulttuuriaukioksi. Kiinteistöjen tilat ovat olleet vuokrattuja.

Kulttuurikeskuksen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti.

Tapiolan koulu saneerattiin perusteellisesti ja se avautui vuonna 2016. Samalla uudistettiin Tapiolankenttä, johon avattiin talvella 2018-2019 tekojäärata. Keskusaltaseen oli jo aikaisemmin avattu tekojäätä jääpuutarha.

Kulttuurikeskuksen ja Keskustornin väliin on tehty hissiyhteys keskuspysäköintiin, jossa on yhteensä 2 100 pysäköintipaikkaa. Keskuspysäköintilaitoksessa on myös alueellinen yhteisväestönsuoja.

Kaupunginhallitus päätti 5.6.2017, että Espoon kaupunginteatterille tehdään tilat Kulttuurikeskuksen yhteyteen samalla, kun Kulttuurikeskus peruskorjataan. Kaupunki järjesti vuonna 2018 suunnittelukilpailun Kulttuurikeskuksesta, Kulttuuriaukiosta ja niiden ympäristöstä. Kilpailu ratkaistiin 25.2.2019. Voittajaehdotuksen ”Uusikuu” tekijöiltä tilattiin

ehdotuksen jatkojalostus, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Kulttuurikeskuksen hankesuunnittelua tehtiin vuonna 2020. Kulttuurikeskuksen jatkoa selvitetään.

Tapiolan Urheilutalo Oy:n (ns. Keilahallin talo) ja Kaupinkallion Paikoitustalo Oy:n tontit sisältyivät myös arkkitehtuurikilpailun kilpailualueeseen. Ko. tonteille suunnitellaan uusia asuinrakennuksia, joiden katutasoon tulee liike- ja palvelutiloja. Yhtiöt ja tontit ovat kaupungin omistuksessa.

Tapiolan Keskustorni Oy on edelleen selvittänyt tulevaisuuttaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 30.10.2017 Tapiolan Heikintorin ja sen ympäristön kehittämisen ja maankäytön suunnittelun lähtökohdat Heikintori Oy:n pääomistajan Citycon Finland Oy:n esittämien kehittämissuunnitelmien pohjalta niin, että Heikintorin kehittämisen rinnalla luodaan edellytyksiä myös Kulttuuriaukion ympäristön sekä Länsituulenaukion kehittämiseksi korkeatasoiseksi ja eläväksi jalankulkuympäristöksi. Heikintorin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kesällä 2018, mutta sittemmin Heikintorin kehittäminen ei ole edennyt.

Heikintorin kehittämissuunnitelmiin sisältyy alueen huoltoliikenteen siirtäminen maanalaiseen tunneliin. Tämä tarkoittaisi kahden keskeisesti ja häiritsevästi sijaitsevan ajorampin poistumista Heikintorin ja Tapiolatornin liikekeskuksen välistä. Entinen KOy Kulttuuritori sijaitsee suurelta osin katualueella ja toimii tällä hetkellä ajorampin kattona.

Hakemuksen arviointia

Regenero Oy on lähettänyt kaupungille 18.5.2021 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö pyytää 11.6.2018 myönnetyn ja 3.6.2019 ja 1.6.2020 jatkettun suunnitteluvarauksen jatkamista.

Regenero Oy:n tavoitteena on hankekokonaisuus, joka käsittää KOy Kulttuuriaukion, Keskustorin ja Heikintorin. Uutena elementtinä suunnitelmassa on kiinteistöjen huollon kytkeminen Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n maanalaiseen verkostoon. Näin alueelta saataisiin pois kaikki huoltorampit. Tämä loisi edellytykset Tapiolan arvokkaan ns. Ervin keskustan kehittymiselle jälleen eläväksi ja viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi puutarhakaupungin keskukseksi. Hankekokonaisuuden muodostaminen vaatii omistusrakennusjärjestelyjä. Tapiolan keskukselle on ollut tyypillistä omistajuuden hajanaisuus, mikä tekee alueen kehittämisestä vaativaa ja aikaavievää.

Kaupunki hankki KOy Kulttuuriaukion omistukseensa, jotta keskeisesti sijaitseva kehitettävä kiinteistö turvaa osaltaan arvokkaan ympäristön

kehittämisen edellytykset. Tällä hankekokonaisuudella luotaisiin osaltaan edellytykset myös Kulttuurikeskuksen ja sen ympäristön kehittymiselle.

Alueen suunnittelussa on keskeistä laadukkaan ja viihtyisän jalankulkuympäristön kehittäminen ja myös sujuvien reittien varmistaminen polkupyörille. On ehdottoman tärkeää, että Kulttuuriaukion ja muut jalankulkualueiden tasolla olevat tilat avautuvat aktiivisesti ympäristöönsä. Suunnitelmissa on edelleen pyrittävä mahdollisuuksien mukaan kytkemään KOy Kulttuuriaukion paikalle suunniteltava uusi kiinteistö myös metroasemalle ja bussiterminaaliin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 103

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevat liitekarttaan ohjeellisesti merkityt Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistamat tontit sekä niihin liittyvät yleiset alueet Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi liike/hotelli kiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2019 saakka seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 saakka.

2

KOy Kulttuuriaukion paikalle suunnitellaan liike/hotellirakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

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

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen.

Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varaus päätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle osapuolelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja

liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskuksen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 12

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuurialueen omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi liike/hotelli-kiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2020 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

KOy Kulttuurialueen paikalle suunnitellaan liike/hotellirakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

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

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varaus päätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle osapuolelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metron ja liityntäbussiterminaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimista Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestösuojaan.

j

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 64

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2021 saakka seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2
KOy Kulttuuriaukion paikalle suunnitellaan toimisto- ja liikerakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

4
Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

6
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen.

Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäättös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle osapuolelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun

keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimista Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

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

k) Suunnittelun etenemisestä tuodaan tilannekatsaus elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 5.10.2020.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 85

31.05.2021

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

17 Liitekartta suunnitteluvarausalueesta

Oheismateriaali

Suunnitteluvarauksen jatkohakemus Tapiola, Regenero Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 86

31.05.2021

7969/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 86

§ 86

Keilaniemenrannan edustan vesialueelle kaavailtua hyvinvointikeskusta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

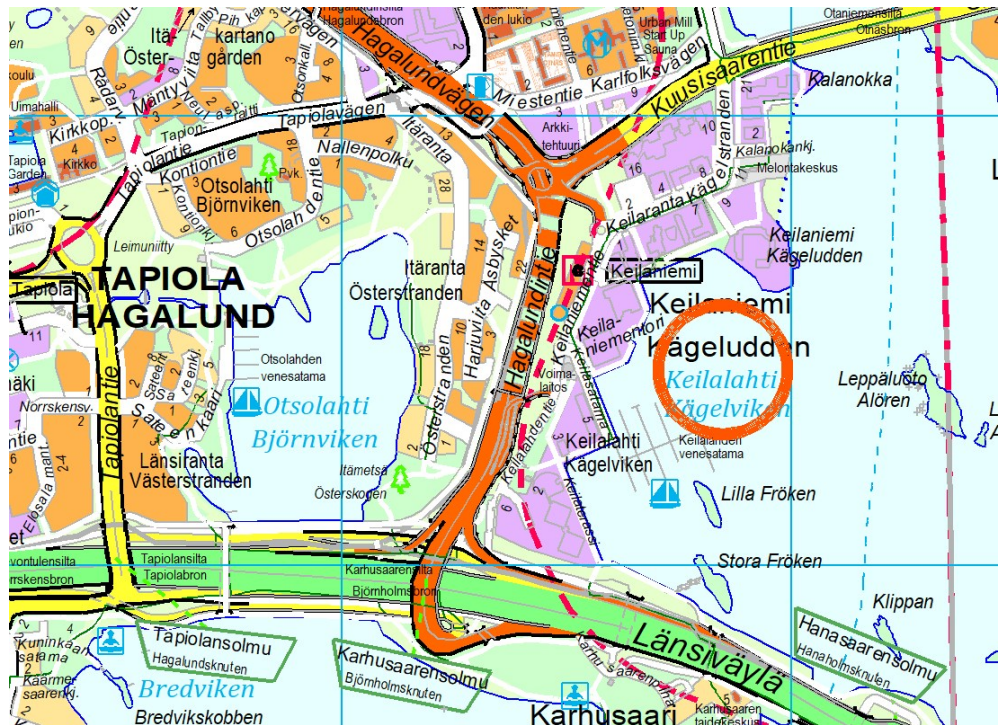
Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 päätettyä Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen suunnitteluvarausta Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Keilaniemenranta-hanke

Kaupunginhallitus päätti 30.3.2020 määrätä valtuuston 10.6.2019 hyväksymän Keilaniemenrannan asemakaavamuutoksen voimaan siitä tehdystä jatkovalituksesta huolimatta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla. Asemakaavanmuutos kuulutettiin voimaan 15.4.2020. Kaava sai lainvoiman 17.3.2021 sen jälkeen, kun KHO oli 8.3.2021 päättänyt olla myöntämättä valituslupaa.

Asemakaavanmuutos liittyy Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hankkeeseen, jota koskevan kaupungin ja Regenero Oy:n kesken 20.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen ”Keilaniemenrannan kokonaissopimus, maankäyttösopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus” kaupunginhallitus hyväksyi 27.5.2019.

Asemakaavanmuutoksessa aluetta on laajennettu merestä täyttämällä. Tähän liittyvä vesilupa saatiin Etelä-Suomen aluehallintovirastolta 13.11.2019. Vesi-lupa tuli voimaan samaan aikaan, kun asemakaavanmuutos tuli voimaan. Täyttötöet tehtiin kokonaisuudessaan vuonna 2020.

Keilaniemenranta-hankkeesta ovat valmistuneet ent. Nesteen tornin peruskorjaus Accountor Toweriksi, Keilalampi-toimistorakennuksen peruskorjaus sekä Keilaniementori paviljonkeineen ja pysäköintilaitoksineen. Keilaniemenranta-hankkeeseen sisältyvät vielä uusi 160 m korkea toimistorakennus ja kaksi uutta asuinrakennusta sekä

aluetta kiertävä julkinen rantapromenadi. Nykyisen aikataulun mukaan Keilaniemenranta-hanke rantapromenadeineen valmistuu keväällä 2026.

Keilaniemenrannan asemakaavassa promenadin edustalla on vesialueella korttelialue (kaavamerkintä W/KL-1), jolle saa rakentaa vedenpäällisen kelluvan tai pilarirakenteisen liike- ja palvelurakennuksen sekä sitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelmiä, uima-altaita, aallonmurtajia ja muita rakenteita. Rakennusoikeus on 1 000 kem² ja kerroksia yksi. Suunnitteluvarauksen kohteena oleva alue ei sisälly Keilaniemenranta-hankkeeseen.

Nordic Urban Oy:n esitys hyvinvointikeskuksesta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.6.2020 suunnitteluvauksesta Nordic Urban Oy:lle Keilaniemenrannan edustan vesialueelta hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Nordic Urban Oy on lähettänyt kaupungille 17.5.2021 päivätyn oheisen kirjeen, jossa haetaan suunnitteluvauksen jatkoa. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

Nordic Urbanin tavoitteena on luoda uusi, houkutteleva kohde viihtymiselle, liikunnalle ja yhdessäololle. Koska uiminen liikuntamuotona ja saunominen virkistystoimintana sopivat eri ihmisryhmille ikään, taustaan tai fyysiseen kuntoon katsomatta, tulee keskuksesta laajakirjoiselle kävijäjoukolle suunnattu ja kutsuva käyntikohde. Alueen suunnittelu on varausaikana kehittynyt hankkeen kannalta positiivisella tavalla ja edellytykset onnistuneen hankkeen toteutukselle ovat vahvistuneet.

Varausaikana Nordic Urban on kehittänyt hankkeen toimintakonseptia ja suunnitelmia yhteistyössä Keilaniemenranta-hankkeen ja kaupungin kanssa. Hankkeen suunnitteluajataulu on sovitettu Keilaniemenranta-hankkeen toteutusaikatauluun sekä Keilaniemenpromenadin suunnitteluajatauluun siten, että hanke on voinut tuottaa riittävät lähtötiedot muille hankkeille sekä varmistaa hankkeen teknisen toteutettavuuden rantaraitin osalta. Varausaikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten perusteella hankkeen tekniselle toteutettavuudelle ei ole ilmennyt esteitä.

Suunnitteluvauksen aikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten lähtökohtana on kelluva rakenne, jossa rakennukset olisivat puurakenteisia. Nordic Urbanin tavoitteena on toteuttaa kohde ympäristöystävällinen rakennustavan mukaisesti ja pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen. Energiamuodon valinnassa pyritään ilmastovaikutuksiltaan neutraaliin energiamuotoon. Tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten perusteella tavoitteet on mahdollista saavuttaa ja hanke on mahdollista toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisena.

Nordic Urbanin keskeisenä toiminnallisena tavoitteena on edelleen toteuttaa keskukseen kuntouinnin mahdollistava, 25m pitkä, ympärivuotisesti auki pidettävä ulkouima-allas. Edellä kuvatun kaltainen allas tarvitsee toimiakseen huomattavat suihku-, pukuhuone-, ja saunatilat. Kävijäkokemuksen ja hankkeen taloudellisten edellytysten kannalta kriittisiä ovat myös riittävät kahvila- ja bistrotilat sekä oleskelu- ja kokoontumistilat. Suunnitteluvarauksen aikana tehtyjen selvitysten perusteella kaavan sallima laajuus riittää.

Huoltoliikenne on suunniteltu toteutettavaksi Keilaniemenranta-hankkeen lastauslaiturin ja kellaritilojen kautta. Pelastusreittinä toimii Keilaniemenpromenadi.

Tietoja suunnitteluvarauksen omaavasta yhtiöstä

Helsinkiin rekisteröity Nordic Urban Oy on emoyhtiö, joka kehittää, toteuttaa ja operoi tytäryhtiöidensä kautta Allas-hankkeita useissa kaupungeissa. Yhtiö muodostettiin vuoden 2019 lopulla Töölö Urban Oy:n jakautuessa. Yhtiöön siirrettiin kaikki Töölö Urban Oy:n Allas-hankkeisiin liittyvä toiminta. Konsernin liikevaihto vuonna 2020 oli 3,65 milj. euroa ja taseen loppusumma 14,5 milj. euroa. Liikevaihto jäi noin puoleen budjetoidusta koronaepidemian johdosta ja sen arvioidaan nousevan noin 8 milj. euroon vuonna 2021. Yhtiö on toteuttamassa merikylpylöitä myös Ouluun (2022) ja Tukholmaan (2023).

Nordic Urbanin ensimmäinen toteutettu Allas-hanke Helsingissä oli noin 12 M€ investointi ja sen liikevaihto on noin 7 M€. Nordic Urban Oy:llä on kolme julkaistua uutta hanketta, yksi Oulussa, Yksi Tukholmassa ja yksi Turussa. Sen lisäksi yhtiö neuvottelee uusista hankkeista 8-10 muun eurooppalaisen kaupungin kanssa.

Nordic Urban konserni työllistää vuonna 2021 noin 45 henkeä. Investoinnit tuleviin hankkeisiin on tarkoitus rahoittaa erillisten kiinteistösijoitusten avulla. Espooseen suunniteltua hanketta operoidaan Espooseen rekisteröidyn, Nordic Urbanin omistaman tytäryhtiön toimesta.

Hakemuksen arviointia

Keilaniemen rantavyöhyke on osa Espoon rantaraittia. Keilaniemessä rantaraitti on suunniteltu ja toteutettu pääosin korkeatasoisesti. Keilaniemen rannassa ei ole kuitenkaan vielä palveluja. Kaupungin tavoitteena on jo pitkään ollut rannan elävöittäminen.

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti.

Metroliikenne käynnistyi 2017. Keilaniemeen päättyvän Raide-Jokerin liikenne käynnistyy 2024. Kehä I:n liikenne siirtyi Keilaniemen kohdalla tunneliin 2019. Tunnelin päälle on toteutettu laaja puistoalue.

Keilaniemessä on käynnissä ja vireillä useita toimitila- ja asuntohankkeita. Keilaniemessä on vireillä myös yleinen kalliopysäköintilaitos, jota koskeva maanalainen asemakaava sai lainvoiman 17.2.2021. Tavoitteena on kalliopysäköintilaitoksen louhintojen käynnistäminen vuoden 2021 lopussa.

Nordic Urban Oy:n esittämässä hankkeessa Keilaniemenrannan edustalle on paljon sellaisia toimintoja ja ominaisuuksia, joita Keilaniemen rantaraitille on kaivattu eli se vastaa hyvin kaupungin rantaraitin kehittämiseksi asetettavia tavoitteita. Hanke elävöittäisi aluetta ja tukisi omalta osaltaan Keilaniemen kehittymistä entistä monipuolisemmaksi ja elävämmäksi kaupunginosaksi.

Keilaniemenrannan rantapromenadin suunnittelu etenee. Promenadin edustan vesialueelle kaavaillun hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua on viety ja viedään eteenpäin rannan promenadin suunnittelun kanssa. Hyvinvointikeskus on kytkettävä promenadiin mahdollisimman luontevasti ja laadukkaasti. Hyvinvointikeskus edellyttää kunnallisteknisiä liittymiä sekä huoltoyhteyksiä. Lisäksi pitää ratkaista sekä henkilöautojen että polkupyörien pysäköinti. Nämä kaikki suunnitellaan huolellisesta kokonaisuutena parhaan mahdollisen ratkaisun aikaansaamiseksi.

Vesialue on kaupungin omistuksessa.

Hyvinvointikeskus voidaan ottaa käyttöön vasta, kun rantapromenadi on valmis. Tämä edellyttää, että rantaan toteutettavat toimistotorni ja kaksi asuintornia ovat valmiit. Nykyisen aikataulun mukaan hyvinvointikeskus voidaan avata kesäksi 2026.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Keilaniemenranta-hankkeen kanssa kehittää hankkeen toimintakonseptia ja suunnitelmia.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Suunnitelman tulee olla toiminnallisesti monipuolinen ja elävä sekä arkkitehtonisesti korkeatasoinen.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Erityisesti todetaan, että varauksensaaja vastaa myös mahdollisten vesi- ja ympäristölupien hankkimisesta kustannuksellaan.

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 86

31.05.2021

Liitteet

18 Liitekarta

Oheismateriaali

Hakemus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

89/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 87

31.05.2021

8009/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 87

§ 87

Keilaniemen Keilaranta 9:n kehittäminen ja Keilaranta 11:n tonttia koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle viimeksi 1.6.2020 jatkettua varausta, joka käsittää Keilaniemen tontin 10034/2 (Keilaranta 11) ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) sekä liitekartassa esitetyn vesialueen Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuuden kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2022 saakka 1.6.2020 päätetyin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa yhtiönsä kautta Keilaranta 9:ssä sijaitsevan tontin, jota koskeva asemakaavanmuutos tuli voimaan vuonna 2008. Kaavamuuotos mahdollistaa tontille 46 070 kem2:n liike-, toimisto- ja hotellitiloja. Rakennusoikeudesta noin 10 900 kem2 voidaan käyttää asuintilojen rakentamiseen.

Kaupungin ja kiinteistönomistajan kesken tehtiin kaavamuuotukseen liittyvä maankäyttösopimus, jonka mukaan sopimuskorvaus oli 9 180 000 euroa. Korvaus on maksettu.

Kohdetta kehitettiin pitkään puhtaana toimistohankkeena (Keilaranta Tower) ja sitten toimisto-, hotelli- ja asuntohankkeena, mutta hankkeen toteuttaminen ei käynnistynyt.

Kaupungin omistamalla Keilaranta 11:n tontilla on puurakenteinen rakennus, joka on suunniteltu Melontakeskukseksi. Melontakeskuksen toiminnot ovat siirtyneet tontilta muualle. Kaupunki on vuokrannut tontin KOy Espoon Keilaranta 11:lle, jonka omistaja on Ilmarinen. Vuokra-aika alkoi 3.1.1996 ja päättyi 14.5.2026.

Keilaranta 11:n tontin kaavamerkintä on YU-v Vesiurheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 280 kem2. Tontin edustalla on merkintä W-u Vesiurheilutoimintaan varattu vesialue, alueelle saadaan rakentaa laitureita. Tontilla sijaitsevan rakennuksen kokonaisala on 490 m2.

Hankkeen kehittäminen

Ilmarinen on jatkanut Keilaranta 9:n ja 11:n hankkeen kehittämistä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 2.12.2019 ja 1.6.2020 tekemien päätösten pohjalta.

Ilmarinen on toimittanut kaupungille 17.5.2021 päivätyn oheisen kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvaramuksen jatkamista.

Ilmarinen on hakenut tontilleen ja varausalueelleen (Keilaranta 11 ja meritäyttöalue) asemakaavanmuutosta, jossa aluetta laajennettaisiin merestä täytettävälle lisämaalle. Kaavamuutoksella mahdollistettaisiin toimitilatiloja 35 000 kem² ja asuinrakentamista noin 30 000-40 000 kem². Kokonaisuudessaan korttelialueelle rakennettaisiin noin 65 000-70 000 kem² toimistoja ja asuntoja. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 17.5.-15.6.2021.

Maankäytön tehostaminen on perusteltua, koska Keilaniemen metroasema sekä tulevan Raide-Jokerin pysäkit sijaitsevat lähellä. Lisäksi vireillä oleva keskuspysäköintilaitos sijaitsee tontin alapuolella.

Alustavasti arvioituna tontin kaavailtu täyttöalue on kaupunkirakenteellisesti perusteltu, ympäristöllisesti turvallinen sekä teknisesti kohtuullisin toimenpitein tehtävissä. Täyttöihin voitaisiin käyttää vireillä olevasta keskuspysäköintilaitoksesta syntyviä louheita. Liitekartassa vesialueelle merkitty varausalue ei tarkoita, että tämä alue kokonaan täytettäisiin, vaan rannan muotoilu tapahtuisi tämän alueen sisällä kaavaprosessin aikana.

Rannan täytöillä olisi saatavissa erityisen hyviä asuinpaikkoja ja erityisesti voidaan suunnitella elävää ja viihtyisää sekä korkeatasoista ja väljää rantaraittia.

Käynnissä oleva Keilaniemenranta-hanke on osoittanut, kuinka luontevasti ja ympäristön kannalta haitattomasti täyttöaluetta syntyy. Keilaniemenranta-hankkeen täytöissä käytettiin Keilaniemen metrokorttelin louhinnoista syntyneitä louheita.

Keilaniemen kehittämisestä

Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan maankäyttö on kehittymässä ja tehostumassa voimakkaasti. Tähän liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Lisäksi jaosto päätti 30.4.2018 antaa valmisteluohjeen Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan toteuttamiseksi.

Erityisesti Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen vaikuttavat metro, Kehä I:n tunnelointi ja Raide-Jokeri. Metroliikenne käynnistyi 2017. Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin kesäkuussa 2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokeria rakennetaan ja liikenne alkaa 2024. Raide-Jokerin päätepysäkki tulee metroaseman viereen. Erityistä lisäarvoa Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen tuo naapurissa Otaniemessä toimiva Aalto-yliopisto.

Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita:

- Keilaniemenranta (Regenero): meritäytöt tehty, Accountor Tower ja Keilalampi-toimistorakennus peruskorjattu, Keilaniementori paviljonkeineen ja pysäköintilaitoksineen valmis; suunnitteilla 160 m korkea toimistotorni, kaksi asuinrakennusta ja Keilaniemenpromenadi
- Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus suunnitteilla
- Elo, Miestentie: toimistorakennus ja hotelli rakenteilla
- NCC Next-toimistorakennus rakenteilla (Fiskarsin pääkonttori)
- SRV:n asuintornihankkeet metrokorttelissa suunnitteilla
- NCC Next 2 (metrokorttelin pohjoisin tornitontti): kaavamuutos hyväksyttiin 12.5.2021 kaupunkisuunnittelulautakunnassa nähtäville asetettavaksi
- Valokeila, Life Science Centerin laajennus rakennuslupavaiheessa
- Valokeilanaukio, Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristö (Regenero): osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 31.5.-29.6.2021
- Varman puutoimistotalo (Keilaniemen Portti): kaavamuutos voimassa, sopimusvalmistelu käynnissä
- AB Invest As:n hotelli ja toimistorakennus, suunnittelu käynnissä
- SRV Keilalahdentien toimistohanke, selvitykset käynnissä
- Aallon ja Senaatin Kivimiehen asuinkorttelit: kaavaehdotuksen laadinta käynnissä
- Keilaniemen keskuspysäköintilaitos (3000 autopaikkaa), maanalainen kaava voimassa, suunnittelu käynnissä.

Keskuspysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (1500 autopaikkaa) rakentaminen on suunniteltu käynnistyvän 2021. Ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2023.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2016 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkitty tontti 10034/2 ja siihen liittyvä vesialue (W-u) Keilaranta 9:ään liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2016 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavanmuutoksen laatimiselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 § 65 päätettyä varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) varausta Keilaranta 9:ään liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2017 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.10.2017 § 27

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 § 65 päätettyä ja 19.12.2016 § 125 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2018 saakka entisin ehdoin,

2

että Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle varataan Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkitty vesialue Keilaranta 9:n tontin kehittämiseen liittyen samoin ehdoin kuin Keilaranta 11:n tontti,

3

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Keilaranta 9:n ja 11:n tontin asemakaavanmuutoksen laadinta kokonaisuutena Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan 20.9.2017 päivätyssä kirjeessä kuvaileman hankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten ottaen erityisesti huomioon kaupungin tavoitteet Keilaniemen rantavyöhykkeen elävöittämiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § §19

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 päätettyä sekä 19.12.2016 ja 2.10.2017 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2019 saakka entisin ehdoin niin, että suunnitteluvarauksen saaja on nyt Keilaranta 9:n tontin omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen yksin,

2

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 2.10.2017 päätettyä Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn vesialueen suunnitteluvarausta Keilaranta 9:n tontin kehittämiseen liittyen 31.12.2019 saakka entisin ehdoin niin, että suunnitteluvarauksen saaja on nyt Keilaranta 9:n tontin omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen yksin

3

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Keilaranta 9:n ja 11:n tontin asemakaavan muutoksen laadinta kokonaisuutena Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen 4.2.2019 päivätyssä kirjeessä kuvaileman hankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten ottaen huomioon kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018) sekä tavoitteen yleisen alueellisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi Keilaniemeen.

4

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

5

suunnittelu tulee toteuttaa siten, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa es-teettä rantoja pitkin kiertäen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 87

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 päätettyä sekä 19.12.2016 ja 2.10.2017 jatkettua ja edelleen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle yksin 11.2.2019 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin tarkistetuin ja täydennetyin ehdoin.

Tarkistetut ja täydennetyt varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää varausalueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että varausalueesta yhdessä Keilaranta 9:n tontin kanssa muodostuu Keilaniemen kehittämiseksi asetettujen tavoitteiden mukainen elävä ja monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen merelle avautuva kokonaisuus. Keilaranta 9:n ja 11:n muodostaman kokonaisuuden kehittämisessä ja suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon

- kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018)
- Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos
- kaupungin tavoitteet rantavyöhykkeen elävöittämisestä ja lisäksi omalta osaltaan se, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen
- riittävän leveän kulkuyhteyden turvaaminen Valovirta-kadun kautta Keilarannanpuiston edustalle suunniteltavalle merestä täytettävälle uudelle korttelialueelle.

3

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

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen 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 milteen osin.

6

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

7

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

8

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

9

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 68

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle 2.12.2019 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 (Keilaranta 11) ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuuden kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka seuraavin tarkistetuina ja täydennetyinä ehdoin siten, että varausalue laajennetaan käsittämään myös liitekartassa esitetty vesialue.

Tarkistettut ja täydennetyt varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää laajennetun varausalueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että laajennetusta varausalueesta yhdessä Keilaranta 9:n tontin kanssa muodostuu Keilaniemen kehittämiseksi asetettujen tavoitteiden mukainen elävä ja monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen merelle avautuva toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuus. Keilaranta 9:n ja 11:n ja laajennetun varausalueen muodostaman kokonaisuuden kehittämisessä ja suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon

- kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018)
- Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos
- kaupungin tavoitteet rantavyöhykkeen elävöittämisestä ja lisäksi omalta osaltaan se, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen
- riittävän leveän kulkuyhteyden turvaaminen Valovirtakadun kautta Keilarannanpuiston edustalle suunniteltavalle merestä täytettävälle uudelle korttelialueelle.

3

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

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen 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

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

7

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

8

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

9

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.

Liitteet

19 Liitekartta

Oheismateriaali

Jatkohakemus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

100/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 88

31.05.2021

8010/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 88

§ 88

Entisen poliisiopiston tontin läntistä osaa koskevan varauksen jatkaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

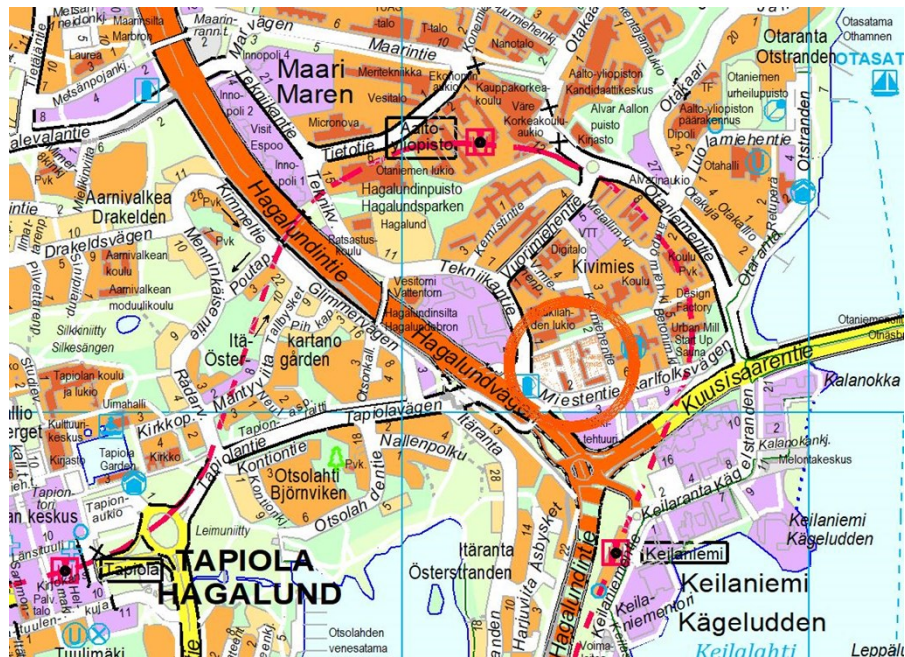
Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin. Alueen itäreunaan on rakennettu kaksi opiskelija-asuintaloa, joista toisen omistaa Aalto-yliopiston ylioppilaskunta AYY ja toisen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS. Rakennukset, joista käytetään nimitystä Aalto Village, valmistuivat vuoden 2019 alussa. Niissä on yhteensä 262 asuntoa, kokonaislaajuus on 8 700 kem². Kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Ns. entisen Poliisiopiston tontin rakentamaton läntinen osa on laajuudeltaan 7 040 m². Alueella toimii tilapäisesti Neste Oyj:n kylmä polttoaineenjakeluasema. Alueella on ollut voimassa asuntokaava, joka ei ympäristö huomioon ottaen ole ollut toteuttamiskelpoinen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaan Tapiola-Otaniemi-Keilaniemi-alueelle tarvitaan paloasema, koska alueen maankäyttö on metron ja Raide-Jokerin myötä tehostumassa aikaisemmin arvioitua voimakkaammin. Ent. Poliisiopiston tontti osoittautui parhaaksi paikaksi. Siitä pääsee eri suuntiin sujuvasti.

Entinen Poliisiopiston tontti on erinomainen paikka opiskelija-asunnoille lähellä kehittyvää Aalto-yliopistoa. Vuoden 2019 alussa valmistuneet asunnot olivat erittäin kysytyjä.

Hoasin ja AYY:n opiskelija-asunnot ovat selvästi vapaita markkinoita edullisempia (KTI:n tutkimus 2018; 36 % edullisempia). Tämä mahdollistaa opiskelijoille paremmin kokopäivätoimisen opiskelun. Lisäksi vapaille

markkinoilla olevat pienasunnot ohjautuvat paremmin liike-elämän palveluksessa oleville asunnonhakijoille.

Entinen Poliisiopiston tontti sijaitsee kaupunkirakenteessa keskeisesti. Alueen maankäytön on perusteltua olla tehokasta. Alue soveltuu hyvin opiskelija-asumiseen.

Hankkeen lähtökohdaksi todettiin, että opiskelija-asumisen ja paloaseman integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset. Aikataulut on myös mahdollista yhteensovittaa. Lisäksi näkyvälle paikalle Otaniemeen saataisiin syntymään ainutlaatuinen hanke, joka herättäisi mielenkiintoa laajemminkin.

Suunnittelun eteneminen ja varauksen jatko

Helsingin Seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunta hakevat nyt 4.5.2021 päivätyllä oheisella kirjeellä varauksen jatkoa.

Hoas ja AYY ovat laatineet yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle suunnitelman, jossa opiskelija-asunnoista ja paloasemasta on saatu kehitettyä toimiva ja tehokas ja kaupunkikuvallisesti komea ratkaisu. Suunnitelmassa on opiskelija-asuntoja yhteensä 11 600 kem² (noin 400 asuntoa) sekä paloasema 1450 kem². Valtuusto hyväksyi 15.2.2021 suunnitelmien pohjalta laaditun asemakaavanmuutoksen. Kaava on voimassa. Valtuusto hyväksyi 18.5.2020 paloaseman hankesuunnitelman.

Hankkeille on nyt mahdollista hakea rakennusluvat.

Hankkeiden tarkka rakentamisaikataulu on tällä hetkellä auki, koska tontilla on tehtävä vielä putkisiirtoja ja tontilla toimiva polttoaineenjakeluasema on siirrettävä pois. Näille töille ei vielä ole tarkkaa aikataulua. Tavoitteena on rakennustöiden käynnistäminen alueella mahdollisimman pian.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 11

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 65

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

20 Liitekartta

Oheismateriaali

Suunnitteluvarauksen jatkohakemus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	106/135
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

3763/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 89

§ 89

Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle radan pohjoispuolisen alueen suunnittelua varten (Pöydälle 12.4.2021 ja 3.5.2021)

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 37 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

Käsittely

Puheenjohtaja perui edellisissä kokouksissa tekemänsä asiaa koskevat ehdotukset.

Puheenjohtaja Åkerlundin kannattamana esitti, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää seuraavaa: Jaosto on saanut selvitykset suunnitteluvarauksen ja asemakaavoituksen etenemisestä. Jaosto vertaa tätä asetettuihin tavoitteisiin ja Leppävaaran ydinkeskuksen potentiaaliseen kehitykseen. Koska tavoitteita ei ole kyetty saavuttamaan, eikä tarvittavaa toteuttamiskelpoista etenemiskonseptia ole esitetty, jaosto toteaa suunnitteluvarauksen rauenneeksi 31.3.2021.

Asian periaatteellisen ja käytännöllisen merkityksen vuoksi jaosto esittää, että kaupunginhallitus ohjeistaa jatkotoimenpiteet seuraavien linjausten perusteella:

1. Jotta käsiteltävästä alueesta saadaan Leppävaaran koko kaupunkikeskuksen yhdistävä toiminnallisesti ja arkkitehtuuriltaan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

korkeatasoinen ratkaisu, niin tarkastelun kohteena on oltava EKY:n aikaisempien päätösten mukaisesti asemakaavoituksessa olevaa ydinaluetta laajempi alue. Nyt olemassa olevan tiedon perusteella alueen on oltava Leppävaaran rautatieaseman pohjoispuolinen ydinalue, joka kattaa Sellon, Gallerian, Metropolian entisen oppilaitostontin ja Kehä I:n rajaaman alueen nämä mukaan lukien. Tämä alue muodostaa suurimman Suomessa rakennettavan uuden kaupunkikeskustan.

2. Suunnitelman pitää toteuttaa korkeatasoiset tavoitteet: Leppävaaran keskuksesta suunnitellaan tehokas, toiminnallisesti monipuolinen sekä arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen keskus, joka on myös liikenteellisesti pääkaupunkiseudun läntinen kaupunkikeskus sekä tunninjunan, kaupunkiradan, raidejokerin, Kehä I:n, Turuntien ja Turunväylän risteysalue.
3. Jaosto toteaa saamansa esittelyn perusteella ja kaupungin Espoo-asukaslehdessä 2/2021 julkaistujen tietojen mukaan, että 1) vuonna 2040 Leppävaarassa arvioidaan olevan jo 100 000 asukasta (kasvua jopa 25 000 asukasta), ja 2) nyt esitellyn asemakaavaratkaisun tuomien isojen muutosten rakentaminen väliaikaisine ratkaisuihin vie noin 8 vuotta. Kaupunki arvioi asemakaavaratkaisun aiheuttavan kaupungille noin 105 miljoonan euron rakentamiskulut ja asemakaava-alueesta saatavien tulojen olevan arviolta 54 miljoonaa euroa. Kaupungin kulut muodostuvat pääasiassa tarvittavista liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä, ja pienemmässä määrin bussiterminaalien peruskorjauksesta ja 20 metriä leveästä asemasillasta. Tästä aiheutuva noin 50 miljoonan euron vaje on suunnittelussa arvioitu katettavan muualta lähialueilta saatavilla maankäyttötuloilla.
4. Jaosto toteaa, että taloudellisesti tämä on kestävä ratkaisu, sillä näin suuriin investointirahoihin ei ole varauduttu kaupungin lähivuosien taloussuunnitelmissa. Jaostolle päätöksenteon tueksi esitelty visio ei käsittele ollenkaan avainasiaa eli millaista toimintaa varten kaupunkikeskus kaavoitetaan. Jaostolle esitelty visio pitää sisällään noin kymmenen korkean tai hieman matalamman tornitalon sijoittamisen edellä tämän päätösesityksen 1. kohdassa määritellylle alueelle. Kyseessä olevalla suunnitteluvarauksella ja sitä koskevalla asemakaavaehdotuksella merkittävin osa kaupunkikeskustaa täytettäisiin asunnoilla, työpaikoilla ja hotelleilla.
5. Tähänastista paremman ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen pysäköintiä, liikennejärjestelyjä ja radanyli rakentamista koskevan maankäyttökonseptin aikaansaamiseksi virkamiesvalmistelu toteuttaa esimerkiksi 4-5 kuukautta kestävästä konseptikilpailusta, jolle määritellään

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

tavoitteet, kriteerit, toteutustapa ja palkinnot. Tuloksista riippuen yhden tai korkeintaan kahden parhaan ratkaisuehdotuksen tehneiden kanssa tehdään jatkotyötä koskeva sopimus. Tähän kilpailuun voivat luonnollisesti osallistua myös tähänastista varausta hallinneet. Jatkotoimista päätetään tämän jälkeen.

6. Jaosto pitää välttämättömänä, että nyt luodaan vaihtoehtoja esitettyyn maankäyttö-, liikenne-, pysäköinti- ja radanyhteyksien ratkaisuun sekä samanaikaisesti käynnistetään tämän keskusta-alueen toiminnallinen suunnittelu, jossa kaupungin 1.8.2021 aloittava elinvoimatulosalue yhdessä kaupungin johdon ja eri toimialojen sekä kuntalaisten ja muiden potentiaalisten kumppanitahojen kanssa laatii kaavoitusta ohjaavan raamin ja sisältökuvauksen alueen toiminnalliselle tavoitetilalle. Julkiset ja yksityiset investoinnit ja toimintakonseptit tulee yhteensovittaa siten, että ydinalueelle toteutuu edellytykset työpaikoille ja liiketoiminnalle sekä monipuolisille palveluille, harrastustoiminnoille ja tapahtumille. Suunnitelmat tulee laatia siten, että ne voidaan toteuttaa vaiheittain ja että lopputuloksena on radan ja Turuntien ylittävä yhtenäinen rakennuskokonaisuus.
7. Jaosto toistaa kaksi vuotta sitten päättämänsä eli ”Ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelualueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti.” Tämä suunnitelma ja maankäytön kokonaiskonsepti on hyväksyttävä kaupunginhallituksessa ja sille on varattava tarpeelliset määrärahat, jotta kaupunki sitoutuu viemään ratkaisun mahdollisimman nopeasti myös toteutukseen.
8. Jaosto esittää, että kaupunginhallitus päättäisi hallintosäännön mukaisesti alueen jatkokehittämisestä ja että tätä varten valmistellaan näiden linjausten pohjalta prosessi, jolla toteuttamiskelpoinen ratkaisu saadaan aikaan.

Anthony Ahlforsin kannattamana ehdotti, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 37 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle 31.3.2022 saakka. Asia palautetaan uudelleenvalmisteltavaksi, niin että suunnitteluvarauksen saajat veloitetaan huomioimaan liikenne, pysäköinti, alueen laajempi tarkastelu. - Alueen on oltava Leppävaaran rautatieaseman pohjoispuolinen ydinalue, joka kattaa Sellon, Gallerian, Metropolian entisen oppilaitostontin ja Kehä I:n rajaaman alueen nämä mukaan lukien. - Luodaan vaihtoehtoja esitettyyn maankäyttö-, liikenne-, pysäköinti- ja radanyhteyksien ratkaisuun sekä samanaikaisesti käynnistetään tämän keskusta-alueen toiminnallinen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

suunnittelu, jossa kaupungin 1.8.2021 aloittava elinvoimatulosalue yhdessä kaupunginjohdon ja eri toimialojen sekä kuntalaisten ja muiden potentiaalisten kumppanitahojen kanssa laatii kaavoitusta ohjaavan raamin ja sisältökuvauksen alueen toiminnalliselle tavoitetilalle.

Aaltonen Anthonin kannattamana ehdotti, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyy pohjaesityksen ja kehottaa virkamiehiä valmistelemaan suunnitteluvarauksen voimassaoloaikana vaihtoehtoista etenemistapaa siihen tilanteeseen, jos suunnittelu ei 31.3.2022 mennessä saavuta mm. suunnittelulle annettuja tavoitteita korkeatasoisesta Leppävaaran keskuksesta. Osana tätä valmistelua päivitetään, jos se on tarpeen, Leppävaara -visio.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kolme esittelijän ehdotuksesta poikkeavaa kannatettua ehdotusta, minkä johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että ensin äänestetään tehdyn palautusehdotuksen ja esittelijän ehdotuksen välillä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Anthonin ehdotuksen.

Puheenjohtaja ehdotti, että seuraavaksi äänestetään puheenjohtajan ja Aaltosen ehdotuksen välillä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen.

Puheenjohtaja ehdotti, että viimeiseksi äänestetään esittelijän ja puheenjohtajan ehdotuksen välillä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteinä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti seuraavaa: Jaosto on saanut selvitykset suunnitteluvarauksen ja asemakaavoituksen etenemisestä. Jaosto vertaa tätä asetettuihin tavoitteisiin ja Leppävaaran ydinkeskuksen potentiaaliseen kehitykseen. Koska tavoitteita ei ole kyetty saavuttamaan, eikä tarvittavaa toteuttamiskelpoista etenemiskonseptia ole esitetty, jaosto toteaa suunnitteluvarauksen rauenneeksi 31.3.2021.

Asian periaatteellisen ja käytännöllisen merkityksen vuoksi jaosto esittää,

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

että kaupunginhallitus ohjeistaa jatkotoimenpiteet seuraavien linjausten perusteella:

1. Jotta käsiteltävästä alueesta saadaan Leppävaaran koko kaupunkikeskuksen yhdistävä toiminnallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ratkaisu, niin tarkastelun kohteena on oltava EKY:n aikaisempien päätösten mukaisesti asemakaavoituksessa olevaa ydinaluetta laajempi alue. Nyt olemassa olevan tiedon perusteella alueen on oltava Leppävaaran rautatieaseman pohjoispuolinen ydinalue, joka kattaa Sellon, Gallerian, Metropolian entisen oppilaitostontin ja Kehä I:n rajaaman alueen nämä mukaan lukien. Tämä alue muodostaa suurimman Suomessa rakennettavan uuden kaupunkikeskustan.

2. Suunnitelman pitää toteuttaa korkeatasoiset tavoitteet: Leppävaaran keskuksesta suunnitellaan tehokas, toiminnallisesti monipuolinen sekä arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen keskus, joka on myös liikenteellisesti pääkaupunkiseudun läntinen kaupunkikeskus sekä tunninjunan, kaupunkiradan, raidejokerin, Kehä I:n, Turuntien ja Turunväylän risteysalue.

3. Jaosto toteaa saamansa esittelyn perusteella ja kaupungin Espoo-asukaslehdessä 2/2021 julkaistujen tietojen mukaan, että 1) vuonna 2040 Leppävaarassa arvioidaan olevan jo 100 000 asukasta (kasvua jopa 25 000 asukasta), ja 2) nyt esitellyn asemakaavaratkaisun tuomien isojen muutosten rakentaminen väliaikaisine ratkaisuineen vie noin 8 vuotta. Kaupunki arvioi asemakaavaratkaisun aiheuttavan kaupungille noin 105 miljoonan euron rakentamiskulut ja asemakaava-alueesta saatavien tulojen olevan arviolta 54 miljoonaa euroa. Kaupungin kulut muodostuvat pääasiassa tarvittavista liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä, ja pienemmässä määrin bussiterminaalin peruskorjauksesta ja 20 metriä leveästä asemasillasta. Tästä aiheutuva noin 50 miljoonan euron vaje on suunnittelussa arvioitu katettavan muualta lähialueilta saatavilla maankäyttötuloilla.

4. Jaosto toteaa, että taloudellisesti tämä on kestävä ratkaisu, sillä näin suuriin investointirahoihin ei ole varauduttu kaupungin lähivuosien taloussuunnitelmissa. Jaostolle päätöksenteon tueksi esitelty visio ei käsittele ollenkaan avainasiaa eli millaista toimintaa varten kaupunkikeskus kaavoitetaan. Jaostolle esitelty visio pitää sisällään noin kymmenen korkean tai hieman matalamman tornitalon sijoittamisen edellä tämän päätösesityksen 1. kohdassa määritellylle alueelle. Kyseessä olevalla suunnitteluvarauksella ja sitä koskevalla asemakaavaehdotuksella merkittävin osa kaupunkikeskustaa täytettäisiin asunnoilla, työpaikoilla ja hotellilla.

5. Tähänastista paremman ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

pysäköintiä, liikennejärjestelyjä ja radanyli rakentamista koskevan maankäyttökonseptin aikaansaamiseksi virkamiesvalmistelu toteuttaa esimerkiksi 4-5 kuukautta kestävästä konseptikilpailusta, jolle määritellään tavoitteet, kriteerit, toteutustapa ja palkinnot. Tuloksista riippuen yhden tai korkeintaan kahden parhaan ratkaisuehdotuksen tehneiden kanssa tehdään jatkotyötä koskeva sopimus. Tähän kilpailuun voivat luonnollisesti osallistua myös tähänastista varausta hallinneet. Jatkotoimista päätetään tämän jälkeen.

6. Jaosto pitää välttämättömänä, että nyt luodaan vaihtoehtoja esitettyyn maankäyttö-, liikenne-, pysäköinti- ja radanylitysratkaisuun sekä samanaikaisesti käynnistetään tämän keskusta-alueen toiminnallinen suunnittelu, jossa kaupungin 1.8.2021 aloittava elinvoimatulosalue yhdessä kaupunginjohtajan ja eri toimialojen sekä kuntalaisten ja muiden potentiaalisten kumppanitahojen kanssa laatii kaavoitusta ohjaavan raamin ja sisältökuvauksen alueen toiminnalliselle tavoitetilalle. Julkiset ja yksityiset investoinnit ja toimintakonseptit tulee yhteensovittaa siten, että ydinalueelle toteutuu edellytykset työpaikoille ja liiketoiminnalle sekä monipuolisille palveluille, harrastustoiminnoille ja tapahtumille. Suunnitelmat tulee laatia siten, että ne voidaan toteuttaa vaiheittain ja että lopputuloksena on radan ja Turuntien ylittävää yhtenäistä rakennuskokonaisuutta.

7. Jaosto toistaa kaksi vuotta sitten päättämänsä eli ”Ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelun alueen ja sitä laajempaa alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti.” Tämä suunnitelma ja maankäytön kokonaiskonsepti on hyväksyttävä kaupunginhallituksessa ja sille on varattava tarpeelliset määrärahat, jotta kaupunki sitoutuu viemään ratkaisun mahdollisimman nopeasti myös toteutukseen.

8. Jaosto esittää, että kaupunginhallitus päättäisi hallintosäännön mukaisesti alueen jatkokehittämisestä ja että tätä varten valmistellaan näiden linjausten pohjalta prosessi, jolla toteuttamiskelpoinen ratkaisu saadaan aikaan.

Aaltonen ja Ahlfors ilmoittivat eriävän mielipiteensä.

Anthoni ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Jätän päätökseen eriävän mielipiteen, sillä suunnitteluvaramuksen rauettaminen tarkoittaa Leppävaaran keskustan kehittämisen pysähtymistä hyvin pitkäksi aikaa, jopa vuosikymmeniksi.

Suunnitteluvaramuksen raukeamisen myötä käynee mahdottomaksi kehittää

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

aluetta samassa aikataulussa kaupunkiradan toteuttamisen kanssa.

Suunnitteluvarauksen raukeaminen tarkoittanee myös, ettei ekyn aiemmin hyväksymä suunnitteluvaraus, joka käsittää Sellon laajentumisen ja Turuntietä ylittävän sillan voi edetä. Sellon laajentumisen suunnitelma nojaa siihen, että kävelyliikenne saataisiin ohjattua Pohjois-Leppävaarasta uuden sillan kautta uuteen bussiterminaaliin ja sitä kautta myös yhteys kauppakeskukseen parantuisi.

Suunnitteluvarauksen raukeaminen tehnee myös uuden, nykyajan ja merkittävän paikan vaatimuksia vastaavan joukkoliikenneterminaalin toteuttamisen mahdolliseksi.

Varauksen jatkoa hakeneille tahoille olisi pitänyt myöntää jatkoa 31.3.2022 asti, niin että heitä olisi edellytetty huomioimaan liikenne, pysäköinti, alueen laajempi tarkastelu ekyssä käytyjen esitysten mukaisesti (Leppävaaran rautatieaseman pohjoispuolinen ydinalue, joka kattaa Sellon, Gallerian, Metropolian entisen oppilaitostontin ja Kehä I:n rajaaman alueen).

Selostus



Hakemukset

YIT Suomi Oy hakee 5.3.2021 päivättyllä hakemuksella ja Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy, Scandic Hotels Oy sekä Sponda Oy hakevat 9.3.2021 päivättyllä hakemuksella varauksen jatkoa Leppävaaraan radan pohjoispuolisen alueen suunnittelua varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

Aiemmat päätökset

Syksyllä 2013 julkistettiin suunnitteluvarauksen hakumenettely, jolla haettiin suunnitelmia Sellon kauppakeskuksen pohjoispuolelle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 8.9.2014 suunnitteluvarauksesta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle. Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.5.2016 § 53 tehdyllä päätöksellä varauksen saajaksi lisättiin Sponda Oyj. Varausta on edelleen jatkettu 6.4.2020 § 37 tehdyllä päätöksellä olemaan voimaan 31.3.2021 saakka. Varauksensaajat ovat velvoitettuja vastaamaan yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

Varauksen jatkaminen

Espoon kaupunki on yhteistyössä Leppävaaran keskuksen alueen hankekehittäjien kanssa työstänyt Leppävaara-visiota, joka on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 12.4.2017. Varauksensaajat ovat varausaikana kehittäneet suunnitelmia kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 10.10.2018 päättänyt, että Lintuvaarantie voidaan linjata Portinvartijantien kautta Turuntielle. Varausaluetta koskeva asemakaavamuutoksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuodenvaihteessa 2020-2021.

Leppävaaran alueen kehittämisen päätavoitteet ovat Leppävaaran keskustaa halkovien väylien jakavan vaikutuksen vähentäminen, Pohjois- ja Etelä-Leppävaaran kaupunkikuvallinen sekä toiminnallinen tasapainottaminen, kävelykeskustan laajentaminen, toimivan ajoneuvoliikenteen edellyttämät järjestelyt sekä voimakkaasti kehittyvän Perkkää-Vermo alueen luonteva liittäminen osaksi aseman seudun ydinkeskustaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 62

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 37 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

Käsittely

Aaltonen teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Elinkeino- ja kilpailukykyjaos toteaa, että suunnittelu tulee tehdä niin, että radan ylitys voidaan toteuttaa alueen kaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti korkealaatuisena, viihtyisänä eri radan puolet yhdistävänä lämpimänä terminaali- ja palvelurakennuksena.”

Markkula Laakson kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Ehdotan, että EKY päättää seuraavaa:

1. Tarkastelun kohteena on EKY:n aikaisempien päätösten mukaisesti asemakaavoituksessa olevaa ydinaluetta laajempi alue. Leppävaaran rautatieaseman pohjoispuolinen alue, joka kattaa Sellon, Gallerian, Metropolian entisen oppilaitostontin ja Kehä I:n rajaaman alueen nämä mukaan lukien, muodostaa suurimman Suomessa rakennettavan uuden kaupunkikeskustan.
2. Suunnitelman pitää toteuttaa korkeatasoiset tavoitteet: Leppävaaran keskuksesta suunnitellaan tehokas, toiminnallisesti monipuolinen sekä arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen keskus, joka on myös liikenteellisesti pääkaupunkiseudun läntinen kaupunkikeskus sekä tunninjunan, kaupunkiradan, raidejokerin, Kehä I:n, Turuntien ja Turunväylän risteysalue.
3. Jaosto toistaa kaksi vuotta sitten päättämänsä eli ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelualueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti. Tämä suunnitelma ja maankäytön kokonaiskonsepti on hyväksyttävä kaupunginhallituksessa ja sille on varattava tarpeelliset määrärahat, jotta kaupunki sitoutuu viemään ratkaisun mahdollisimman nopeasti myös toteutukseen.
4. Tähänastista paremman ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen maankäyttökonseptin aikaansaamiseksi virkamiesvalmistelu toteuttaa esimerkiksi 4-5 kuukautta kestävästä konseptikilpailusta, jolle määritellään tavoitteet, kriteerit, toteutustapa ja palkinnot. Tuloksista riippuen yhden tai korkeintaan kahden parhaan ratkaisuehdotuksen tehneiden kanssa tehdään jatkotyötä koskeva sopimus. Tähän kilpailuun voivat luonnollisesti osallistua myös tähänastista varausta hallinneet. Jatkotoimista päätetään tämän jälkeen.”

Anthoni Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

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:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 53

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 37 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula teki seuraavan ehdotuksen:

”Kyseessä oleva alue on kaikkein merkittävin vielä auki oleva alue Leppävaaran kaupunkikeskuksen tulevaisuudelle. Voidaan jopa todeta, että tämä alue yhdessä siihen kytkeytyvien Gallerian alueen ja Metropolian entisen oppilaitostontin alueen kanssa on suurin Suomessa rakennettava uusi kaupunkikeskusalue. Espoon kaupunki on asettanut korkeatasoiset laatuvaatimukset nyt kyseessä olevalle suunnitteluvaraukselle. Näistä vaatimuksista EKY on päättänyt jo vuosina 2013 ja 2014, kuten esityslistalla olevasta päätöshistoriasta käy ilmi. Suunnitteluvarausta on käsitelty EKY:ssa jo toistakymmentä kertaa. Tämä osaltaan osoittaa hankkeen vaativuutta ja myös sitä, että varauksen saajat eivät ole kyenneet laatimaan toteuttamiskelpoista suunnitelmaa, joka olisi vastannut asetettuja tavoitteita. Kaksi vuotta sitten EKY jatkaessaan taas kerran suunnitteluvarausta päätti: ”Jatkosuunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä ja myös välivaiheiden raportointia kaupunkisuunnittelulautakunnan ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kanssa. Ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelualueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti.” Asemakaavoituksen etenemistä voimme arvioida kaupunkisuunnittelulautakunnan tätä kaavakohtetta koskevien käsittelyasiakirjojen perusteella. Nämä osoittavat huomattavia ristiriitoja asetettujen tavoitteiden ja tehtyjen suunnitelmien välillä. Vuodenvaihteessa 2020-2021 nähtävillä ollut asemakaavaehdotus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

ei täytä suunnitteluprosessin alkuvaiheissa EKY:ssä asetettuja tavoitteita. Laadullisesti korkeatasoiseen tulokseen johtava kokonaisote puuttuu Turuntien pohjoispuolisen alueen osalta. Se ei ole modernin houkuttelevan kaupunkikeskuksen tasoa. Se lisäksi estää myös aikanaan edessä olevan Gallerian alueen muodostamisen korkeatasoiseksi keskustatoimintojen alueeksi. Asemakaavaehdotukseen sisältyvää Sellon laajennusta voidaan harkita ja viedä eteenpäin omana kaavaratkaisuna. Tätä koskeva suunnitteluvarauksen jatkaminen on päätettävänä erillisenä asiana nyt tässä EKY:n kokouksessa. Koska edellä esitetyn EKY:n päätöksen mukaista suunnitelmaa ja etenemiskonseptia ei ole esitetty ja koska suunnitteluvarauksella ei ole kyetty saavuttamaan asetettuja tavoitteita, on alueen suunnitteluvaraus syytä todeta rauenneeksi 31.3.2021 ja kaupungin on syytä arvioida milloin ja millaisilla tavoitteilla ja menettelyillä aluetta ja sitä laajemmän alueen suunnittelua jatketaan. Näin arvokkaan keskusta-alueen uudistaminen kannattaa toteuttaa vain, kun se on korkeatasoista sekä toiminnallisesti ja taloudellisesti huomattavasti nyt esitettyä edullisempaa.”

Anthoni puheenjohtaja Markkulan kannattamana 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 23.9.2013 § 95

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää Leppävaarassa Sellon pohjoispuolisella alueella suunnitteluvarauksen hakumenettelystä seuraavaa:

Liitteessä esitetylle alueelle haetaan ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan esittää suunnitteluvarausta yhdelle tai useammalle ryhmittymälle. Suunnitteluvarauksen saaneen tai saaneiden kanssa aloitetaan suunnittelutyö kaupungin ohjauksessa sekä asemakaavan muutoksen laadinta, jonka pohjalta 1. vaiheen toteuttaminen on mahdollista aloittaa mahdollisimman pian.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

Hakumenettelyn ja alueen suunnittelun päätavoitteet ovat:

- Leppävaaran keskustaa kehitetään tehokkaana, toiminnallisesti monipuolisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena keskustaympäristönä.
- Ehdotuksen on oltava realistinen, taloudellinen, joustava, kehityskelpoinen ja vaiheittain toteutettava. Aluetta on voitava kehittää jo lähitulevaisuudessa kuitenkin siten, että 1. toteutusvaihe on kytkettävissä joustavasti myöhempään, esimerkiksi radan ylitse rakentuviin vaiheisiin.
- Leppävaaran merkitys liikenteen solmukohtana paranee. Liityntä- ja polkupyöräpysäköinnin paikkamäärät kasvavat huomattavasti. Ehdotuksessa tulee esittää pysäköintijärjestelyn pääperiaatteet ja kokonaisuudesta tavoitellaan laadukasta eri toimintoja joustavasti palvelevaa ja eri suunnista lähestyttävää laajaa pysäköintiratkaisua.
- Yhteydet radan poikki kehittyvät vaiheittain siten, että terminaali- ja rata-alueen sekä Turuntien eri puolia jakava vaikutus vähenee.
- Linja-autoterminaalista ja radan laiturialueista muodostuu nykyaikainen ja säänsuojainen matkakeskustasoinen joukkoliikennenympäristö, joka mahdollistaa myös Raide-Jokerin liityntäpysäkin.
- Turuntie, joka nykyisellään on maantiemäinen ja leveä autoliikenteen ympäristö, kehittyy katumaiseksi, laadukkaaksi ja enemmän ihmisen mittakaavaiseksi kaupunkibulevardiksi.
- Ehdotuksen tulee sisältää palvelu- ja työpaikkarakentamisen lisäksi paikkaan soveltuvaa monipuolista asuinrakentamista, Espoon korkean rakentamisen periaatteet huomioon ottaen.
- Ehdotuksen tulee mahdollistaa myös kaupungin palveluiden sijoittuminen.
- Ehdotuksessa voi ottaa kantaa suunnitteluvarausaluetta laajempaan tarkastelualueeseen, kuten Gallerian ja Läkkitorin kehittämiseen ja niiden rooliin, osana Leppävaaran aluekeskusta, vaikka kehitysvaiheet toteutuisivatkin myöhemmin tulevaisuudessa.
- Kiinnitetään huomiota viihtyisään ja turvalliseen kävely-ympäristöön sekä sujuviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 88 jälkeen.

Esittelijän kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.9.2014 § 81

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki varaa

A.

Lemminkäinen Talo Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen (kortteli 51133 sekä läheiset katualueet) asuinrakentamisen suunnittelua varten (alue A).

B.

Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen (kortteli 51146 sekä läheiset katualueet) hotelli-, liike- ja toimisto-/asuinrakentamisen suunnittelua varten (alue B).

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.9.2015 saakka.

2

Varauksensaajat ovat velvollisia vastaamaan yhteisesti koko varausalueen suunnittelusta ja varausalueet (A ja B) ovat ohjeellisia. Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan keskenään suunnittelun kustannusten jakamisesta.

3

Varauksensaajat ovat velvollisia hakemaan asemakaavamuutosta kaupunkisuunnittelukeskuksesta yhdessä tonttiyksikön kanssa.

4

Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeiden edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeiden edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle ja kehittää suunnitelmia yhteistyössä kaupungin kanssa.

5

Varauksensaajien tulee kustannuksellaan teettää kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa ja keskenään yhteistyössä tarvittavat liikenneselvitykset ja suunnitelmat Lintuvaarantien linjauksesta ja liityntäpysäköinnin järjestämisestä sekä muut tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat asemakaavoituksen pohjaksi. Suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden velvollisuus on ensisijaisesti tutkia liikenteellistä ratkaisua, jossa Lintuvaarantien ajoneuvoliikenne tullaan ohjaamaan Turuntielle Portinvartijan tien kautta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset erikseen. Tällöin tontinluovutuksia koskevat neuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saaneiden kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa.

7

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

8

Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kaupunki tulee luovuttamaan asuinrakentamisen tontteja myös muille tahoille kuin varauksensaajille.

9

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta A (kortteli 51133) useita pienempiä alueita lyhytaikaisesti.

10

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli varauksensaajat haluavat tehdä tutkimuksia korttelissa 51133 sijaitsevilla vuokra-alueilla, tulee asiasta sopia vuokraoikeuden haltijoiden (St1 Energy Oy, Investica Oy ja Kiinteistöhuolto Jaakola Oy) kanssa erikseen.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a.

Suunnittelussa noudatetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 23.9.2013 hyväksymiä tavoitteita, jotka kiteytettynä ovat:

- Leppävaaran keskustasta suunnitellaan tehokasta, toiminnallisesti monipuolista ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista keskustaympäristöä.
- Suunnitelmissa parannetaan Leppävaaran merkitystä liikenteen solmukohtana.
- Turuntie suunnitellaan katumaiseksi, laadukkaaksi ja ihmisen mittakaavaiseksi kaupunkibulevardiksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

- Suunnitelmien tulee mahdollistaa kaupungin palveluiden sijoittuminen.
- Suunnitelmissa voi ottaa kantaa suunnitteluvarausaluetta laajempaan tarkastelualueeseen.
- Suunnitellaan viihtyisää ja turvallista kävely-ympäristöä sekä sujuvoitetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

b.

Suunnitelmilla kehitetään kaupunkikeskustaa ja -kuvaa seuraavasti:

- Lintuvaarantieltä suunnitellaan pitkä pohjois-eteläsuuntainen näkymäakseli Selloon saakka.
- Kävelykeskustaa laajennetaan ja Läkkitorilta suunnitellaan sujuva jalankulku Metropolian ja Omnian kampuksille ja urheilupuistoon.
- Keskustan tornisommitelmaa täydennetään hallitusti.
- Tehokas pysäköinti suunnitellaan tukemaan keskustan rakentamispotentiaalin hyödyntämistä, toiminnallista monipuolisuutta, hyvää kaupunkikuvaa ja jalankulkuympäristön viihtyisyyttä.
- Suunnittelussa noudatetaan Espoon korkean rakentamisen periaatteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 24.4.2013, rakennuslautakunta 6.6.2013).

c.

Varauksensaaja A suunnittelee tiiviin, kaupunkimaisen asuinkorttelin suojaisan sisäpihan ympärille. Jalankulkuympäristö suunnitellaan huolitellun kaupunkimaiseksi ja katutasoon tutkitaan liiketiloja. Pysäköinti suunnitellaan maan/kannen alaiseksi.

d.

Varauksensaaja B suunnittelee liike-, palvelu- ja hotellikorttelin. Kortteliin suunnitellaan liiketiloja kävelyalueiden varteen ja tutkitaan korkeatasoista, kaupunkimaista aukiota hotellin saattoliikenteelle. Hotellin lisäksi tutkitaan toimisto- tai asuintornin sijoittamista kortteliin. Suunnitelmassa tulee ottaa kantaa rajausta laajemman ympäristön suunnitteluun ml. kauppakeskus Gallerian ympäristö.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 81 jälkeen.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Kilpi teki seuraavan palautusehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

”Esitän, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten että valmistelussa kuullaan myös alueen asukasyhdistystä ja huomioidaan seuraavat kaupunkikuvalliset periaatteet:

- Alikulun leventämisen asemasta Etelä- ja Pohjois-Leppävaaran välinen jalankulkuyhteys toteutetaan radan ja Turuntien ylittävänä maanpäällisenä ratkaisuna. Ratkaisun tulee olla tarpeeksi leveä ja esteettisesti korkeatasoinen niin, että se myös kaupunkikuvallisesti yhdyskuntarakenteellisesti yhdistää Etelä- ja Pohjois-Leppävaaran.
- Turuntien pohjoispuolisen liiketilojen ja hotellialueen korttelin tori- ja aukioaluetta laajennetaan ja se toteutetaan yhtenäisenä niin, että etelä-pohjoissuuntainen näkymälinja avartuu.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kilven palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.10.2015 § 99

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä suunnitteluvarausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle 30.4.2016 saakka siten, että varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

Muutoin suunnitteluvarausta jatketaan 8.9.2014 § 81 päätetyin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.5.2016 § 53

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 19.10.2015 § 99 jatkettua varausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle entisin ehdoin siten, että varauksensaajaksi lisätään Sponda Oyj. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.5.2017 saakka.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	122/135
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.6.2017 § 61

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53 jatkettua varausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämistä. Varaus on voimassa 31.1.2018 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 24

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53 sekä 5.6.2017 § 61 jatkettua varausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämistä. Varaus on voimassa 31.3.2019 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.4.2019 § 38

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53, 5.6.2017 § 61 sekä 12.2.2018 § 24 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämistä. Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

Käsittely Puheenjohtaja Ahlforsin kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	123/135
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 43

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53, 5.6.2017 § 61 sekä 12.2.2018 § 24 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

Käsittely Puheenjohtaja Anthonin kannattamana esitti asian jättämistä pöydälle.

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

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 13

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53, 5.6.2017 § 61 sekä 12.2.2018 § 24 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

Käsittely Puheenjohtaja Markkula Anthonin ja Alaviirin kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Jatkosuunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä ja myös välivaiheiden raportointia kaupunkisuunnittelulautakunnan ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kanssa. Ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelun alueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti.

Helenius teki seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

Alueella tulee mahdollistaa merkittävä liityntäpysäköinnin kasvattaminen ja nykyisten liityntäpysäköintialueiden säilyttäminen vähintään nykyisessä mittakaavassa. Alueen kehittämisessä ja kaavassa tulee turvata lännestä vanhaa Turuntietä pitkin tuleva liityntä pysäköinti ja julkinen liikenne Ratsukadun kautta Sellon alle tai joukkoliikenteelle varatulle alueelle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Heleniuksen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtaja Markkulan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53, 5.6.2017 § 61 sekä 12.2.2018 § 24 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

Jatkosuunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä ja myös välivaiheiden raportointia kaupunkisuunnittelulautakunnan ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kanssa. Ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelualueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 37

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja viimeksi 3.6.2019 § 13 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	125/135
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 89	31.05.2021

Liitteet

- 21 Kartta / YIT, Skanska, Scandic, Sponda
- 22 Äänestyslistat § 89

Oheismateriaali

Hakemus 5.3.2021 / YIT Suomi Oy

Hakemus 9.3.2021 / Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy, Scandic Oy ja Sponda Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

126/135

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90

31.05.2021

7926/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 90

§ 90

Alueen varauksen jatkaminen Kiviruukin alueelta Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

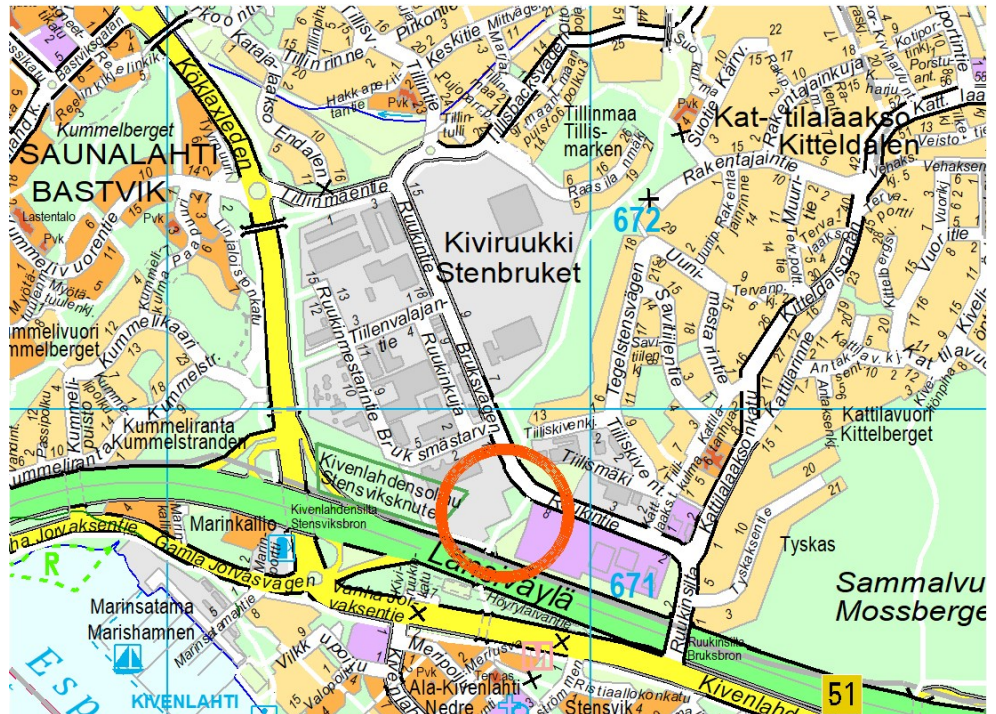
Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja 6.4.2020 § 38 sekä 5.10.2020 § 108 jatkettua suunnitteluvarausta oheisen liitekartan mukaisesti yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia hakee 28.4.2021 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa. Hanketta on kehitetty yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten sekä eri sidosryhmien kanssa ja alueen asemakaavoitus on meneillään. Asemakaavaa varten on tehty viitesuunnitelma ja konseptiesitys. Hankkeen markkinointi ja tarkempi suunnittelu on meneillään. Kaupungin ja muiden toimijoiden tilatarpeita ja mahdollisuuksia sijoittaa opetus-, kulttuuri- ja muita toimintoja kokonaisuuteen sekä näiden yhteiskäytöstä saatavien synergiahyötyjen selvittäminen on myös meneillään. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos tulisi voimaan syksyllä 2021. Hankkeen kehittäminen jatkuu niin Omnian koulutustilojen kuin alueelle tavoiteltavien yritystoimintojen sekä kaupungin mahdollisten palveluiden yhteensovittamisen osalta.

Hankkeen kaavaehdotuksessa alueen kokonaislaajuudeksi on suunniteltu 52 000 kem², sisältäen opetus-, yritys-, tutkimus-, liike- ja palvelutiloja sekä pysäköintilaitoksen. Edellä mainittu laajuus mahdollistaa monipuolisen kampusrakenteen ja tehokkaan maankäytön, joka toteutuu vaiheittain. Ensimmäisen vaiheen valmistumisen ja käyttöönoton tavoite on vuonna 2024. Lähtökohtana on Omnian opetustoiminnan ja palvelurakenteen tavoitteet hyvällä tavalla täyttävä toteutusmalli, joka ottaa huomioon myös tulevaisuuden muuttuvat tarpeet ja tilojen yhteiskäyttöisyyden. Tavoitteena on tilojen tehokas käyttöaste esim. yhteiskäyttöisten tilojen, jakamistalouden ja kiertotalouden avulla.

Rakennuksissa pyritään energiatehokkaisiin ratkaisuihin, jotka edesauttavat hiilineutraalisuutavoitteiden saavuttamista.

Cleantech Gardenille on määritelty neljä klusteria, joiden ympärille tavoitellaan vahvaa ja innovatiivista yritys-, tutkimus- ja opetustoimintaa. Nämä klusterit ovat:

- tulevaisuuden liikkuminen,
- kestävä ruokajärjestelmä,
- hiilineutraali energiatalous, ja
- biomassaan perustuva kiertotalous.

Varausaikana selvitetään tilojen kustannustehokas toteutustapa, kiinteistöjen hallinnointi ja omistusrakenteet sekä tilojen vuokraukseen, tontteihin ja kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvät asiat.

Kehityshankkeissa tarvitaan voimakasta yleismarkkinointia, joka tukee alueen toteutumista tavoitteiden mukaiseksi. Siinä NCC:n panos on merkittävä erilaisten markkinointikanavien kautta toteutettuna ja hankkeessa voidaan hyödyntää hyviä kokemuksia ja toimintamalleja aiemmista projekteista. Varausaikana NCC suunnittelee yritysten tilatarpeita palvelevia toimisto-, palvelu-, liike-, ja kulttuuritiloja sekä muita yhteiskäyttöisiä tiloja.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.12.2018 § 162

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle kortteliin 42004 tontin 10 Cleantech Garden -bio- ja kiertotalouden innovaatiokeskittymän suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke todennäköisesti edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan

kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että alue tullaan vuokraamaan lyhytaikaisella vuokrasopimuksella kesään 2019 saakka.

10

Vireillä oleva Kiviruukin osayleiskaava koskee varattavaa tonttia.

11

Suunnitelmissa tulee huomioida Länsiväylän tulevaan alikulkuun johtava katuyhteys sekä pikaraitiotien linjausvaraus.

12

Kivenlahden metrokeskusta palvelevien liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen suunnittelu on käynnissä. Suunnitelmien yhteensovittamiseksi varauksensaajien tulee tehdä yhteistyötä kaupungin kanssa.

13

Mikäli varausalueelle on mahdollista suunnitella asuntorakentamista tai muuta kuin varauksessa esitettävää maankäyttöä, kaupunki vastaa tonttien kehittämisestä ja tonttien luovuttamisesta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 38

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajan on huomioitava suunnittelussaan 300 liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajan on huomioitava suunnittelussaan 300 liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa suunnitteluvarauksen haltijaa yhteistyössä kaupungin ja lähialueiden muiden keskeisten toimijoiden ja sinne potentiaalisesti sijoittuvien kanssa laatimaan Kivenlahden metroasemaan kytkeytyvästä rakentamisesta ja sen lähialueista yhteisen suunnittelua ja vaiheittaista toteuttamista ohjaavan palvelu- ja kiinteistökehitystarkastelun.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 108

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen ja jatkaa 06.04.2020 § 38 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti 31.5.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Suunnittelualueen rakennusoikeudesta voidaan korkeintaan 20 % osoittaa asuntorakentamiseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen ja jatkaa 06.04.2020 § 38 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti 31.5.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Suunnittelualueen rakennusoikeudesta voidaan korkeintaan 20 % osoittaa asuntorakentamiseen.

Varauksensaajan tulee tarkastella nyt määriteltyä aluetta laajempaa kokonaisuutta ja nyt määriteltyä suurempaa rakennusoikeutta sen selvittämiseksi voidaan kaupungin ja myös muiden toimijoiden tarvitsemia tiloja toteuttaa osana yhteistä hankekokonaisuutta siten, että eri tilojen synerginen yhteistoteutus ja/tai yhteiskäyttö ovat taloudellisesti ja toiminnallisesti edullista. Tällaisia voivat olla esimerkiksi lukion, kulttuurin, liikunnan sekä VTT:n ja muiden Gleantech Garden yritysten ja yhteisöjen toimintoihin tai yhteiskäyttöön potentiaalisesti tulevat tilat.

Kokonaiskuvaus tämän suunnitteluvarauksen etenemisestä ja Kivenlahden metroaseman yhteyteen ja läheisyyteen tulevista muista suunniteltavista toiminnoista tulee valmistella kaupunginhallituksen käsiteltäväksi lähikuukausina.

Liitteet

23 Kartta - Omnia ja NCC Property Development Oy

Oheismateriaali

Konseptiesitys- Cleantech Garden
Hakemus 28.4.2021 - Omnia ja NCC

§ 91

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.
Käsittely	Kivinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).
Päätös	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Selostus	Tilannekatsaus suunnitteluvaramuksesta koskien KOy Kulttuuriaukion tonttia

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 69, § 70, § 71, § 76, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 91

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 72, § 73, § 74, § 75, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

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

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

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