



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021

Kokoustiedot

Aika 29.11.2021 klo 09:05 - 12:08

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02070 Espoo

Saapuvilla olleet

Läsnä	Vuornos Henrik Aaltonen Juri	puheenjohtaja jäsen	poistui ennen § 164 klo 11.26, palasi § 164 jälkeen klo 11.27
	Fagerström Noora Kajava Henna Katainen Mervi Lahtinen Teemu Laukkanen Antero Mykkänen Kai Rasinsalo Anu	jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	poistui § 160 aikana klo 10.50 saapui § 160 aikana klo 10.50
	Seppälä Peppi	varajäsen	
	Muut saapuvilla olleet		
	Elo Tiina	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka Ahlström Mari	kaupunginjohtaja perhe- ja sosiaalipalvelujen johtaja	poistui § 170 klo 11.55
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	poistui § 157 klo 10.20
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	poistui ennen § 156 klo 10.25, palasi § 156 jälkeen klo 10.26
	Kivinen Harri Hokkanen Torsti Konttas Ari	hallinto- ja kehittämisjohtaja kaupunkisuunnittelujohtaja rahoitusjohtaja	poistui ennen § 156 klo 10.25, palasi § 156 jälkeen klo 10.26
	Heinara Mervi Merra Martti Mäkinen Antti O.	elinvoimajohtaja liikuntajohtaja projektinjohtaja	

Kautto Hanna	viestintäpäällikkö	
Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
Kivinen Mikko		§ 171 aikana
Winkler Daniel	Cromwell Property Group	§ 171 aikana
Hankela Eino	Cromwell Property Group	§ 171 aikana
Karjalainen Jyrki	HOK-Elanto	§ 171 aikana
Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mervi Katainen
pöytäkirjantarkastaja

Henna Kajava
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 03.12.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 145		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	6
§ 146		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	7
§ 147	1	Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50187 tontti 8	8
§ 148	2	Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50187 tontti 5	11
§ 149	3	Omakotitontin myynti Karhusuolta, korttelin 72108 tontti 18	14
§ 150	4	Omakotitontin myynti Kurttilasta, korttelin 45094 tontti 7	17
§ 151	5	Kerrostalotontin myynti Espoon keskuksesta Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle, tontti 40224/8	20
§ 152	6	Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta, korttelin 31147 tontti 1	32
§ 153	7	Kerrostalotontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Espoon keskuksesta Suomen Puukerrostalot Oy:lle, korttelin 40384 tontti 3	38
§ 154	8	Määräalan vuokrauspäätöksen jatkaminen Vanttilasta Ardea Group Oy:lle, tontti 49-425-5-1	44
§ 155	9	Liiketontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Nöykkiöstä New House Innovation Oy:lle, korttelin 30350 tontti 17	50
§ 156	10	Kiinteistö Oy Espoon Sairaalan maanvuokrasopimuksen tarkistaminen vuokraoikeuden siirtoa koskevilta osin	57
§ 157	11, 12	Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen tarkistaminen kiinteistökauppojen lopullisten ajankohtien osalta	60
§ 158	13	Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten	68
§ 159	14	Alueen varauksen jatkaminen Fortum Power and Heat Oy:lle Högnäsistä datakeskushankkeen suunnittelua varten	74
§ 160	15	Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten	84
§ 161	16, 17	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Senaatti-Kiinteistöille Otaniemestä asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten	89
§ 162	18	Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän suunnitteluvarauksen jatkaminen Regenero Oy:lle	99
§ 163	19	Keilaniemessä Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen Regenero Oy:lle	113
§ 164	20	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten	122
§ 165	21	Tontin varauksen jatkaminen Keilaniemestä NCC Property Development Oy:lle, korttelin 10065 tontti 9	130
§ 166	22	Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle liikerakennushankkeen suunnitteluun	137

§ 167	23	Alueen varauksen jatkaminen Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten	141
§ 168	24, 25	Keilaniemessä sijaitsevien kiinteistöjen Keilaranta 5 ja 7 kehittämisen periaatteet	146
§ 169	26, 27	Keilaniemessä sijaitsevan kiinteistön Keilaranta 3 kehittämisen periaatteet	150
§ 170		Urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauksen hinnoitteluperiaatteet	155
§ 171		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	158

§ 145

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 25.11.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 146

29.11.2021

§ 146

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mervi Katainen ja Henna Kajava.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 147

29.11.2021

11340/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 147

§ 147

Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50187 tontti 8

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 50187 tontin 8 (49-50-187-8) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 177 450 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 lokakuun indeksiluku (2041).

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 31.03.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

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

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

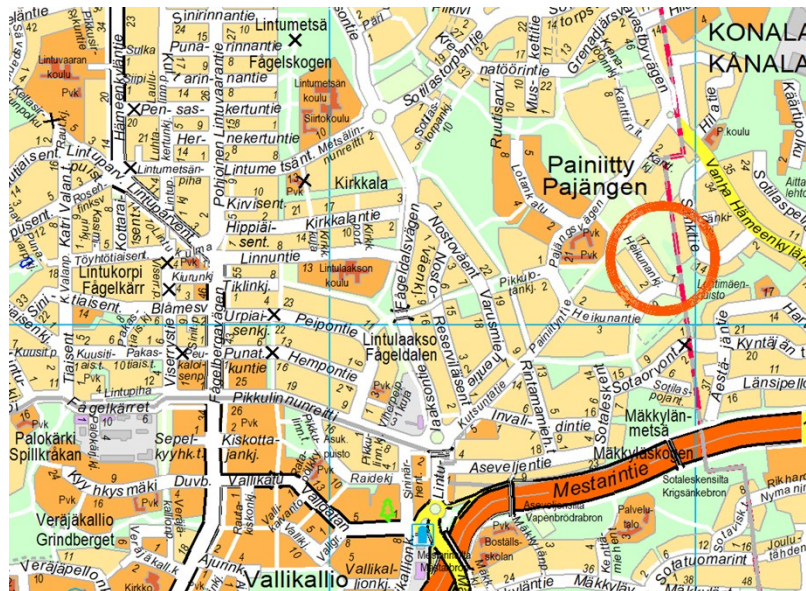
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO e=0.30 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 562 m² ja rakennusoikeus on 169 k-m². Tontin osoite on Heikunankuja 15.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 11.02.2011. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 147

29.11.2021

ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 177 450 euroa (1 050 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekarta, korttelin 50187 tontti 8

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus 24.10.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 148

29.11.2021

11341/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 148

§ 148

Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50187 tontti 5

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 50187 tontin 5 (49-50-187-5) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 177 450 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 lokakuun indeksiluku (2041).

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 31.03.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

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

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

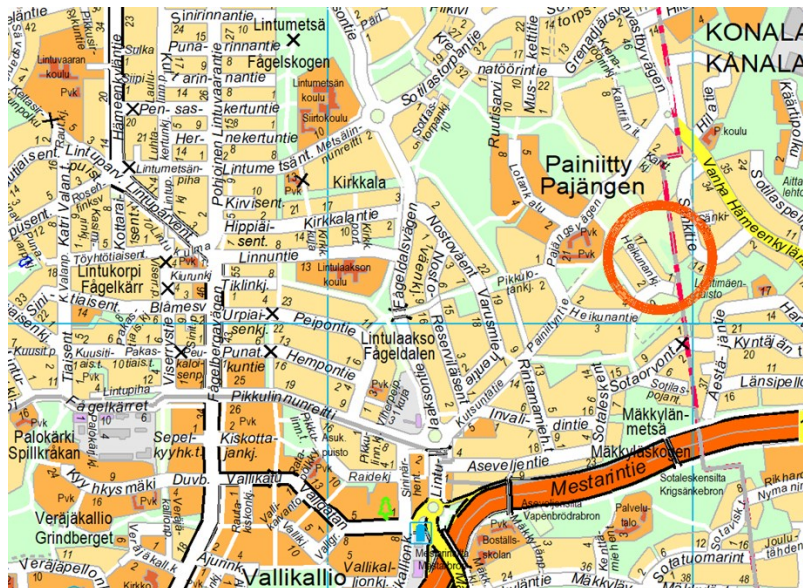
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO e=0.30 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 562 m² ja rakennusoikeus on 169 k-m². Tontin osoite on Heikunankuja 9.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 17.01.2012. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 148

29.11.2021

ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 177 450 euroa (1 050 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekarta, korttelin 50187 tontti 5

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus 12.11.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 149

29.11.2021

11339/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 149

§ 149

Omakotitontin myynti Karhusuolta, korttelin 72108 tontti 18

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 72108 tontin 18 (49-72-108-18) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 184 959 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 syyskuun indeksiluku (2026). Tämän päätöksen mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2021 lokakuun indeksiluvun perusteella (2041).

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 31.03.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

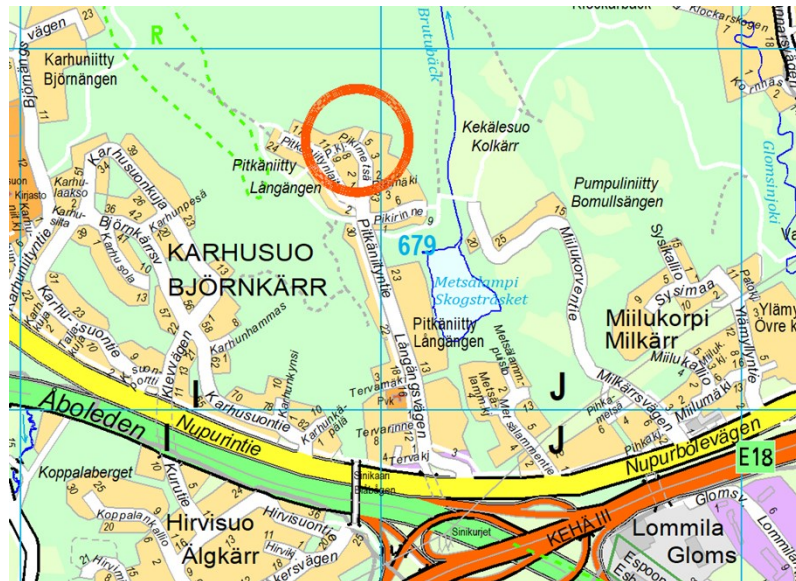
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Karhusuon kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1700 m² ja rakennusoikeus on 255 k-m². Tontin osoite on Pikimetsä 5.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 149

29.11.2021

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 08.02.2011.
Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 183 600 euroa (720 e/k-m²) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekartta, korttelin 72108 tontti 18

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 25.10.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 150

29.11.2021

11342/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 150

§ 150

Omakotitontin myynti Kurttilasta, korttelin 45094 tontti 7

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 45094 tontin 7 (49-45-94-7) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 146 875 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku (2008). Tämän päätöksen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2021 lokakuun indeksiluvun perusteella (2041).

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 31.03.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

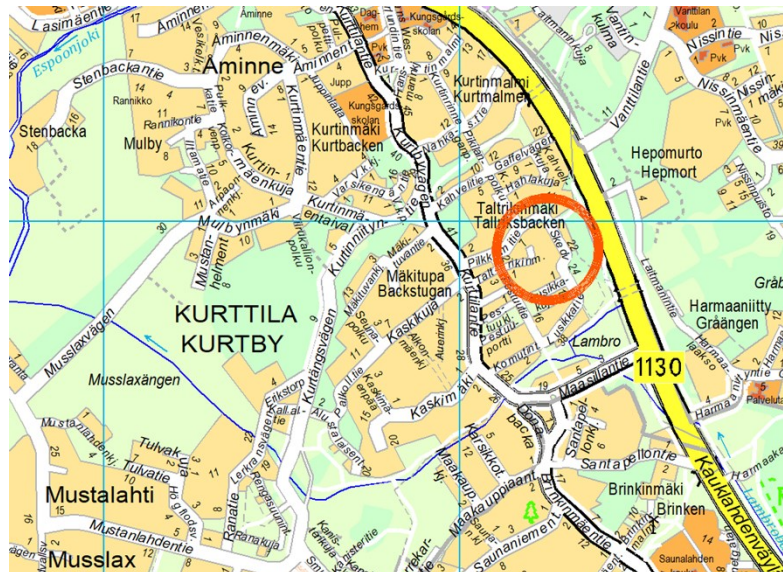
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 680 m² ja rakennusoikeus on 170 k-m². Tontin osoite on Lusikkatie 11.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 09.01.2018. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä ei ole

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 150

29.11.2021

oikeutta lunastaa tonttia vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 144 500 euroa (850 e/k-m²) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekarta, korttelin 45094 tontti 7

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 30.10.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 151

29.11.2021

11189/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 151

§ 151

Kerrostalotontin myynti Espoon keskuksessa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle, tontti 40224/8

Valmistelijat / lisätiedot:

Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle korttelin 40224 tontin 8 (49-40-224-8) vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Tontin toteuttajaksi tulee Hausia Oy.

Tontin luovutuksen pääehdot:

1

Kauppahinta on 1 367 620 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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

2

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja ja kaupan kohteen senhetkinen omistaja yhteisvastuullisesti maksavat myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja ja toteuttaja / toteuttajan perustama asunto-osakeyhtiö ovat yhteisvastuullisesti velvollisia ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä. Mikäli tontti on luovutettu kolmannelle ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut kaupanteosta, ostajan tulee kauppakirjassa velvoittaa luovutuksensaaja ilmoittamaan edellä mainituista muutoksista myyjälle sekä maksamaan lisäkauppahintaa myyjälle.

3

Tontille on rakennettava suoraan kuluttaja-asiakkaille myytäviä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Tontin rakennusoikeudesta 70 % (1 623 k-m²) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

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

Edellä mainitusta huolimatta kaupunki hyväksyy, että tonttia koskien allekirjoitetaan tontin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä pitkäaikainen asuntoalueen maanvuokrasopimus ostajan, toteuttajan ja toteuttajan omistaman As Oy Kaupunginpuisto Duuri, Espoo -nimisen yhtiön (y-tunnus 2931083-8) välillä, jonka perusteella As Oy Kaupunginpuisto Duuri, Espoo saa kaupan kohteen kokonaisuudessaan hallintaansa ja sillä on oikeus ostaa vuosittain määrösiä kaupan kohteesta sen jälkeen, kun sen omistukseen rakennetut asuinrakennukset on viranomainen hyväksynyt käyttöön.

5

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

1.11.2019 päivätyn Ramboll Finland Oy:n lausunnon mukaan 28.9.2018 suoritettuna maaperän pilaantumisen lisätutkimuksen perusteella korttelin 40224 alueella ei ole todettu pilaantunutta maa-ainesta. Toteuttajalta saadun tiedon perusteella kaikki alueelta kaivetut maa-ainekset on toimitettu Espoon Kulmakorven maankaatopaikalle 3.10.2018 mennessä.

6

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

7

Ostaja ja toteuttaja ovat tietoisia, että kaupan kohteelle ulottuu kortteliin 40224 jo rakennettujen asuntorakennushankkeiden yhteisessä omistuksessa oleva pysäköintilaitoksen osa. Selvyiden vuoksi todetaan, että kaupunki ei omista rakennuksen osaa, eikä vastaa siitä miltään osin.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös tulee lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tulevalla ostajalla ja toteuttajalla tai sen / niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tulevalle ostajalle eikä toteuttajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

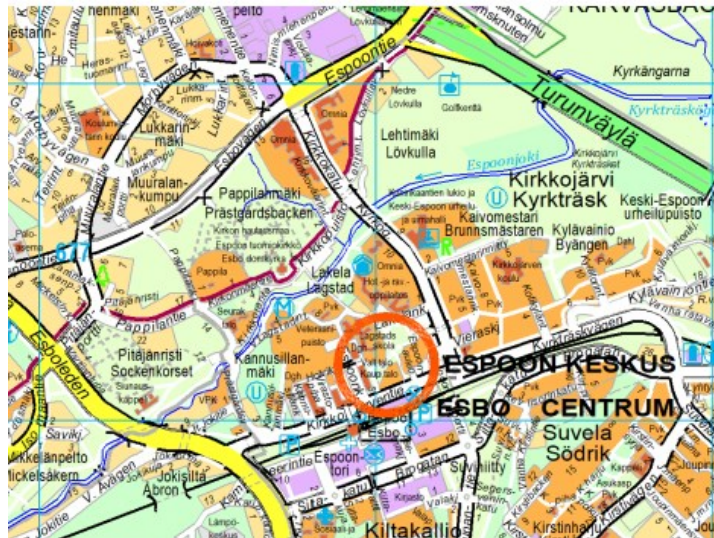
Käsittely

Kajava ehdotti, että asia palautetaan. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kortteli 40224 oli mukana kaupungin 2016 syksyllä järjestämässä kerrostalotonttihaussa, jossa oli haettava kerrostalotontteja eri puolilta Espoota. Tonttihaku oli suunnattu erityisesti ammattimaisille rakennuttajille, rakennusliikkeille ja rakennuttajakonsulteille. Haku oli kuitenkin avoin ja tontteja saivat hakea kaikki, jotka katsovat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kerrostalotonttihaun tonttien varauksista, myynneistä ja vuokrauksista kokouksessaan 13.2.2017 § 22. Kortteli 40224 varattiin Hausia Oy:lle. Varausehdoissa varauksensaaja veloitettiin järjestämään arkkitehtuurikilpailu korttelin toteuttamisesta. Korttelin suunnittelu ja tonttien muodostaminen aloitettiin arkkitehtuurikilpailun ratkettua. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on viimeksi 30.11.2020 § 147 päättänyt tontin 40224/8 varauksen jatkamisesta 15.12.2021 saakka.

Tontin 40224/6 (nyk. tontit 9 ja 10) myyntipäätös käsiteltiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 11.6.2018 § 101 ja tonttikauppa tehtiin elokuussa 2018. Tontin 40224/7 myyntipäätös käsiteltiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 11.11.2019 § 58 ja tonttikauppa tehtiin helmikuussa 2020.

Hakemus

Hausia Oy hakee 5.10.2021 päivätyllä hakemuksella korttelin 40224 viimeisimmän tontin 8 ostamista Ålandsbankenin tonttirahastolle siten, että

Hausia Oy toimii tontilla toteuttajana. Tonttikauppa on tarkoitus toteuttaa viimeistään kevään 2022 aikana.

Tiedot tontista

Tontti 40224/8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on noin 1 341 m² ja rakennusoikeus on 2 318 k-m². Korttelin pysäköinti toteutetaan kannenalaisena tilana yhdessä tasossa korttelin alueella. Tontille on voimassa oleva rakennuslupa.

Tontin myynti

Esitetään, että Espoon kaupunki myy tontin 40224/8 Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle ja tontin toteuttajaksi tulee Hausia Oy. Tontin myyntihinta on 590 e/k-m² eli 1 367 620 euroa. Tontti on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkinahintaan perustuen. Myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.2.2017 § 22

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

Myytävät tontit

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

5. Lemminkäinen Talo Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun myydään korttelin 40190 tontti 4 (Espoon keskus) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 5 mukaisin ehdoin.

Vuokrattavat tontit

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

2. Rakennuskartio Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vuokrataan korttelin 42260 tontti 1 (Saunalahti) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 7 mukaisin ehdoin.

3. Varte Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vuokrataan korttelin 42266 tontti 7 (Saunalahti) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 8 mukaisin ehdoin.

4. Ojarannan Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vuokrataan korttelin 44099 tontti 2 (Kauklahti) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 9 mukaisin ehdoin.

Varattavat tontit

1. EKE-Rakennus Oy:lle varataan korttelin 21030 tontti 4 (Henttaa) vapaarahoitteiseen ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille suunnattuun omistusasuntotuotantoon liitteen 10 mukaisin ehdoin.

2. Hausia Oy:lle varataan kortteli 40224 (Espoon keskus) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 11 mukaisin ehdoin.

3. A-Kruunu Oy:lle varataan korttelin 42265 tontti 1 (Saunalahti) valtion tukemaan 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon liitteen 12 mukaisin ehdoin.

4. Deko-Talo Oy:lle varataan korttelin 42266 tontti 4 (Saunalahti) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteen 13 mukaisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Päätös on voimassa 31.1.2018 saakka. Tämän jälkeen päätös raukeaa. Muut täytäntöönpanoon liittyvät ehdot löytyvät tonttikohtaisista liitteistä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 22

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa seuraavia varauksia ja myyntipäätöstä:

Myyntipäätöksen jatkaminen

1

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

Varauspäätösten jatkaminen

2

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

3

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

4

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Päätös on voimassa 15.12.2018 saakka. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Muut täytäntöönpanoon liittyvät ehdot löytyvät tonttikohtaisista liitteistä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 150

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Päätös on voimassa 15.12.2019 saakka. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 58

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Kauppakirjan pääehdot:

1

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

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

2

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

3

Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia asuntoja. Korttelin 40224 asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa suoraan kuluttaja-asiakkaille myytävänä omistusasuntotuotantona. Tontin 49-40-224-7 rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

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

5

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

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

6

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2020. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 147

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 15.12.2021 saakka.

2
Korttelin 40224 asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa suoraan kuluttaja-asiakkaille myytävänä omistusasuntotuotantona.

3
Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

4
Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista

kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 151

29.11.2021

- 1 Kartta / Hausia Oy, Ålandsbanken Tonttirahasto
Erikoissijoitusrahasto

Oheismateriaali

- Hakemus 5.10.2021 / Hausia Oy, Ålandsbanken Tonttirahasto
Erikoissijoitusrahasto

Tiedoksi

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto
Hausia Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 49

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 152

29.11.2021

3822/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 152

§ 152

Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta, korttelin 31147 tontti 1

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 31147 tontin 1 valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Luovutuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 88 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 marraskuun indeksiluku.

3
Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4
Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena

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

5

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

6

Vuokralainen sitoutuu erikseen sovittavin ehdoin ostamaan tontin rakennushankkeen rakennusluvan edellyttämän määrän pysäköintipaikkoja kaupungin toteuttamasta pysäköintilaitoksesta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai muussa kaupungin osoittamassa aikataulussa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

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.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

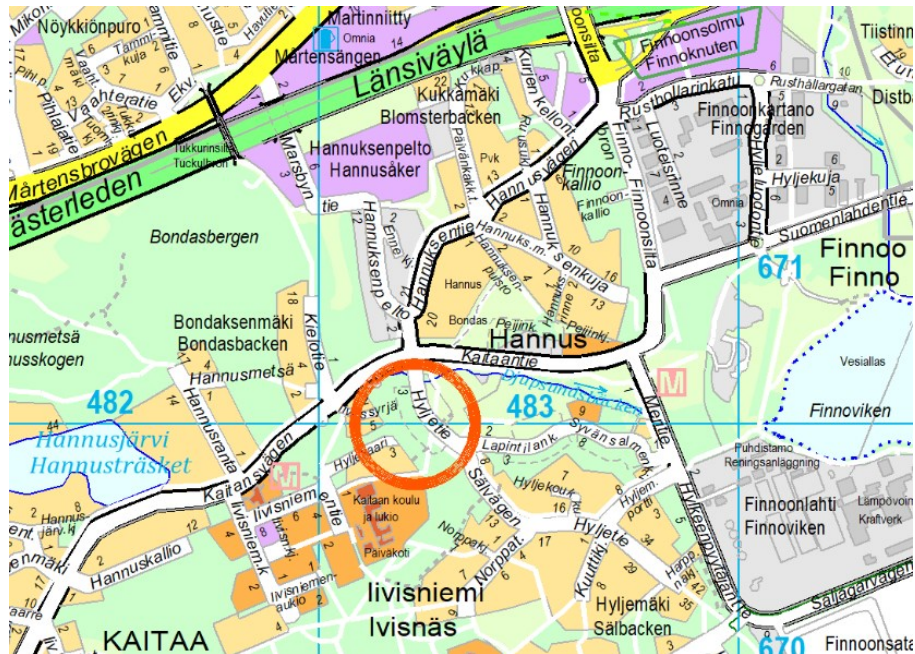
Kajava teki seuraavan muutosehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata korttelin 31147 tontin vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle. Tonttia ei enää varata Espoon Asunnot Oy:lle. Kaupungille ei aiheudu tästä seuraamuksia, sillä kuten päätösehdotuksessa todetaan "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." Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 11.11.2019 § 63 varata Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 31147 tontin 1 (49-31-147-1) valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten. Varauspäätöstä jatkettiin tämän jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä 5.10.2020 § 110 sekä 12.4.2021 § 49.

Tiedot varattavasta tontista

Tontin 31147/1 rakennusoikeus on 4 400 k-m². Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on VI. Asemakaavamääräyksen mukaan kortteissa 31147 ja 31148 tulee rakennuksien julkisivumateriaalina käyttää pääosin puuta.

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 500 euroa/kem².

Perustelu vuokrauspäätökselle

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ns. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittymisen takaamiseksi Finnoon rakentuvalla alueella on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin vuokraaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta uudistuotannon osalta ja lisäksi edistää Espoon Asunnot Oy:n tuotantostrategiaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 31147 tontin 1 (49-31-147-1) valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

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

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

5

Varauksensaaja on velvollinen 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 varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

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

Käsittely

Åkerlund poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi (Åkerlund on Espoon asunnot Oy:n hallituksen jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 49	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 152	29.11.2021

Päätösehdotus	Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.11.2019 § 63 päätöstä varata Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 31147 tontin 1 (49-31-147-1) valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.3.2021 saakka.
Käsittely	Åkerlund poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallintoL 28.1 § 2.kohta)
Päätös	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 49	
Päätösehdotus	Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.11.2019 § 63 päätettyä ja 5.10.2020 § 110 jatkettua varausta Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 31147 tontin 1 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.
Käsittely	Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyysperuste: Åkerlund on Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen; Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).
Päätös	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Liitteet	1 Liitekarta, Kaitaa Espoon Asunnot Oy
Oheismateriaali	- ARA_päätös_14.5.2021_tonttihinta_hyljetie_gräsa_Lillhemptintie_riihitontuntie - Vuokrauspäätöshakemus, Kaitaa Espoon Asunnot Oy
Tiedoksi	

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	38/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	01.02.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 153	29.11.2021

20/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 153

§ 153

Kerrostalon tontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Espoon keskuksesta Suomen Puukerrostalot Oy:lle, korttelin 40384 tontti 3

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 § 5 päätettyä ja 1.2.2021 § 24 uudistettua tontin 49-40-384-3 vuokrauspäätöstä Suomen Puukerrostalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 31.8.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

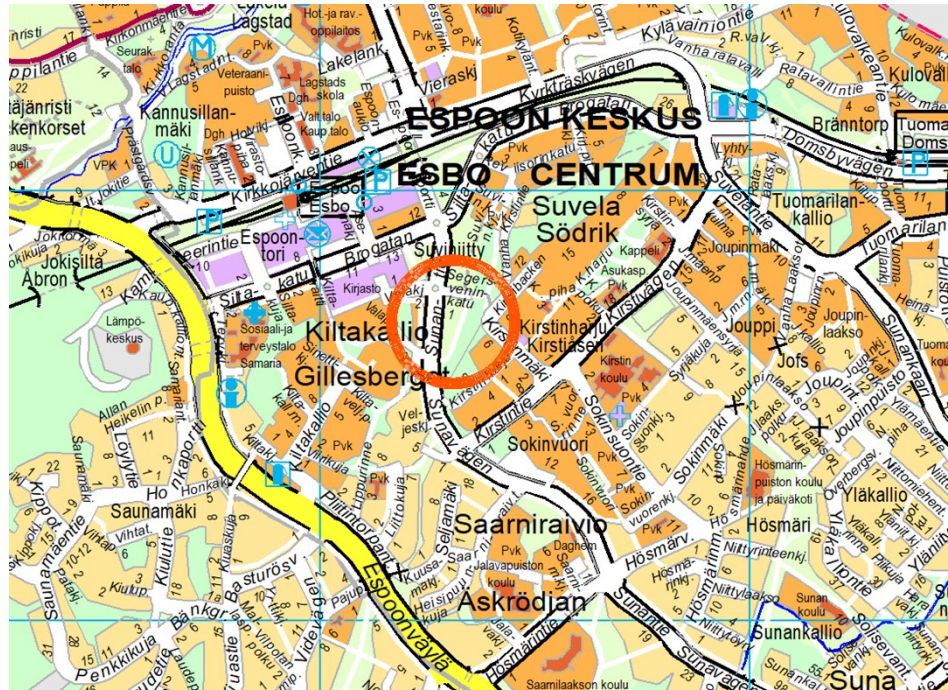
§ 24

01.02.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 153

29.11.2021



Tausta ja aikaisemmat päätökset

Suviniityn tontit olivat mukana tonttiyksikön järjestämässä hakumenettelyssä vuonna 2019. Osa hakumenettelyn tonteista jäi kuitenkin luovuttamatta. Hakumenettelyn aikaan tarkoitus oli, että kaupungin omistama yhtiö, Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti II, toteuttaisi Suviniityn alueen keskitetyn pysäköintilaitoksen ja luovuttaisi pysäköintioikeudet osakkeina.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata kokouksessaan 2.11.2020 § 123 Suviniityn asuinkerrostalotontit 49-40-190-5, 49-40-382-4, 49-40-384-2, LPA-tontit 49-40-382-5, 40-40-382-6 sekä LP-alueen 49-40-9906-39 Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Lisäksi elinkeino- ja kilpailukykyjaosto osoitti päätöksessään pysäköintilaitoksen suunnittelun ja toteutuksen suoraan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle, jolloin kaupungin ei tarvitse olla mukana rahoittamassa pysäköintilaitoksen rakentamista.

Edellä sanotusta muutoksesta pysäköintilaitoksen toteuttamisessa johtuen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudisti 1.2.2021 § 24 Suomen Puukerrostalot Oy:lle tehdyn vuokrauspäätöksen ehdot. Uudistetuissa ehdoissa Suomen Puukerrostalot Oy veloitettiin osallistumaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteutukseen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 24

01.02.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 153

29.11.2021

Uudistetun vuokrauspäätöksen mukaan vuokrasopimus olisi tullut allekirjoittaa 31.10.2021 mennessä.

Hakemus

Suomen Puukerrostalot Oy pyytää 27.10.2021 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkoa. Suomen Puukerrostalot Oy on laatinut jo tontinkäyttösuunnitelman, mutta rakennushanketta ei ole voitu käynnistää, sillä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon tontille sijoittuvaa pysäköintilaitoista ei ole vielä alettu rakentamaan. Suomen Puukerrostalot Oy:n tietojen mukaan Elo ja T2H alkavat rakentamaan loppuvuoden 2022 aikana pohjoisesta alkaen ja pysäköintilaitos voisi olla käytettävissä loppuvuodesta 2023. Edellä mainitusta johtuen Suomen Puukerrostalot Oy hakee tontin vuokrauspäätökselle jatkoa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2019 § 5

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata

1

Lakea Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 21030 tontin 4 osaomistustuotantoon liitteen 1 mukaisin ehdoin,

2

Lehto Asunnot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 40190 tontin 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon liitteen 2 mukaisin ehdoin,

3

Suomen Puukerrostalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 40384 tontin 3 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon liitteen 3 mukaisin ehdoin,

4

Lakea Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 54074 tontin 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon liitteen 4 mukaisin ehdoin

ja varata

5

NCC Suomi Oy:lle korttelin 57002 tontin 5 vapaarahoitteisen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten liitteen 5 mukaisin ehdoin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 24

01.02.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 153

29.11.2021

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.02.2021 § 24

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uudistaa 03.06.2019 § 5 päätetyn tontin 49-40-384-3 vuokrauspäätöksen Suomen Puukerrostalot Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 85 840 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2019 kesäkuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia kuluttaja-asiakkaille suunnattuja omistusasuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 70 % (2 590 k-m²) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

Mikäli tontille on rakennettu muita kuin vapaarahoitteisia kuluttaja-asiakkaille suunnattuja omistusasuntoja, on vuokralainen velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkoa. Sopimussakon määrä on 200 euroa per toteutettu kerrosneliometri. Peruste sopimussakon perimiseen tämän kohdan 4 perusteella raukeaa viiden (5) vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönottokuntoon.

4

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

korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30 kertaisena.

5

Tontin pysäköinti järjestetään asemakaavan mukaan LPA-tontille 49-40-382-5.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 2.11.2020 § 123 päätöksen mukaan asuinkerrostalotontit 49-40-190-5, 49-40-382-4 ja 49-40-384-2 sekä LPA-tontit 49-40-382-5 ja 40-40-382-6 sekä LP-alue 49-40-9906-39 varattiin Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Vuokralainen on velvollinen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista osallistumaan tontille 49-40-382-5 toteutettavan pysäköintilaitoksen toteuttamisen suunnitteluun yhteistyössä Espoon kaupungin, Työeläkevakuutusyhtiö Elon ja T2H Espoo Oy:n kanssa. Tarkoituksena on, että pysäköintilaitoksen toteuttaminen tulee asuinkerrostalotonttien 49-40-190-5, 49-40-382-4, 49-40-384-2 ja 49-40-384-3 toteuttajien vastuulle.

6

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 24

01.02.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 153

29.11.2021

päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta - Suomen Puukerrostalot Oy 40384-3

Oheismateriaali

- EKYJ 3.6.2019 § 5 vuokrausehdot
- Kerrostalotonttivarauksen jatkohakemus, Suomen Puukerrostalot Oy, 27.10.2021

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	44/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 59	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 154	29.11.2021

6772/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 154

§ 154

Määräalan vuokrauspäätöksen jatkaminen Vanttilasta Ardea Group Oy:lle, tontti 49-425-5-1

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 59 päättämänsä vuokrauspäätöstä vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Vuokrauspäätöstä jatketaan 30.4.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Vuokrauspäätöksen jatkaminen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 3.5.2021 § 59 vuokrata Ardea Group Oy:lle noin 16 708 neliömetrin suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-425-5-1. Em. vuokrauspäätöksen mukaan vuokrasopimus olisi tullut allekirjoittaa kuuden kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta.

Ardea Group Oy hakee nyt 3.11.2021 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista toukokuuhun 2022 saakka. Ardea Group Oy on viipymättä suunnitellut ja aktiivisesti vienyt hanketta eteenpäin, sekä jättänyt hankkeelle rakennuslupahakemuksen. Rakennuslupahakemuksen käsittely on kuitenkin vielä kesken. Edellä mainitusta johtuen esitetään, että vuokrauspäätöstä jatketaan 30.4.2022 saakka.

Tiedot vuokrattavasta määräalasta

Määräala on osa lainvoimaista "Tillinmäen" asemakaava-aluetta. Käyttötarkoituksimerkintä on AP-1, erillisten tai kytkettyjen asuinpienalojen korttelialue. Rakennusoikeutta korttelissa on 5947 k-m² ja määräalan pinta-ala on yhteensä noin 16 708 neliömetriä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 59

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 157 603 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 4 100 k-m².

4

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

5

Tontille toteutettavien hankkeiden tulee olla vapaarahoitteisia asuntohankkeita.

6

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tonttijakoa, rakennuslupaa ja muita mahdollisia hankkeen vaatimia lupia. Vuokralainen valtuutetaan myös tekemään tarvittavia maaperätutkimuksia hankkeen toteuttamiseksi.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Muina vuokrauksen ehtoina sovelletaan kaupungin tavanomaisia maanvuokraehtoja.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tai teknisluonteisia korjauksia.

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 8,9 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. Seuraavassa päätöskohdassa esitetään 30 vuoden tontinvuokrassa yritystukea arviolta ainakin 2,16 milj. euroa ja tässä päätöksessä 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 vuokrannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä 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 arvomuutokseen. 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.”

Liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	49/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 59	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 154	29.11.2021

Oheismateriaali

- Hakemus Ardea Group Oy, kortteli 43071

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	50/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 79	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 155	29.11.2021

7924/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 155

§ 155

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

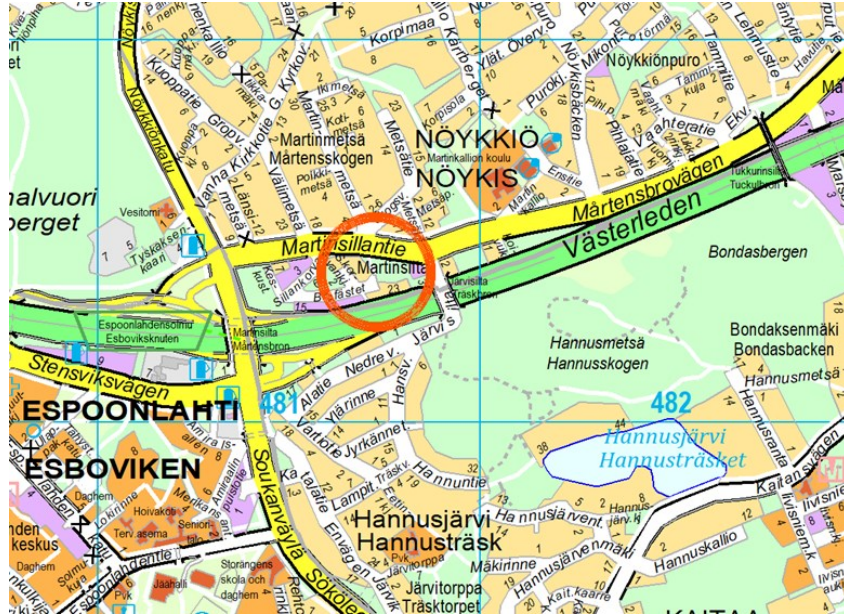
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 § 105 päättämänsä ja 31.5.2021 § 79 jatkamaansa korttelin 30350 tontin 17 (49-30-350-17) vuokrauspäätöstä New House Innovation Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat vuokrauspäätökset

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 oli voimassa 31.8.2021 saakka. Perusteita vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle tähän mennessä ei kuitenkaan ollut ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 31.5.2021 § 79 jatkaa vuokrauspäätöstä 15.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Hakemus

New House Innovation Oy pyytää 11.11.2021 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista 31.3.2022 saakka. Vuokralainen tulevaan rakennukseen on varmistunut ja sopimusneuvottelut heidän kanssaan käyty. Urakoisija on valmiina aloittamaan rakentamisen heti, kun rakennuslupa saa lainvoiman. Rakennusurakan kesto on noin yhdeksän kuukautta. Rakennuslupahakemus on jätetty Espoon rakennusvalvontaan 10.9.2021.

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 on jättänyt rakennusvalvontaan rakennuslupahakemuksen, jonka käsittely on kesken. Esitetään, että vuokrauspäätöstä jatketaan 31.5.2022 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 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 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.

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 kertsuorituksena

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 79

31.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 155

29.11.2021

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Eriävän mielipiteen perustelut ovat liitteessä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 79

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 päättämänsä 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.

Liitteet

1 Kartta New House Innovation Oy

Oheismateriaali

- Hakemus 11.11.2021 New House Innovation Oy

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 156

29.11.2021

10913/02.07.00/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 156

§ 156

Kiinteistö Oy Espoon Sairaalan maanvuokrasopimuksen tarkistaminen vuokraoikeuden siirtoa koskevilta osin

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa Kiinteistö Oy Espoon sairaalan kanssa tehtyä 1.11.2013 allekirjoitettua sairaala-alueen määräalan (korttelin 64001, tontti 8) maanvuokrasopimusta seuraavasti:

1

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

2

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

3

Vuokralaisen, jolle tämä vuokraoikeus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

4

Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

Muilta osin maanvuokrasopimus jää voimaan entisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Muutossopimus on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan

laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

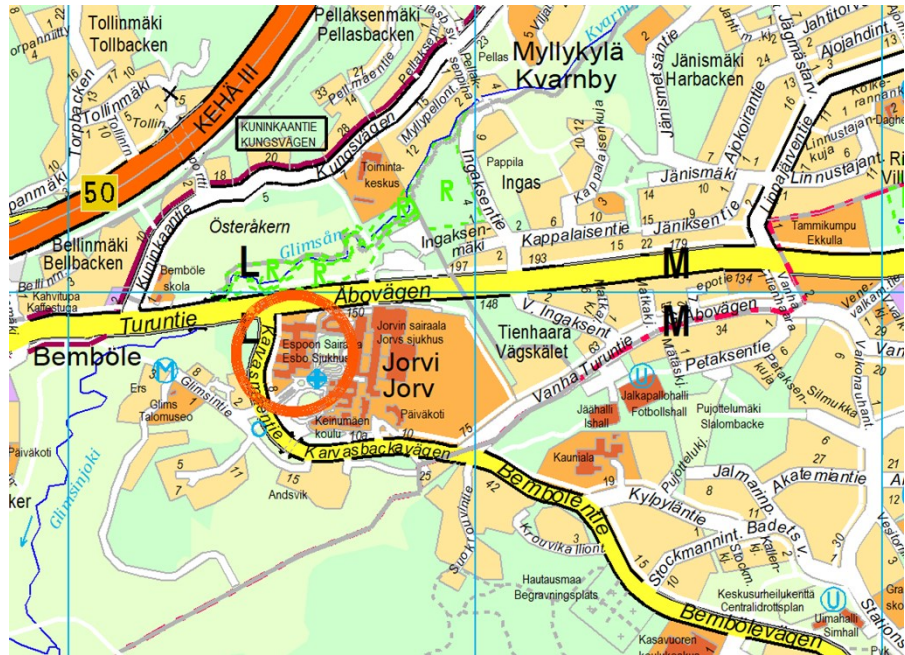
Käsittely

Isotalo ja Konttas poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kiinteistö Oy Espoon Sairaala ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS) ovat solmineet 1.11.2013 sairaala-alueen määräalan maanvuokrasopimuksen. Vuokra-alue sijaitsee korttelin 64001 tontilla 8 ja sen pinta-ala on noin 21 550 m². Vuokrasopimus on sittemmin siirtynyt HUS:ilta Espoon kaupungille.

Kaupungin tytäryhtiön KOy Espoon sairaalan toiminnassa suunniteltujen muutosten takia, KOy Espoon sairaala pyytää maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamista siten, että maanvuokrasopimuksen siirtäminen vuokranantajaa kuulematta on mahdollista. Muutostarve johtuu siitä, että Maakaaren (1995/540) säännösten mukaan vuokraoikeuteen on mahdollista saada lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä erillinen laitostunnus, vain jos vuokralaisella on oikeus luovuttaa vuokrasopimus edelleen maanomistajaa kuulematta. Ilman laitostunnusta vuokraoikeus ei ole kiinnityskelpoinen eli vuokraoikeuteen ei voi tällöin hakea kiinnityksiä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 156

29.11.2021

Vuokraoikeuden siirron mahdollista ehto on hyvin tavanomainen ehto maanvuokrasopimuksissa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Vuokrasopimus 1.11.2013, Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, 49-64-1-9-M501

Oheismateriaali

- Maanvuokrasopimuksen muutoshakemus EKY ja Kiinteistö Oy Espoon sairaala

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 42

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 157

29.11.2021

2152/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 157

§ 157

Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen tarkistaminen kiinteistökauppojen lopullisten ajankohtien osalta

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta seuraavasti esisopimuksessa sovittujen lopullisten kiinteistökauppojen ajankohdan osalta (Esisopimuksen muut ehdot, kohta 1):

1

Alueen A osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2022 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Alueen B osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2023 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Alueen C osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2024 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Muilta osin esisopimus jää voimaan entisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

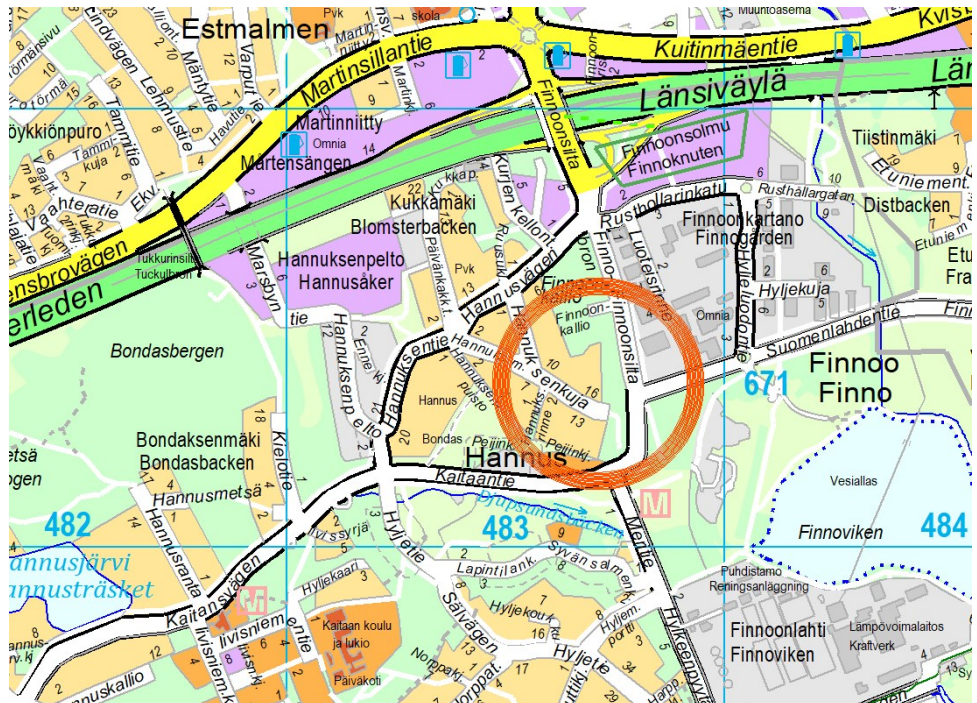
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja esisopimus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto valitsi 4.2.2013 § 9 Finnookin metrokeskusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen kumppaniksi ideakilpailun perusteella Rakennusosakeyhtiö Hartelan ja Skanska Talonrakennus Oy:n. Suunnitteluvarauksista jatkettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksissa 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 ja 16.1.2017 § 13. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudisti ja laajensi Skanska Talonrakennus Oy:n suunnitteluvarauksista kokouksessaan 10.9.2018 § 117. Suunnitteluvarauksista jatkettiin 2.3.2020 § 19, koska kortteleiden 31124 ja 31125 toteuttaminen vaatii yhteisen pysäköintiratkaisun toteuttamisedellytysten selvittämistä. Neuvotteluissa

Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa päädyttiin ratkaisuun, jossa varausalueen tonttien kauppohen ehoista sovitaan kiinteistökaupan esisopimuksella. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 12.4.2021 § 42 tehdä em. esisopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa ja sopimus allekirjoitettiin osapuolten kesken 21.6.2021. Esisopimuksessa on sovittu mm. ajankohdista, joihin mennessä lopulliset kiinteistökaupat tulee tehdä.

Perustelut lopullisten kiinteistökauppojen ajankohtien siirtämiselle

Allekirjoitetussa esisopimuksessa on sovittu, että kaupunki kustannuksellaan siirtää esisopimuksen mukaisella alueella A, josta rakentaminen aloitetaan, sijaitsevat jäte- ja hulevesilinjat toiseen paikkaan ja vasta tämän jälkeen Skanska Talonrakennus Oy voi alkaa rakentamaan. Esisopimuksessa on arvioitu, että alue A olisi rakentamiskelpoinen huhtikuussa 2022. Jäte- ja hulevesilinjojen siirto on kuitenkin viivästynyt ja uuden arvioin mukaan alue A olisi rakentamiskelpoisessa kunnossa vasta syyskuussa 2022, eli noin viisi kuukautta esisopimuksessa sovittua myöhemmin. Edellä sanotusta johtuen esitetään, että esisopimuksen mukaisia lopullisia kauppa-ajankohtia siirretään vastaavasti viidellä kuukaudella.

Tiedot esisopimuksen mukaisista tonteista

Kiinteistökaupan esisopimuksella on sovittu tontin 31124/7 sekä korttelin 31125 kahden eteläisimmän AK-tontin kiinteistökaupan ehoista. Kiinteistökaupan esisopimuksella on sovittu yhteensä 16 400 k-m² AK-rakennusoikeuden myymisestä. Esisopimuksen kohteena on kolme AK-tonttia:

- korttelin 31124 tontti 7 (Alue A), kerroskorkeus XVI, rakennusoikeus 7 500 k-m².
- korttelin 31125 eteläosa (Alue B), kerroskorkeus XII, rakennusoikeus 5 400k-m² ja
- korttelin 31125 keskiosa (Alue C), kerroskorkeus VIII, rakennusoikeus 3 500k-m².

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 117

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

1. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudistaa ja laajentaa 4.2.2013 § 9 päätettyä ja 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 sekä 16.1.2017

§ 13 jatkettua varausta Skanska Talonrakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle. Mikäli kaupunki päätyy tontinluovutukseen suunnitteluvarauksen saajien kanssa, suunnittelukustannusten huomioon ottamisesta neuvotellaan tontin luovutuksen yhteydessä.

3

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

4

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

5

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

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

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattuna Länsimetro Oy:lle.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueilla, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

10

Varauksensaajan tulee varautua siihen, että alueelle mahdollisesti toteutetaan imujätejärjestelmä, ja kaava-alueen hankkeiden tulee liittyä järjestelmään.

11

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen ja rakennusten energiankulutuksen mittaamiseen liittyviä tontinluovutusehtoja.

12

Suunnitteluvarauksen saajan tulee yhdessä kaupungin kanssa osallistua alueen markkinointiin, viestintään ja verkkosivuston ylläpitoon.

13

Varauksen saaja on tietoinen, että alueen suunnittelua ohjaa osaltaan "Espoon korkean rakentamisen periaatteet" -julkaisu (kaupunkisuunnittelulautakunta 24.4.2013, rakennuslautakunta 6.6.2013).

2. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto ei uudista Hartela Etelä-Suomi Oy:n 4.2.2013 § 9 päätettyä ja 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 sekä 16.1.2017 § 13 jatkettua varausta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2020 § 19

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uudistaa Skanska Talonrakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varaamisen kiinteistöistä 49-31-9908-13, 49-31-9903-24 ja 49-31-9901-0 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

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

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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 varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

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

10

Korttelin 31124 pysäköinti järjestetään kannenalaisena ratkaisuna osittain kortteliin 31124 muodostettavalle AH-tontille sekä kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut ja vaiheittainen rakentaminen mm. piha-alueiden osalta edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentamisen edistämiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 42

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

päättää tehdä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa,

2

valtuuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai vähäisiä muutoksia ja

3

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 42

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 157

29.11.2021

valtuuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimukseen perustuvat lopulliset kauppakirjat kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten määräaikojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Ostaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupia ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen lopullisten kauppakirjojen allekirjoittamista. Kaupunki ei vastaa ostajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda lopullisten kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liitekartat esisopimuksen mukaisista kohteista, Skanska Talonrakennus Oy
- 2 Allekirjoitettu Esisopimus, 21.6.2021, Skanska Talonrakennus Oy

Oheismateriaali

Tiedoksi

11404/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 158

§ 158

Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen asuinrakennus.

4

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

5

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

suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

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

7

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

Käsittely

Aaltonen Mykkäsen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Tontit ovat Tietäjätien varressa, joka rajautuu lännessä perinteiseen kulttuurimaisemaan ja idässä korkeisiin uudisrakennuksiin. Itäpuolen rakennukset eivät saisi määritellä suunnittelun kohteena olevien tonttien rakentamista. Tietäjätie on leikkaava katu aluejaossa. Em. syistä esitän, että varausehtoihin lisätään uusi kohta 4, jolloin seuraavien kohtien numerointi muuttuu vastaavasti. Esitys: Uusi varausehtojen kohta 4. Varauksensaajan omistama alue ja suunnitteluvarauksen alue suunnitellaan siten, että ne sopivat harmonisesti tonttien länsipuolella olevaan vanhaan Pohjois-Tapiolaan tyyliltään, massoituksestaan ja vehreydeltään." Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen asuinrakennus.

4

Varauksensaajan omistama alue ja suunnitteluvarauksen alue suunnitellaan siten, että ne sopivat harmonisesti tonttien länsipuolella olevaan vanhaan Pohjois-Tapiolaan tyyliinsä, massoituksestaan ja vehreydeltään.

5

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

6

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

7

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

8

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, taikka 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 kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

Selostus



Taustaa

Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela omistaa Pohjois-Tapiolassa osoitteessa Tietäjätie 13 korttelin 16062 tontilla 3 sijaitsevan vanhan toimistorakennuskiinteistön. Melan omistaman tontin eteläpuolella on Espoon kaupungin omistama alue (kiinteistö nro 49-16-9903-8), joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoa.

Mela on toimittanut kaupungille 15.11.2021 päivätyyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarausta em. kaupungin omistamalle alueelle. Kirjeen sisältö on tiivistetysti seuraava:

Melan mukaan vanha toimistorakennus ei vastaa enää käyttäjien vaatimuksia toiminnoiltaan ja on teknisen käyttökänsä päässä. Nykyisen kolmikerroksisen toimistorakennuksen peruskorjaus tai uudistaminen nykyaikaiseksi toimistotilaksi ei ole talon kunnon ja sen alkuperäisten suunnitteluratkaisujen ja pienehkön koon (noin 700 m²) vuoksi tarkoituksenmukaista eikä taloudellisesti mahdollista. Talossa olevat toimistotilat ovat vain osittain vuokrattuna ja niiden vuokraaminen on haasteellista.

Mela on selvittänyt mahdollisuutta muuttaa kiinteistön alue asumiskäyttöön, koska Tietäjätien länsipuolella on tätä kiinteistöä lukuun ottamatta vain asuinrakennuksia. Tontti sijaintinsa puolesta nivoutuisi hyvin alueen nykyiseen ja Tietäjätien läheisyyteen suunnitteilla olevaan asuntokantaan. Tietäjätien itäpuolella viidelle entiselle toimitilatontille on jo asemakaavanmuutoksella toteutettu asuinrakennus ja lisäksi tällä hetkellä on vastaava asemakaavanmuutos valmisteltavana kolmelle tontille.

Melan kiinteistön eteläpuolella oleva kaupungin omistama kaavan mukainen puistoalue on ollut vuokrattuna Melan kiinteistössä toimineen päiväkodin leikkipihaksi. Päiväkodin toiminta päättyi kesällä 2021. Alue ei ole ollut julkisessa käytössä. Melan käsityksen mukaan ko. suppea alue vilkkaan Tietäjätien, Keijuniityntien ja pysäköintialueen rajaamana ei ole jatkossa puistoalueena tarkoituksenmukainen. Alueen välittömässä läheisyydessä on laaja puistoalue leikkipuistoinen. Em. kaupungin omistama alue yhdessä Melan tontin kanssa tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet toimivan ja laadukkaan asuinalueen suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Melan kumppanina varausalueen kehittämisessä toimisi Varte Oy. Varausalueen läheisyyteen Kalevalantien eteläpuolelle Mimerkinkujalle, Mela ja Varte Oy ovat valmistelleet yhteistyössä huonokuntoisten liikerakennusten tilalle korkeatasoisen Tapiolan rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuvan asuinrakennussuunnitelman, johon liittyvä asemakaavanmuutos tuli voimaan vuonna 2020. Kohteen rakennustyöt ovat käynnissä ja ne valmistuvat syksyllä 2022.

Hankkeen arviointia

Melan ja kaupungin omistamien tonttien kehittäminen yhtenä kokonaisuutena on perusteltua. Kaupungin omistamalla alueella ei enää ole käyttöä puistoalueena. Asuminen on perusteltu käyttö tonteille, jotka kytkeytyvät luontevasti sekä Pohjois-Tapiolan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

73/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 158

29.11.2021

puutarhakaupunkiympäristöön että Tietäjätien varren uusiin asuinrakennuksiin. Joukkoliikenneyhteydet ovat alueella erinomaiset: mm. Raide-Jokerin pysäkki tulee lähelle Kehä I:n itäpuolelle. Lähellä on myös hyvät kaupalliset ja kunnalliset palvelut. Kaupungin omistama tontti saadaan näin hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekartta, Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela, 49-16-9903-8

Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraushakemus, MELA

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	74/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 159	29.11.2021

4267/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 159

§ 159

Alueen varauksen jatkaminen Fortum Power and Heat Oy:lle Högnästä datakeskushankkeen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

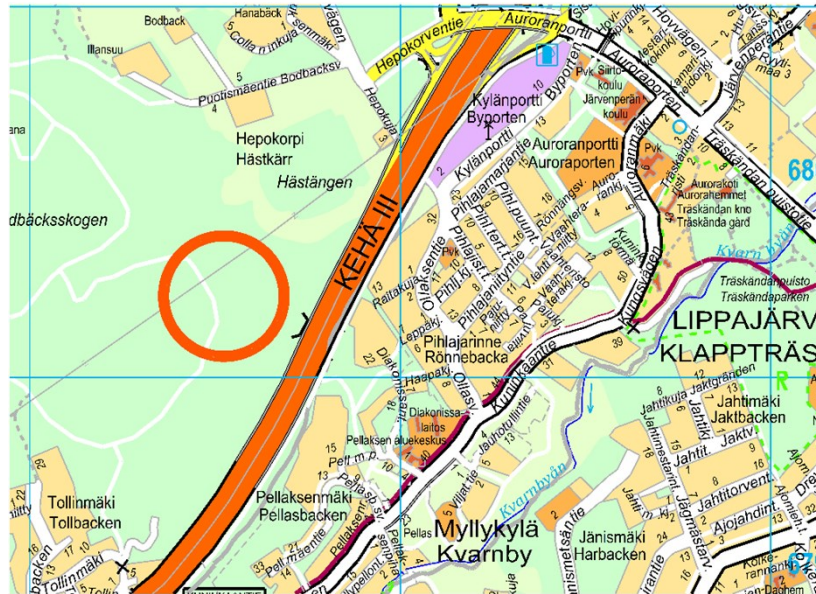
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.9.2019 § 40 päätettyä, 7.9.2020 § 94 jatkettua ja 12.4.2021 § 54 täsmennettyä oheisen liitekartan mukaisen alueen varausta Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushanketta varten 31.12.2022 saakka entisin (12.4.2021 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 16.9.2020 § 40 ohjeellisen alueen Högnäsistä Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 7.9.2020 § 94 ja täsmennetty kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 12.4.2021 § 54. Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

Fortum hakee 15.11.2021 päivättyllä hakemuksella varauksen jatkamista vuoden 2022 loppuun saakka. Fortumin neuvottelut datakeskustoimijan kanssa on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2022 alkupuoliskolla.

Alueen asemakaavoitus

Valtuusto on hyväksynyt varausaluetta koskevan ja hankkeen mahdollistavan asemakaavan 15.11.2021. Em. asemakaava ei ole vielä lainvoimainen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 18

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kaupunki voi tarvittaessa luovuttaa alueelta työpaikkatontteja myös muille toimijoille. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. 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 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 tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että mikäli asemakaavoitus / hankkeen toteuttaminen ulottuu muille kuin kaupungin omistamille maa-alueille, on asiasta sovittava erikseen yksityisen maanomistajan kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta alueita pellonvuokrasopimuksin.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueilla, on siihen saatava vuokralaisen suostumus.

Käsittely

Helenius esitti, että asia hylätään.

Puheenjohtaja Anthonin kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.9.2019 § 40

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen datakeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2020 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kaupunki voi tarvittaessa luovuttaa alueelta työpaikkatontteja myös muille toimijoille. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. 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 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 tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että mikäli asemakaavoitus / hankkeen toteuttaminen ulottuu muille kuin kaupungin omistamille maa-alueille, on asiasta sovittava erikseen yksityisen maanomistajan kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta alueita pellonvuokrasopimuksin.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 9 mainituilla vuokra-alueilla, on siihen saatava vuokralaisen suostumus.

11

Suunnittelussa on huomioitava alueen viheryhteydet, ekologisen verkoston kannalta tärkeät luontoalueet ja virkistysarvot sekä latuverkosto ja yhteyden säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta.

12

Osana hankkeen valmistelua varauksensaaja ja kaupunki laativat yhteistyössä selvityksen ja toimenpidesuunnitelman datakeskuksen

vaikutuksista osana Espoon tiekarttaa kohti energia- ja ilmastotoimien hiilineutraaliutta, etenkin hukkaenergian hyväksikäytössä lämmitysjärjestelmissä sekä sähkönkulutuksen tehokkuuden kehittämisessä.

Käsittely

Ennen tämän asian käsittelyn aloittamista puheenjohtaja keskeytti kokouksen. Keskeytyksen aikana kuultiin Vice President Mikael Lemströmin, Fortum Heating and Cooling esitys hankkeesta.

Puheenjohtaja Markkula Laakson kannattamana ehdotti, että käsittelyjärjestystä muutetaan siten, että tämä asia käsitellään pöytäkirjan tarkastajien valitsemisen § 32 jälkeen. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan käsittelyjärjestyksen muuttamista koskevan ehdotuksen.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen datakeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2020 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kaupunki voi tarvittaessa luovuttaa alueelta työpaikkatontteja myös muille toimijoille. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. 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 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 tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että mikäli asemakaavoitus / hankkeen toteuttaminen ulottuu muille kuin kaupungin omistamille maa-alueille, on asiasta sovittava erikseen yksityisen maanomistajan kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta alueita pellonvuokrasopimuksin.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 9 mainituilla vuokra-alueilla, on siihen saatava vuokralaisen suostumus.

11

Suunnittelussa on huomioitava alueen viheryhteydet, ekologisen verkoston kannalta tärkeät luontoalueet ja virkistysarvot sekä latuverkosto ja yhteyden säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta.

12

Osana hankkeen valmistelua varauksensaaja ja kaupunki laativat yhteistyössä selvityksen ja toimenpidesuunnitelman datakeskuksen vaikutuksista osana Espoon tiekarttaa kohti energia- ja ilmastotoimien hiilineutraaliutta, etenkin hukkaenergian hyväksikäytössä lämmitysjärjestelmissä sekä sähkönkulutuksen tehokkuuden kehittämisessä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.9.2019 § 40 päätettyä varausta Högnäristä Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskuksen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää täsmentää Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushanketta varten 16.9.2019 § 40 päätetyn ja 7.9.2020 § 94 jatkettun varauksen ehtoja sekä täydentää varausta tontinluovutuksen periaatteilla seuraavasti.

Varausehdot:

1

Päätös on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. 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 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.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

Suunnittelussa on huomioitava alueen viheryhteydet, ekologisen verkoston kannalta tärkeät luontoalueet ja virkistysarvot sekä latuverkosto ja yhteyden säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta.

10

Osana hankkeen valmistelua varauksensaaja ja kaupunki laativat yhteistyössä selvityksen ja toimenpidesuunnitelman datakeskuksen vaikutuksista osana Espoon tiekarttaa kohti energia- ja ilmastotoimien hiilineutraaliutta, etenkin hukkaenergian hyväksikäytössä lämmitysjärjestelmissä sekä sähkönkulutuksen tehokkuuden kehittämisessä.

Tontinluovutuksen periaatteet:

11

Tontit voidaan luovuttaa datakeskushanketta varten myymällä tai vuokraamalla.

12

Varauksensaajan esityksestä tontit voidaan myydä tai vuokrata datakeskushanketta varten muulle taholle kuin varauksensaajalle. Tonttien ostaja / vuokralainen on kuitenkin hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ennen kauppakirjan / maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

13

Datakeskuksen tuottama hukkalämpö on hyödynnettävä kaukolämmityksessä tontinluovutusehdoissa tarkemmin määriteltävällä tavalla.

14

Tontinluovutusehdot tulevat sisältämään rakentamisvelvoitteen, joka

määritetään tarkemmin lopullisissa tontinluovutus päätöksissä huomioiden datakeskuksen laajuus ja vaiheittainen toteuttamisaikataulu.

15

Datakeskuksen tulee osoittaa, että toiminnan tarvitsema sähköenergia on CO2-vapaata.

Muutoin tontinluovutusehdot tulevat sisältämään kaupungin tonttien luovutuksessa noudatettavia yleisiä ehtoja sekä tarvittaessa asemakaavan sisällöstä ja toiminnan luonteesta johtuvia erityisiä ehtoja.

Kauppakirjan / maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen edellyttää vielä erillisen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myynti- / vuokrauspäätöksen.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Helenius teki seuraavat ehdotukset:

- ”Espoon tulee tehdä laaja kokonaisvaltainen digitaalisen kestävyuden ja talouden itsenäisyyden näkökulmasta riippumaton tarkastelu sekä teknologisesta että taloudellisesta näkökulmasta ennen kaavoituksen aloittamista.”
- ”Hankkeen tulee tehdä laaja kokonaisvaltainen digitaalisen kestävyuden ja talouden itsenäisyyden näkökulmasta riippumaton tutkimukseen perustuva tarkastelu sekä teknologisesta että taloudellisesta näkökulmasta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Heleniuksen ehdotusten rauenneen kannattamattomina ja esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liitekarta, Fortum & Heat Power Oy, 65.Högnäs

Oheismateriaali

- Hakemus 15.11.2021 / Fortum Power and Heat Oy

Tiedoksi

Fortum Power and Heat Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

84/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 160

29.11.2021

5091/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 160

§ 160

Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

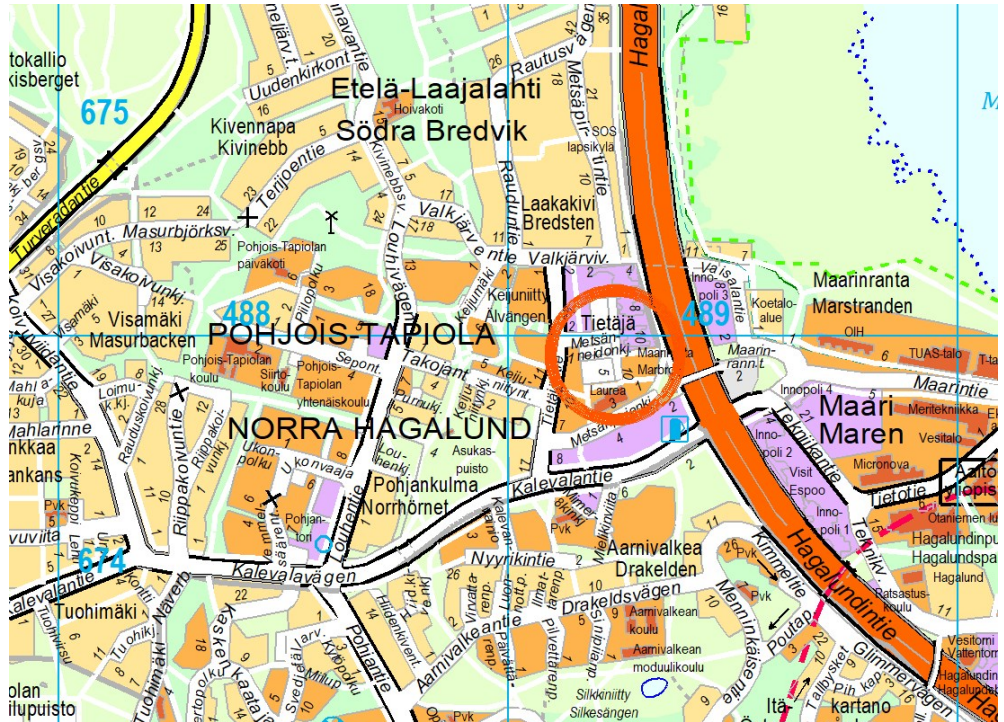
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hakee 3.11.2021 päivätyllä kirjeellä jatkoa suunnitteluvaraukselle 31.5.2023 saakka. Hakija on vienyt omistamansa tontin ja varausalueen muodostaman korttelin suunnittelua eteenpäin varauspäätöksen mukaisesti. Varsinainen kaavaprosessi on etenemässä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8.-28.9.2021. Asemakaavanmuutosehdotusta laaditaan parhaillaan.

Varausalue

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 100 %:sesti omistama KOy Otaniemen Laurea omistaa Pohjois-Tapiolassa Metsänpojankujan varrella (Metsänpojankuja 3b) vuonna 1994 valmistuneen ammatillisena oppilaitoksena toimivan rakennuksen (kiinteistö 49-16-69-7). Itse kiinteistö siirtyi Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistukseen loppukesästä 2020. Rakennus on kokonaan vuokrattu Laurea ammattikorkeakoululle. Laureaan tarkoituksena on muuttaa Kivenlahden metrokeskuksen yhteyteen

valmistuviin uusiin tiloihin vuoden 2024 kesään mennessä. Tuon jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä.

Varaus koskee Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistaman tontin pohjoispuolella olevaa kaupungin omistamaa tonttia, jolle on sijoitettu Laurean käytössä olevia tilapäisiä pysäköintipaikkoja. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 7 (Tallberg) ja 8 (kaupunki) on osoitettu toimisto-, tutkimus-, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTO-1). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 11 000 kem², josta kaupungin omistamalla tontilla on 5 000 kem². Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan tontilleen 36 autopaikkaa tontin 7 käyttöön.

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

Varausalueen ympäristön kehittymisestä

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n suunnittelukohteen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti. Kehä I:n varsi kehittyi toimistoalueena, tärkeimpänä toimijana Spektri Business Park. Muilta osin alueelle on tulossa uusia asuntoja.

Alueen läheisyyteen Kehä I:n itäpuolelle tulee Raide-Jokerin pysäkki. Otaniemen metroasemalle on matkaa reilu kilometri. Otaniemen puolella on vireillä ja rakenteilla useita toimitilahankkeita.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kohteen pohjoispuolella on Spektri Business Parkin laaja pysäköintialue, jonka kehittämisen periaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 9.8.2021. Pysäköintialueen uusia suunnitelmia laaditaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on omalta osaltaan mukana yhteistyössä.

Tapiolan Lämpö Oy:n varikkotontille ja Elon omistamalle Tietäjätien ja Kalevalantien kulmatontille ollaan kaavoittamassa asuntoja. Kalevalantien eteläpuolella on rakenteilla kaksi uutta asuinrakennusta.

Kehä I:n Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaava on vireillä. Liittymän kaakkoispuolelta on varattu alue HOAS:n puurakenteista opiskelija-

asuinrakennusta varten (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.10.2021).

Alueen kehittämiseksi on hyvät lähtökohdat. Joukkoliikenneyhteydet ovat erityisen hyvät. Lähimmät kaupalliset palvelut (päivittäistavarakauppa) sijaitsee alueella Kalevalantien varrella. Pohjantorin liikekeskukseen, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita palveluita, on matkaa noin 700 metriä. Lisäksi Tapiolan keskustan kattavat palvelut, jonne alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sijaitsevat noin yhden kilometrin päässä. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös useita kouluja sekä päiväkotia ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistäytymiseen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 125

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4

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

5

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

6

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

7

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

1 Varaukarta, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, 49-16-69-8

Oheismateriaali

- Varauksen jatkohakemus, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

Tiedoksi

6172/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 161

§ 161

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Senaatti-Kiinteistöille Otaniemestä asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.2.2019 § 12 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 151 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

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

Käsittely

Vuornos Laukkasen kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa hakijaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään poikkeusluvan hakemista Otaniementien Raide-Jokerin pysäkin itäpuolisen Kivimiehenrannan alueen suunnittelun edistämiseksi johtuen alueen keskeisestä sijainnista joukkoliikenteen solmukohdun läheisyydessä.

Kajava teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Suunnitteluvarausta ei jatketa. (Alueelle jää muuten liian vähän vihreää ja siitä tulee epäviihtyisä. Teiden rajaamaan ahtaaseen kolmioon ei tulisi suunnitella asuinrakentamista lainkaan.)"

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus,

minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 vastaan hyväksyneen Vuornoksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.2.2019 § 12 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 151 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa hakijaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään poikkeusluvan hakemista Otaniementien Raide-Jokerin pysäkin itäpuolisen Kivimiehenrannan alueen suunnittelun edistämiseksi johtuen alueen keskeisestä sijainnista joukkoliikenteen solmukohdun läheisyydessä.

Selostus



Varauksen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 § 12 varata Senaatti-kiinteistöille Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 2.12.2019 § 83 ja edelleen 30.11.2020 § 151 vuoden 2021 loppuun saakka.

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

Senaatti-kiinteistöt on toimittanut kaupungille 17.11.2021 päivätyn kirjeen, jossa Senaatti-kiinteistöt pyytää kaupunkia jatkamaan suunnitteluvarausta.

Suunnitteluvarauksen alue sijoittuu vireillä olevan Kivimiehen asemakaavan muutoksen (220209) alueelle. Alueen suunnitelmia asemakaavan pohjaksi ovat laatineet alueen suurimmat maanomistajat Senaatti-kiinteistöt ja Aalto-yliopisto. Asemakaavanmuutokseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.4.-20.5.2019. Tuon jälkeen alueelle on laadittu asemakaavanmuutosehdotusta, jonka pohjaksi maanomistajat ja Senaatti-kiinteistöt varauksensaajana ovat laatineet 17.11.2021 päivätysssä kirjeessä kuvatusti monipuolisesti suunnitelmia ja selvityksiä.

Tavoitteena on nyt, että Otaniemen eteläosassa sijaitsevan koko Kivimiehen korttelin käsittävä asemakaavanmuutosehdotus tuodaan

kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn keväällä 2022. Varausalue sisältyy tähän asemakaavanmuutoksen alueeseen.

Varausalueen ympäristön kehittymisestä

Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan maankäyttö on kehittymässä ja tehostumassa voimakkaasti. Keilaniemi on ollut viime aikoina jatkuvasti kasvavan kiinnostuksen kohteena. Erytistä lisäarvoa Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen tuo Otaniemessä toimiva Aalto-yliopisto.

Eryteisesti Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen vaikuttavat metro, Kehä I:n tunnelointi ja Raide-Jokeri. Raide-Jokeria rakennetaan ja liikenne alkaa 2024. Raide-Jokerin päätepysäkki tulee metroaseman viereen ja seuraava pysäkki tulee Kuusisaarentien pohjoispuolelle Otaniementielle Kivimiehen alueen kohdalle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Lisäksi jaosto päätti 30.4.2018 antaa valmistelukehotuksen Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan toteuttamiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.12.2018 Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

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

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

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

Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisestä ja suunnittelusta vastaa Regenero Oy. Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelu

on etenemässä. Valtuusto hyväksyi maanalaisen asemakaavan 7.12.2020, joka on lainvoimainen. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1600 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään 2022. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2025 lopussa. Kivimiehen alueen kaavalla on merkitystä kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen varmistamisessa.

Otaniemien Raide-Jokerin pysäkin itäpuolisen Kivimiehenrannan alueen suunnittelun lähtökohtia selvitetään nyt uudelleen, koska alueelta on löytynyt liito-oravia.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.02.2019 §12

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Senaatti-kiinteistöille Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 §83

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 151

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

3

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

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai

tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

98/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 161

29.11.2021

Liitteet

- 1 Varauskartta, Senaatti-Kiinteistöt, Otaniemi
- 2 Äänestys-§ 161

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Senaatti-kiinteistöt, Otaniemi

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

99/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 162

29.11.2021

6319/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 162

§ 162

Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän suunnitteluvarauksen jatkaminen Regenero Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

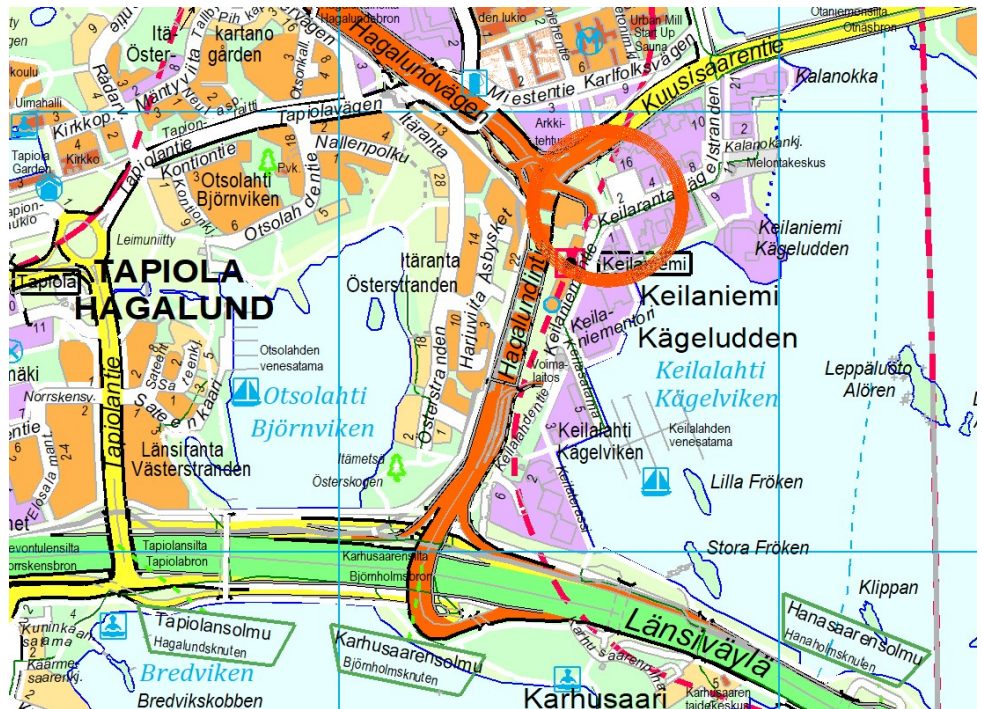
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.2.2019 § 13 päätettyä ja 13.1.2020 § 10 sekä 30.11.2020 § 152 jatkettua varausta Regenero Oy:lle Keilaniemestä yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu oheiseen liitekarttaan merkityistä kaupungin omistamista alueista Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

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

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 13.1.2020 § 10 ja 30.11.2020 § 152.

Jatkopäätöksen 13.1.2020 yhteydessä päätettiin lisäksi ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelemaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelman Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin.

Varauksen jatkon 30.11.2021 yhteydessä päätettiin lisäksi:

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

Varauksen jatkohakemus

Regenero Oy on toimittanut kaupungille 17.11.2021 päivätyn kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Regenero on myönnetyn suunnitteluvarauksen mukaisesti edistänyt aktiivisesti varausaikana pysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksien selvittämistä yhteistyössä niin Espoon kaupungin viranomaisten ja hankkeeseen kiinnitettyjen suunnittelijoiden kanssa. Lisäksi varausaikana on edistetty Regeneron omien hankkeiden sekä alueen muiden kiinteistönomistajien pysäköinnin sijoittamista Kalliopysäköintiin, mm. Keilaniemenportti -hanke, jonka pysäköinnistä merkittävä osa tullaan sijoittamaan Kalliopysäköintiin. Espoon kaupungin kanssa on käynnissä neuvottelut hankkeen kokonaistoteutussopimuksesta.

Hankkeen suunnittelua ja vaiheistusta on tarkasteltu edelleen kuluvan vuoden aikana. Tavoitteena on parantaa Keilaniemen viihtyisyyttä ohjaamalla liikennettä katuverkostosta maanalaiseen pysäköintiin sekä integroimalla ajorampit ja pysty-yhteydet kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti alueen arkkitehtuuriin. Pysäköintilaitos tullaan toteuttamaan vaiheittain, ensimmäisen vaiheen ollessa n. 1 600 autopaikkaa. Pysäköinnistä merkittävä osa varustetaan sähköauton

latausmahdollisuudella. Lisäksi pysäköintilaitokseen toteutetaan erilaisia palvelutiloja, kuten autopesula ja liike-/varastotiloja, jotka voivat toimia esimerkiksi verkkokaupan noutopisteinä. Osa pysäköintilaitoksesta on suunniteltu toimimaan myös väestönsuojana, jonka laajuus ensimmäisessä vaiheessa on n. 3 300 paikkaa. Suunnitelmaratkaisuissa on huomioitu myös alueen maanalaiset toteutukset, länsimetron rakenteet turvaetäisyyksineen sekä tulevan Tallinnan junatunnelin linjaus.

Keilaniemen kehitys on jatkunut viimeistenvuosien aikana aktiivisena. Keilaniemen maanpäällisen maankäytön tehostuminen luo entisestään tarvetta yleiselle maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Keilaniemen hankkeiden lisäksi myös viereisen Kivimiehen alueen pysäköintitarvetta voidaan osoittaa luontevasti Keilaniemen yleiseen pysäköintilaitokseen, joka mahdollistaa tavoitteen mukaista maankäyttöä Kivimiehen alueella ja tehostaa Keilaniemen pysäköintilaitoksen käyttöä. Tämä tarve on huomioitusuunnittelun lähtökohtana.

Regeneron tavoitteena on käynnistää kohteen rakennustyöt keväällä 2021.”

Keilaniemen kehittämisen tilanne

Keskuspysäköintilaitoksen edellyttämä maanalainen asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 7.12.2020. Kaava on tullut voimaan. Pysäköintilaitoksen kokonaislaajuus on 3 000 autopaikkaa.

Regenero Oy on kehittänyt keskuspysäköintilaitosta niin, että ensimmäisessä vaiheessa laitoksessa on noin 1 600 autopaikkaa ja yhteisväestönsuoja.

Keilaniemessä on vireillä useita kehityshankkeita, jotka perustuvat siihen, että merkittävä osa autopaikoista sijoitetaan alueen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen. Tällaisia hankkeita ovat Regeneron Keilaniemenranta-hanke, Regeneron toimisto- ja hotellihanke Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä, NCC Property Development Oy:n toimisto- ja asuntohanke metroaseman vieressä, Varman puutoimistohanke Keilaniemen Portti, Ilmarisen Keilaranta 9 ja 11 toimisto- ja asuntohanke sekä AB Invest As:n toimisto- ja hotellihanke Keilarannanpuiston edustalla. Lisäksi Kuusisaarentien pohjoispuolelta Kivimiehen alueelta on tarkoitus osoittaa asuntojen velvoitepaikkoja laitokseen.

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

Laitokseen tulee ensimmäisessä vaiheessa kaksi ajotunnelia: toinen Raide-Jokerin itäpuolisen tulevan toimisto/hotellirakennuksen kellarista ja toinen Keilaniemen Portin kellarista. Kun laitosta joskus tulevaisuudessa

laajennetaan, laitokseen on tehtävä kolmas ajotunneli. Se on suunniteltu sijoitettavaksi Kuusisaarentielle.

Jalankulkijoiden hissi- ja porrasyhteyksiä tulee ensimmäisessä vaiheessa neljään kohtaan eri puolille Keilaniemeä.

Laitos on suunniteltu nyt niin pitkälle etelään kuin se kallioresurssien puolesta on mahdollista. Laitoksen suunnitelmassa on varauduttu laajentamaan laitosta pohjoiseen Otaniemen Kivimiehen alueelle. Ensimmäisessä tämä ei kuitenkaan vielä ole perusteltua, koska Kivimiehen alueen toteutusaikataulu on vielä täysin auki. Lisäksi Kivimiehenrannan alueen suunnittelun lähtökohdat ovat muuttuneet, koska alueelta löytyi liito-oravia. Ensimmäisessä vaiheessa jalankulkuyhteys ulotetaan kuitenkin Kuusisaarentien ali Kivimiehen alueelle. Näin Kivimiehen alueelta voidaan osoittaa velvoitepaikkoja Keilanimen keskuspysäköintiin ja saadaan tehostettua pysäköintilaitoksen käyttöä, kun sinne osoitetaan sekä työpaikkojen että asuntojen pysäköintipaikkoja.

Kaupungin ja Regenero Oy:n kesken neuvotellaan parhaillaan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta. Tavoitteena on tuoda asia päätettäväksi vuoden 2022 alussa. Näin rakentaminen voitaisiin aloittaa ennen kesää 2022 ja ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2025.

Yhteydet Otaniemen olemassa oleviin ja mahdollisiin tuleviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin eivät ole tällä hetkellä ajankohtaisia, mutta jatkosuunnittelussa näihin tullaan varautumaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 §13

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.01.2020 §10

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Käsittely

Markkula Anthonin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

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

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

Päätös

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 152

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Markkula Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:
"Varausaikana selvitetään tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa pysäköintilaitosta pohjoiseen ja myös etelään sekä lisätä pysäköintilaitoksen houkuttelevuutta hissien ym. kulkuyhteyksien määrän ja sijaintien avulla."

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Lisäksi:

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

Liitteet

- 1 Liitekartta Regenero Oy, kalliopysäköintilaitos

Oheismateriaali

- Keilaniemen kalliopysäköintilaitos, Suunnitteluvaraushakemus Regenero Oy

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

112/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 162

29.11.2021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

113/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 163

29.11.2021

6320/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 163

§ 163

Keilaniemessä Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen Regenero Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja 30.11.2020 § 153 jatkettua varausta Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka (30.11.2020 päätetyin) entisin ehdoin.

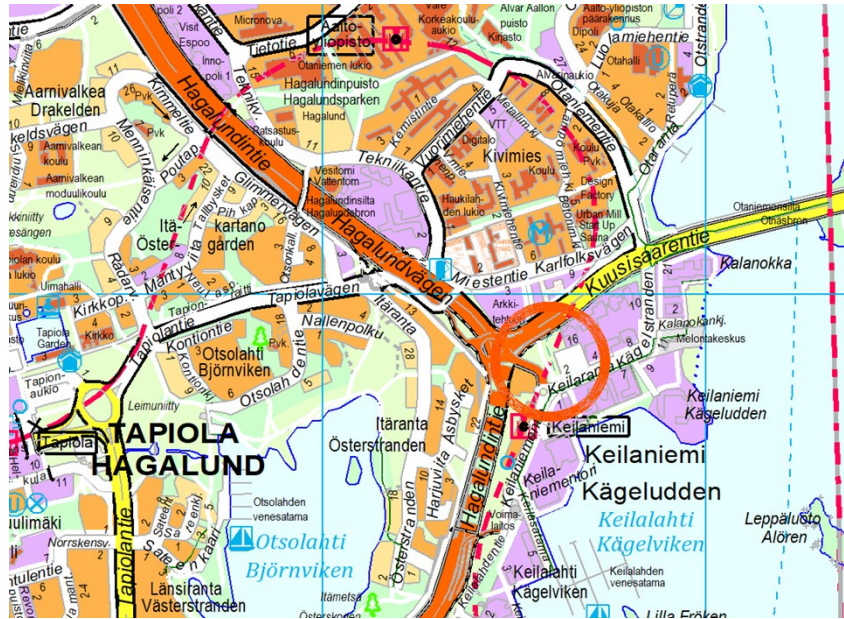
Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asemakaavoituksessa ja muussa jatkovalmistelussa huolehtimaan siitä, että Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, rakentamista voidaan jatkaa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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Varauksen jatkohakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 30.11.2020 § 153 jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa 2.12.2019 § 85 päätettyä suunnitteluvarausta 31.12.2020 saakka.

Regenero Oy on toimittanut kaupungille 17.11.2021 päivätyn varauksen jatkohakemuksen, jossa mainitaan mm. seuraavaa:

”Regenero on varausaikana edistänyt aktiivisesti suunnitteluvarausalueen kehittämistä ja suunnittelua, tavoitteenaan luoda alueelle kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen toimitilahankkeiden kokonaisuus, joka sisältää toimisto-, liike- ja hotellitiloja. Varauksensaaja on käynyt varaushakemuksen aikana alustavia keskusteluja sekä toimisto- että liiketilakäyttäjien kanssa. Alustavien neuvottelujen pohjalta käyttäjät näkevät hankkeen erittäin kiinnostavana. Hankkeen myötä Raide-Jokerin ympäristöstä luodaan viihtyisiä ja aktiivinen kaupunkitila, jossa yhdistyvät niin aukiomaiselle katetulle Raide-Jokerin pääte pysäköintialueelle avautuvat liiketilat, laadukkaat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä yhteydet Metroon ja Keilaniemen kalliopysäköintiin. Keilaniemen kaupallisten palveluiden tarjonta tulee hankkeen myötä kasvamaan merkittävästi, lisäten tulevien asukkaiden päivittäistavaran, erikoiskaupan kuin palveluiden tarjontaa. Lisäksi katutilaan avataan viihtyisiä kahvila- ja ravintolatiloja suurilla lasipinnoilla.

Hanke tukeutuu pysäköinnin osalta täysin kehitteillä olevana Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Kalliopysäköintilaitoksen ajoneuvoliikenteen ja

henkilöliikenteen yhteydet integroidaan osaksi hankekokonaisuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteyttä hyödynnetään myös hankkeen huoltoyhteytenä, jolloin tarvittava huolto saadaan järjestettyä maanalaisista tiloista.”

Raide-Jokerin päätepysäkkialueen kehittymisestä

Regenero Oy on kehittänyt Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön suunnitelmia varauspäätöksen mukaisesti. Regeneron laatimien suunnitelmien pohjalta käynnistettiin asemakaavanmuutoksen laadinta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 31.5.-29.6.2021. Asemakaavanmuutosehdotus (Valokeilanaukio) on tulossa kaupunkisuunnittelulautakuntaan joulukuussa nähtäville asetettavaksi.

Raide-Jokerin rakennustyöt etenevät alueella mukaan lukien päätepysäkin toteuttaminen. Alueen katusuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 2.6.2021. Päätepysäkillä raiteiden ali ollaan toteuttamassa viereisten tulevien toimisto/hotellirakennusten välistä huoltotunnelia. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy viimeistään kesällä 2024. Päätepysäkin ympäristön suunnittelussa ja toteutuksessa varaudutaan kuitenkin siihen, että Raide-Jokerin liikennöinti saattaa alkaa aikaisemminkin. Tarkoitus on, että päätepysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, päätepysäkki saadaan heti käyttöön ja rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Päätepysäkin kohdalle Keilaranta-kadun alle on jo toteutettu metron sisäänkäyntiin johtava alikulkutunneli.

Päätepysäkin vieressä on rakenteilla Life Science Centerin laajennus, joka valmistuu maaliskuussa 2023.

Päätepysäkin viereen suunnitellaan hissiyhteys keskuspysäköintiin.

Keilaniemen kehittymisestä yleisesti

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

Kehä I:n tunnelin keskikohdalle valmistui kesällä 2021 puistosta Keilaniementielle johtava tilapäinen jalankulkusilta hisseineen parantamaan yhteyksiä Tapiolan Itärannasta metroasemalle.

Keilaniemen tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä. Nämä rampit ovat Keilaniemen kehittämisen kannalta hyvin tärkeitä.

Raide-Jokerin pääte pysäkin lähiympäristössä on rakenteilla Fiskarsin pääkonttori (NCC) sekä metroaseman vieressä kaavoitusvaiheessa NCC:n hybridihanke (toimistoja ja asuntoja).

Regenero Oy:n hanke Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä edellyttää vireillä olevan Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamista, koska pääte pysäkin viereen tuleville uusille tonteille ei tule pysäköintipaikkoja. Tavoitteena on, että keskuspysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen rakentaminen käynnistetään vuonna 2022.

Lisäksi Keilaniemessä on vireillä seuraavat hankkeet:

- SRV:n asuintornit tunnelin vieressä
- Keilaranta 9:n ja 11:n toimisto- ja asuntokohde (Ilmarinen)
- Keilaniemen Portin puutoimistotalo (Varma)
- Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke
- Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus
- AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohanke Keilarannanpuiston edustalla
- SRV:n Keilalahdentien toimistohanke

Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittäminen sekä Miestentien varrella rakenteilla olevat Työeläkevakuutusyhtiö Elon uusi toimistorakennus ja hotelli.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen

niin, että tulevan Raide-Jokerin päätepysäkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus, jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 153

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvараus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

korttelikokonaisuuteen (pääte pysäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja

korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin pääte pysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina

rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja

julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi

Raide-Jokerin pääte pysäkillä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroom

korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetaan Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

3

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

4

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

5

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

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liitekartta, Regenero Oy, Raide-Jokerin päätepysäkin viereinen alue

Oheismateriaali

- Regenero Oy, suunnitteluvarauksen jatko 17.11.2021

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

121/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 163

29.11.2021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

122/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 164

29.11.2021

6141/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 164

§ 164

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 153 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 154 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

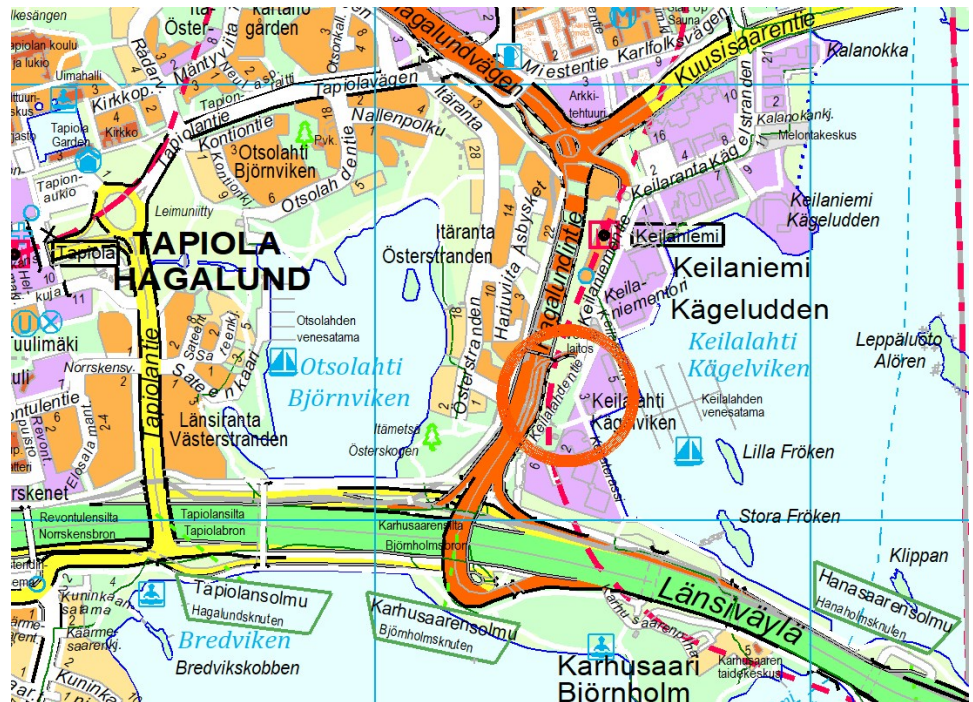
Käsittely

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Varauksen tilanne

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 26.11.2018 § 153 varata alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Varausta jatkettiin 2.12.2019 § 84 ja edelleen 30.11.2020 § 154 vuoden 2021 loppuun.

Varma hakee varaukselle jatkoa oheisella 16.11.2021 päivättyllä kirjeellä vuoden 2022 loppuun. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Varausalue sijaitsee Keilaniemen eteläpäädyssä kahden suur yrityksen pääkonttorien vieressä rajautuen liikennealueeseen. Hakijalla suunnitteilla varausalueelle pääkonttoritason puurakenteinen toimistorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala olisi nyky suunnitelmien mukaisesti n. 18 000 m².

Hakijalla on vuokrausneuvottelut käynnissä useamman suur yrityksen kanssa pääkonttoritoimintojen sijoittamisesta kohteeseen.

Asemakaava on saanut lainvoiman kesäkuussa 2021. Hakija on neuvotellut Espoon kaupungin kanssa rakentamisen mahdollistavista tilapäisistä liikennejärjestelyistä sekä hankkeen kohdalla tehtävän Keilalahdenkadun siirtoon liittyvistä rakennustoista. Hakijalla on tavoitteena

päästä aloittamaan hankkeen rakennustyöt niin pian kuin mahdollista. Tämän hetken arvion mukaan rakentamisen aloitus on keväällä-kesällä 2022.”

Varman laatimien suunnitelmien pohjalta varausalueelle laadittiin asemakaavamuutos, joka hyväksyttiin valtuustossa 25.1.2021. Tontin rakennusoikeus on 20 000 kem2. Kaava on tullut voimaan. Uusi tontti on muodostettu ja rekisteröity.

Kohteen toteuttaminen edellyttää Keilalahdentien siirtämistä jonkin verran itään päin. Keilalahdentien ja sen viereisen Keilalahdenpuiston katu- ja puistosuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 25.8.2021.

Varma on jatkanut hankkeensa suunnittelua edelleen.

Varman hankkeen toteuttaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä kaupungin ja Varman kesken liittyen Keilalahdentien ja Keilalahden puiston suunnitteluun ja toteuttamiseen samoin kuin tilapäisten liikennejärjestelyjen toteuttamiseen.

Merkittävä osa Varman kohteen pysäköintipaikoista on tarkoitus sijoittaa vireillä olevaan Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen. Lisäksi kalliopysäköintilaitoksen eteläisen ajotunnelin alkupää on suunniteltu sijoitettavaksi Varman kohteeseen. Regenero Oy:n yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnittelu on etenemässä. Valtuusto hyväksyi kalliopysäköintilaitoksen maanalaisen asemakaavan 7.12.2020. Kaava on voimassa. Tavoitteena on, että kallio-pysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1600 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään vuonna 2022. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2025.

Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita. Mielenkiinto aluetta kohtaan on jatkuvasti kasvanut. Varausalue on metroaseman vieressä ja sen läheisyyteen on tulossa Raide-Jokerin päätepysäkki. Tunnelin eteläpäähän Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä.

Varman hakema suunnitteluvaraus kohdistuu alueeseen, joka on tällä hetkellä vajaakäytössä. Varausalueen kehittämisen myötä Keilaniemen sisäänvalo etelästä saa ryhtiä ja näyttävyttä, mikä parantaa entisestään Keilaniemen kokonaishahmoa. Varman kaavailema puurakenteinen toimistorakennus monipuolistaa Keilaniemen rakennuskantaa ja tuo siihen lisää kestävästä kehitystä tukevia elementtejä. Edellä sanottu huomioiden, varausta on perusteltua jatkaa Varmalle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 §153

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 84

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin täydennetyin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Käsittely

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 154

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos

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

Käsittely

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

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekarta, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keilaniemi

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keilaniemi

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	130/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 148	30.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 165	29.11.2021

5858/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 165

§ 165

Tontin varauksen jatkaminen Keilaniemestä NCC Property Development Oy:lle, korttelin 10065 tontti 9

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.
Mäkäräinen Kalle
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja 30.11.2020 § 148 jatkettua tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 148

30.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 165

29.11.2021



Aiemmat päätökset, hakemus ja hankkeen tiedot

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2020 § 86 tontin 10065/9 varaamisesta NCC Property Development Oy:lle toimisto-, hotelli- ja asuinrakennushankkeen suunnittelua varten. Sittemmin elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varauksen jatkamisesta 30.11.2020 § 148. Tämänhetkinen varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

NCC Property Development Oy hakee 28.10.2021 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa hankkeen suunnittelua ja kaavamuutoksen edistämistä varten.

NCC on vienyt tontin suunnittelua eteenpäin varauspäätöksen mukaisesti. Varsinainen kaavaprosessi on edennyt hyvin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen 10.11.2021 esiteltäväksi kaupunginhallitukselle. NCC:n tavoitteena on saada tontille kaavamuutos voimaan vuoden 2022 alussa niin, että rakentaminen saataisiin käyntiin syksyllä 2022. NCC:llä on rakenteilla viereisellä tontilla toimistorakennus NEXT, johon tulee Fiskarsin pääkonttori. Se valmistuu vuoden 2021 lopussa.

Varausalueelle on suunniteltu hybridikohdetta, jossa alakerroissa on toimisto-, palvelu- ja liiketiloja yhteensä noin 17 000 k-m² ja tornin ylimmissä kerroksissa asuntoja noin 10 000 k-m². Pysäköintipaikat

sijoitetaan korttelin pysäköintilaitokseen ja alueelle suunniteltavaan kalliopysäköintilaitokseen.

Varausalueen ympäristön kehittymisestä

Korttelin kaksi eteläisintä asuintornitonttia omistavat SRV Rakennus Oy ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimat rahastot. Eteläisimmän asuintornin suunnittelu on käynnissä ja rakentaminen käynnistyy nykyisen aikataulun mukaan syksyllä 2022.

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

Koko korttelin 10065 laajuisesta pysäköintijärjestelystä on tehty toteutussopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 13.5.2019. NCC:n NEXT-hankkeen yhteydessä toteutetaan pysäköintikokonaisuuden pohjoiset ajorampit ja SRV:n eteläisen asuintornin yhteydessä eteläiset ajorampit. Pysäköintikokonaisuuteen sisältyy 180 liityntäpysäköintipaikkaa.

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

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

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

Life Science Centerin laajennusosan rakentaminen Raide-Jokerin päätepysäkin viereen käynnistyi kesällä 2021. Kohde valmistuu keväällä 2023.

Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke etenee. Vuoden 2020 lopussa valmistui metroasemaa vastapäätä uusi Keilaniementori paviljonkeineen. Samalla valmistui Keilalampi-toimistorakennus. Täyttötöitä on tehty. Asemakaava sai lainvoiman keväällä 2021. Rantaan suunnitellaan korkeaa toimistotornia ja kahta asuinrakennusta.

Regenero Oy on kehittämässä ja suunnittelemassa Keilaniemeen yleistä kalliopysäköintilaitosta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.2.2019 ja 13.1.2020 tekemien päätösten pohjalta. Valtuusto hyväksyi 7.12.2020 maanalaisen asemakaavan ja kaava on voimassa. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	133/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 148	30.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 165	29.11.2021

vaiheen (noin 1600 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään vuonna 2022. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2025.

Keilaniemessä on lisäksi vireillä Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön kehittäminen (Regenero Oy ja Ilmarinen), Keilaranta 9:n ja 11:n kehittäminen (Ilmarinen), Työeläkeyhtiö Varman puurakenteinen toimistorakennus Keilalahden-portti, Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus, AB Invest As:n hotelli- ja toimistohanke Keilarannanpuiston edustalla sekä SRV:n toimistohanke Keilalahdentiellä. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittäminen sekä Miestentien varrella rakenteilla olevat Työeläkevakuutusyhtiö Elon uusi toimistorakennus ja hotelli.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 86

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

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

3

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

4

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin

liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5

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

6

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

8

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

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 148

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 148

30.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 165

29.11.2021

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	136/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 148	30.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 165	29.11.2021

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

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

Käsittely Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

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

Liitteet

1 Kartta NCC Property Development Oy

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus 28.10.2021 - NCC Property Development Oy

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	137/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 124	02.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 166	29.11.2021

5092/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 166

§ 166

Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle liikerakennushankkeen suunnitteluun

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.11.2020 § 124 päätettyä varausta Leppävaarasta SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

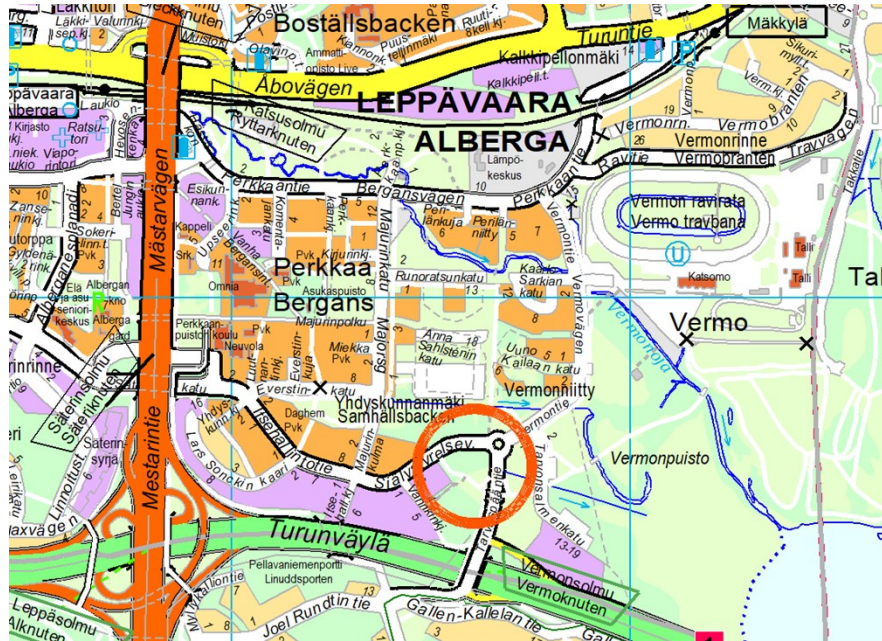
§ 124

02.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 166

29.11.2021



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut vuonna 2020 tehdyllä päätöksellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen liikerakennushankkeen suunnittelua varten SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle. Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

Hakemus

SRV Rakennus Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto hakevat 3.11.2021 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa. Alueella on vireillä asemakaava Vänrikin ympyrä 117400. Kaavoitus koskee Vänrikin ympyrän lähialueita, joihin sisältyy Espoon kaupungin, Helsingin kaupungin ja SRV:n omistamia alueita. SRV:llä on varaus Helsingin kaupungin omistamiin alueisiin.

Asemakaavan kaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus on esitelty ja hyväksytty nähtäville 27.10.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa. Asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn arviolta vuoden 2022 aikana, jonka myötä on perusteltua jatkaa suunnitteluvараusta SRV:n ja HOK Elannon hakemuksen mukaisesti 31.12.2022 asti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 124

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	140/161
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 124	02.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 166	29.11.2021

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakaasuputki ja sitä koskeva käyttöoikeuden rajoitus.

9

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- Kartta SRV Rakennus Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto

Oheismateriaali

- Hakemus 3.11.2021, SRV Rakennus Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

141/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 167

29.11.2021

11278/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 167

§ 167

Alueen varauksen jatkaminen Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 79 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.12.2022 saakka entisin ehdoin sekä seuraavalla lisäyksellä:

11

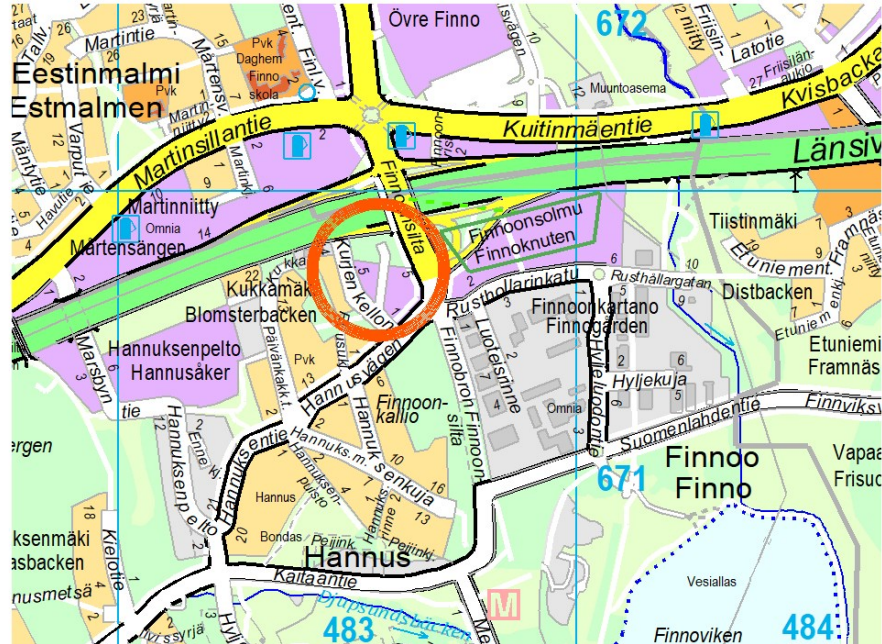
Varauksensaajalle annetaan valtuutus hakea asemakaavan muutosta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 10.8.2020 tehdyllä päätöksellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten Realpro Oy:lle. Varaus on voimassa 30.12.2021 saakka.

Hakemus

Realpro Oy hakee 18.10.2021 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa. Varausalue koostuu tontista 49-31-107-2, joka on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi, sekä kiinteistöstä 49-31-9903-15, joka on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Varausalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 ha.

Hakemuksessa Realpro Oy tuo esiin tutkineensa ja valmistelleensa varausalueen asemakaavamuutosta yhteistyössä Espoon kaupungin ja yhteistyökumppaniensa kanssa. Realpro Oy on esitellyt ja neuvotellut alueelle erilaisia vaihtoehtoisia suunnitelmia. Näistä viimeisin 9.9.2021 kaupungin tonttiyksikölle ja kaupunkisuunnittelukeskukselle esitelty suunnitelma on vaiheittain toteutettava suunnitelma, joka sisältää noin 25 000 k-m² toimitila-, toimisto- ja palvelukeskuksen.

Realpro Oy on tehnyt 14.10.2021 hakemuksen varausalueen asemakaavan muutoksesta ja varausalueella onkin vireillä asemakaavan muutos 440907 Finnoonmäki. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman on arvioitu tulevan nähtäville keväällä 2022.

Asemakaavamuutoksen ja hankkeen jatkon kannalta on perusteltua jatkaa varauspäättöä. Hanke tukee Finnnon aluekehityksen tavoitetta saada monipuolista rakentamista, palveluja ja työpaikkoja keskeisille paikoille. Hankkeesta esitetyissä suunnitelmaluonnoksissa on vastaavuutta edellytettyyn korkeatasoiseen Finnnon sisääntulon porttiaiheeseen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.8.2020 § 79

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Realpro Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.12.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan

tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee kaupunkitekniikan keskuksen hiekkasiilo ja HSY:n Blominmäen jätevedenpuhdistamon Finnoonmäen tuuletuspiippu sekä maanpäällinen tekninen rakennus. Suunnitelmat tulee laatia siten, että nämä toiminnot voivat jatkossakin toimitilahankkeen ohessa toimia alueella.

Viereisellä tontilla on kulkuoikeus varausalueen kautta, mikä on huomioitava suunnittelussa.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla alueilla, on niistä sovittava erikseen kaupunkitekniikan keskuksen ja HSY:n kanssa.

10

Varausalueen sijainti kukkulan laella on kaupunkikuvallisesti keskeinen paikka ja alueelta edellytetään "Finnoon porttisijainnin" vuoksi korkeatasoista suunnittelua. Alueen suunnittelussa tulee olla kokonaisvaltainen ote, jossa kallion ja maastonmuotojen tulee olla osa arkkitehtuuria. Massoitteluun tarvitaan erilaisia vaihtoehtoja, mm. tornille on syytä tutkia matalampaa vaihtoehtoa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- Kartta - Realpro Oy

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

145/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 167

29.11.2021

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus 18.10.2021- Realpro Oy

Tiedoksi

11429/10.03.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 168

§ 168

Keilaniemessä sijaitsevien kiinteistöjen Keilaranta 5 ja 7 kehittämisen periaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevien eQ Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen omistamien osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

Käsittely

Vuornos Aaltosen kannattamana teki seuravan lisäysehdotuksen: Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 8 äänellä 1 vastaan hyväksyneen Vuornoksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

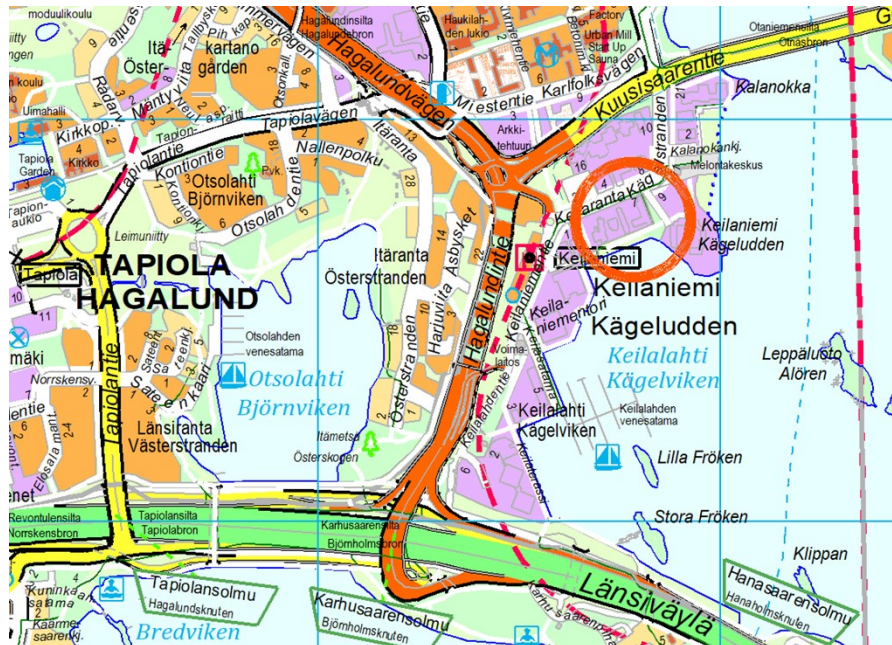
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta

käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevien eQ Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen omistamien osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestäväen kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Selostus



Taustaa

eQ Varainhoito Oy:n hallinnoima Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ("eQ Liikekiinteistöt") omistaa Keilaniemessä osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevat toimistorakennukset. Kiinteistöjen sijainti on esitetty oheisessa kartassa.

eQ Liikekiinteistöt on toimittanut kaupungille oheisen 1.11.2021 päivätyn kirjeen, jonka mukaan yhtiön tavoitteena on käynnistää kiinteistöjensä kehittäminen. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa.

”Keilaranta 5 ja 7 tonteilla sijaitsevat nykyiset rakennukset ovat 2000-luvun alussa rakennettuja ja niiden vuokrattava yhteispinta-ala on noin 9 850 m², joka jakautuu neljään toimistokerrokseen sekä kellarikerrokseen. Viidennessä kerroksessa sijaitsevat talojen IV-konehuoneet. Autopaikkoja kohteessa on talojen alla olevassa yhteisessä yksitasoisessa kellarissa ja pihakansilla yhteensä n. 300. Toimistot ovat täyteen vuokratut ja lisäksi kohteessa on lounasravintola ja yksityinen päiväkotikoti. Keilaniemen alueella on selvästi kysyntää uudelle toimistotilalle ja alueen vajaakäyttöaste on alhainen.

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti ja Espoon kaupungin tavoitteena on kehittää siitä monipuolinen kaupunginosa, jossa myös alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut.

eQ Liikekiinteistöt tulisi kehityshankkeen myötä tutkimaan nykyisten toimistorakennusten perusrakennuksen lisäksi sekä työpaikkojen että asumisen rakentamista omistamilleen kiinteistöille. Kehityshankkeen suunnittelutyötä tehtäisiin yhdessä kaupungin viranomaisien kanssa siten, että kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset, liikenteelliset ja muut asetettavat tavoitteet huomioidaan. Kehityshanke edellyttää kiinteistöjen voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Tarkoitus on myös tutkia ja selvittää, koko hankkeen tarpeiden mukaisesti, tarvittavien lisäpysäköintipaikkojen sijoittamista Keilarannan kalliopysäköintihankkeeseen. Mikäli hankkeen toteutus vaiheistetaan, ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus tukeutua nykyisiin pysäköintiratkaisuihin.”

Kiinteistöjen Keilaranta 5 ja 7 kehittämisen perusteet ja periaatteet

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti. Metroliikenne käynnistyi vuonna 2017. Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin vuonna 2019 ja tunnelin päälle toteutettiin puisto. Raide-Jokerin rakentaminen on käynnissä ja liikenne alkaa viimeistään kesällä 2024. Keilaniemessä on pitkälti meren rantaa, jota kiertää rantaraitti. Keilaniemen vieressä Otaniemessä toimii Aalto-yliopisto ja alueella on paljon yliopistoon liittyvää yritystoimintaa. Naapurissa on myös Tapiolan puutarhakaupunki, jonka keskuksessa on monipuoliset kaupalliset ja julkiset sekä kulttuuriset palvelut. Keilaniemi on Suomen todennäköisesti vetovoimaisin yritysalue, johon on tulossa myös asuntoja ja palveluja.

Keilaranta 5 ja 7 kiinteistöt sijaitsevat Keilaniemen ytimessä. Metroon ja Raide-Jokerin päätepysäkille on lyhyt kävelymatka. Metroaseman ja

Raide-Jokerin pääte pysäkin viereen on vireillä uutta hyvin tehokasta toimitilarakentamista, jonka yhteyteen tulee myös palveluja. Keilaranta 5:n ja 7:n lähituntumaan on tulossa kaksi hissiyhteyttä keskuspysäköintilaitokseen. Toisaalta kiinteistöt ovat hyvin merellisiä: ne erottaa tällä hetkellä meren rannasta vain kapea Keilarannanpuisto.

Kun otetaan huomioon edellä esitetyt seikat, voidaan todeta, että Keilaranta 5 ja 7 kiinteistöt ovat verrattain tehottomasti rakennettu ja lisäksi ne eivät liity ympäristöönsä siten kuin kehittyvässä Keilaniemessä on tavoitteena.

eQ Liikekiinteistöjen tavoitteet kehittää kiinteistöjään niin, että olemassa olevia toimistorakennuksia kehitetään ja lisäksi tonteille rakennetaan uutta tilaa ja nykyistä korkeampia rakennuksia on hyvin perusteltu. Kiinteistöjen kehittämisen pääpaino olisi hyvä olla toimitilojen kehittämisessä, mutta tonteille luontevasti sijoittuvat asunnot ovat myös perusteltuja. Lisäksi on tärkeää sijoittaa katutasoon avautuvia liike- ja palvelutiloja sekä Keilarantakadun suuntaan että rannan suuntaan. Keilaranta 5:n tontille on tarpeen suunnitella julkinen jalankulkuyhteys Keilarantakadulta rantaan.

Tonteille ei ole perusteltua rakentaa lisää pysäköintipaikkoja, vaan hankkia tarvittavat lisäpaikat keskuspysäköinnistä.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta, eQ Liikekiinteistöt, Keilaranta 5 ja 7
- 2 Äänestys § 168

Oheismateriaali

- eQ Liikekiinteistöt, hakemus Keilaranta 5 ja 7

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

150/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 169

29.11.2021

11511/10.03.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 169

§ 169

Keilaniemessä sijaitsevan kiinteistön Keilaranta 3 kehittämisen periaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

Käsittely

Vuornos Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 8 äänellä 1 vastaan hyväksyneen Vuornoksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

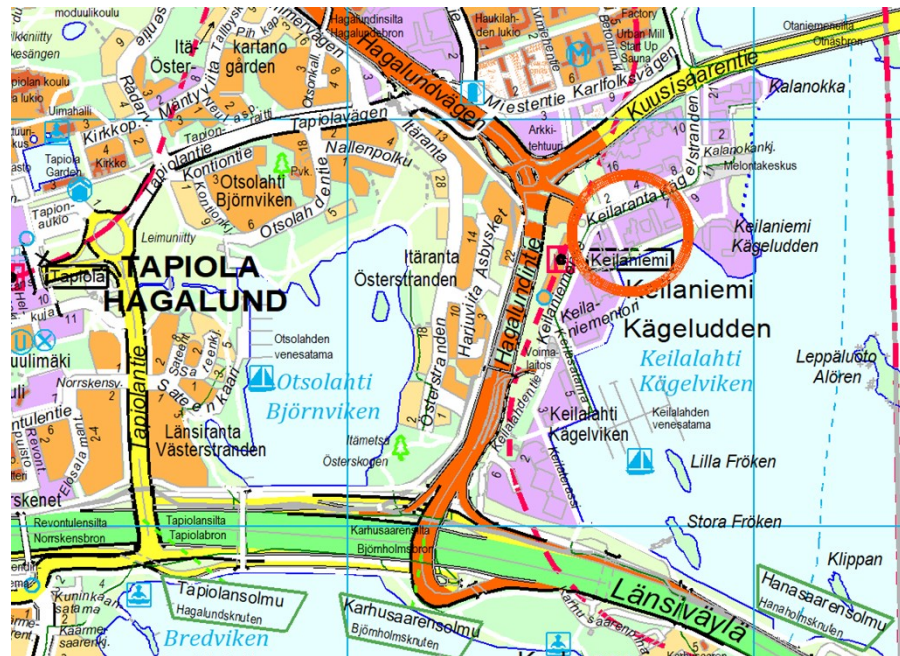
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa

Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävä kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Selostus



Taustaa

Skanska CDF Oy on hankkinut 24.11.2021 omistukseensa kiinteistön Espoon Keilaniemestä osoitteesta Keilaranta 3. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2001 valmistunut toimistorakennus, jossa on vuokrattavaa toimitilaa noin 4 600 neliometriä ja autopaikkoja 183 kappaletta. Kiinteistön sijainti on esitetty oheisessa kartassa.

Skanska CDF Oy on toimittanut kaupungille 23.11.2021 päivätyn kirjeen, jonka mukaan yhtiön tavoitteena on käynnistää kiinteistönsä kehittäminen. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa.

”Keilaniemen alue kasvaa ja kehittyy edelleen eläväiseksi kaupunginosaksi, ja toimitilakeskittymän lisäksi alueelle on tulossa myös asuntoja ja uusia palveluita. Esimerkiksi Keilaniemenrannan tuntumaan on tulossa uusi Keilaniementori sekä rantapromenadi palveluineen. Keilaranta 3 sijaitsee metron pohjoisimman uloskäynnin ja tulevan Raidejokerin pääteaseman välittömässä läheisyydessä.

Kaupan myötä Skanskan tarkoituksena on käynnistää suunnittelutyö, jossa määritellään muun muassa olemassa olevan toimistorakennuksen uudistus- ja saneeraustarpeet sekä mahdollisuudet hyödyntää jäljellä olevaa rakennusoikeutta, jota on noin 3 000 neliometriä. Tämän lisäksi Skanskan tavoitteena on yhdessä Espoon kaupungin kanssa tutkia Keilaranta 3:n osalta laajemman toimistouudisrakentamisen mahdollisuuksia. Kuten edellä on mainittu, Keilaranta 3 sijaitsee äärimmäisen keskeisellä paikalla Keilaniemen ytimessä, minkä vuoksi nykyisen matalalla tehokkuudella rakennetun tontin tiiviimmäksi kehittäminen tuntuu luonnolliselta. Tontin luoteiskulma avautuu Raidejokerin pääteaseman suuntaan, muodostaen yhdessä naapurikiinteistöjen kanssa selkeän kaupunkiaukion. Tähän kulmaan istuisi luontevasti uudisrakennusmassa, joka tuo elävyyttä aukion suuntaan avautuen.

Alustavissa kaupunkikuvallisissa tarkasteluissa Keilaranta 3:n tontille on soviteltu korkeaa toimistorakennusta, joka näyttäytyy Keilaniemen siluettia tarkastellessa sopusuhtaiselta – varsinkin kun huomioidaan alueen muut kehitteillä olevat tornihankkeet. Suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää ensimmäisen kerroksen palvelu- ja liiketiloihin sekä ympäristön kulkureittien suunnitteluun. Myös uudisrakennuksen ja nykyisen rakennuksen yhteensovittaminen tai -liittäminen tulee toteuttaa harkiten ja huolellisesti. Pysäköinnin osalta hyödynnetään kiinteistöllä jo sijaitsevia autopaikkoja, ja tarvittavat lisäpaikat lunastetaan Keilaniemen tulevasta keskuspysäköintilaitoksesta.

Skanskalla on asettanut itselleen tiukat ilmastotavoitteet: koko konsernin liiketoiminnan alihankintaketjuineen tulee hiilen osalta olla nettonolla vuoteen 2045 mennessä. Science Based Target Initiative on sertifioinut Skanskan tavoitteen ja sen vaatimat toimenpiteet, tarkoittaen että kolmannen osapuolen arvioinnin perusteella Skanska pystyy saavuttamaan Pariisin ilmastopimuksen tavoitetason (+1,5 °C). Skanskan itse kehittämissä toimitilahankkeissa pyritään vielä nopeampaan aikatauluun; Keilaranta 3:ssa korostuvat esimerkiksi nykyisen toimistorakennuksen energiatehokkuuden parantaminen sekä uudisrakennuksen hiilitietoiset suunnittelu- ja materiaalivalinnat.

Skanska CDF Oy toteuttaa hankkeen omaan taseeseensa, toimien sijoittajana, kehittäjänä ja rakennuttajana. Skanska Talonrakennus Oy toimii kohteen pääurakoitsijana.”

Kiinteistön Keilaranta 3 kehittämisen perusteet ja periaatteet

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti. Metroliikenne käynnistyi vuonna 2017. Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin vuonna 2019 ja tunnelin päälle toteutettiin puisto. Raide-Jokerin rakentaminen on käynnissä ja liikenne alkaa viimeistään kesällä 2024. Keilaniemessä on pitkälti meren rantaa, jota kiertää rantaraitti. Keilaniemen vieressä Otaniemessä toimii Aalto-yliopisto ja alueella on paljon yliopistoon liittyvää yritystoimintaa. Naapurissa on myös Tapiolan puutarhakaupunki, jonka keskuksessa on monipuoliset kaupalliset ja julkiset sekä kulttuuriset palvelut. Keilaniemi on Suomen todennäköisesti vetovoimaisin yritysalue, johon on tulossa myös asuntoja ja palveluja.

Keilaranta 3 kiinteistö sijaitsee Keilaniemen ytimessä. Metron sisäänkäynti on aivan tontin vieressä ja Raide-Jokerin päätepysäkki Keilaranta-kadun vastakkaisella puolella. Metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin viereen on vireillä uutta hyvin tehokasta toimitilarakentamista, jonka yhteyteen tulee myös palveluja. Keilaranta-kadun vastakkaiselle puolelle tulee myös hissiyhteys keskuspysäköintilaitokseen. Toisaalta kiinteistö on hyvin merellinen: sen erottaa tällä hetkellä meren rannasta vain kapea Keilarannanpuisto.

Kun otetaan huomioon edellä esitetyt seikat, voidaan todeta, että Keilaranta 3 kiinteistö on verrattain tehottomasti rakennettu ja lisäksi se ei liity ympäristöönsä siten kuin kehittyvässä Keilaniemessä on tavoitteena.

Skanska CDF Oy:n tavoite kehittää kiinteistöään niin, että olemassa olevaa toimistorakennusta kehitetään ja lisäksi tontille rakennettaisiin uutta toimistotilaa uuteen nykyistä korkeampaan rakennukseen, on hyvin perusteltu. Lisäksi on tärkeää sijoittaa katutasoon avautuvia liike- ja palvelutiloja sekä Keilaranta-kadun suuntaan että rannan suuntaan. Julkisia jalankulkuyhteyksiä Keilaranta-kadulta rantaan on tarpeen kehittää mielenkiintoisiksi ja vetovoimaisiksi.

Tontille ei ole perusteltua rakentaa lisää pysäköintipaikkoja, vaan hankkia tarvittavat lisäpaikat keskuspysäköinnistä.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta, Skanska CDF Oy, 49-10-32-2
- 2 Äänestys § 169

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

154/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 169

29.11.2021

Oheismateriaali

- Hakemus Skanska CDF Oy, hakemus Keilaranta 3

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

155/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 170

29.11.2021

11324/02.05.00/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 170

§ 170

Urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauksen hinnoitteluperiaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää urheilu- ja liikuntatoimintaan vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokrahinnoittelusta seuraavasti:

1

Kaupungin strategisia tavoitteita toteuttaville, yleishyödyllisille ei-voittoa tavoitteleville yhteisöille maanvuokra määritellään enintään puoleen (10–50 %) sen markkina-arvosta.

2

Markkinaperusteisille urheilu- ja liikuntahankkeille maanvuokra on markkina-arvon mukainen.

3

Kohdan 1 mukaiset uudet sopimukset otetaan liikuntapalveluiden toimesta huomioon muita seura-avustuksia myönnettäessä tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Tämän päätöksen mukaista hinnoittelua sovelletaan tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen päätettäviin urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauspäätöksiin sekä takautuvasti sellaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden vuokrauspäätöksiin on kirjattu ” Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen.”

Käsittely

Vuornos Laukkasen kannattamana teki seuraavan ehdotuksen: Asia palautetaan valmisteluun siten, että se valmistellaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tammikuun kokoukseen käsiteltäväksi.

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

Päätös

Asia palautettiin valmisteluun siten, että se valmistellaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tammikuun kokoukseen käsiteltäväksi.

Selostus

Nykyinen käytäntö

Viimeisten vuosien aikana on päättynyt usean urheilu- tai liikuntakäytössä olevan tontin maanvuokrasopimus, jolloin on tullut ajankohtaiseksi tehdä päätöksiä maanvuokrasopimusten jatkamisesta uusin vuokraehdoin. Päättäneissä maanvuokrasopimuksissa vuokra-aika on vaihdellut 20 ja 30 vuoden välillä ja vuokrataso on ollut hyvin alhainen, mikä kuvastaa maanvuokrasopimuksen tekemisen ajankohdan käytäntöä antaa kaupungin tukea urheiluhankkeille maanvuokran muodossa.

Viime vuosina jatkettujen urheilu- ja liikuntatonttien vuokrausehdoissa on huomioitu toiminnan sisältö. Mikäli kyseessä on ollut seuratoiminnan käytössä oleva kohde, on vuosivuokraan annettu 50 % alennus markkina-arvosta niin kauan, kun tilat ovat liikuntakäytössä. Jatketuissa maanvuokrasopimuksissa on käytetty 5-8 vuoden porrastettua siirtymäaikaa uuteen vuokratasoon. Vastaava 50 % alennus on annettu uudishankkeiden maanvuokrasopimuksissa samanlaisin perusteluin.

Markkinaehtoisille hankkeille vuokrataso on määritetty markkina-arvoon perustuen.

Urheilu- ja liikuntatilojen oheen toteutettavien myymälä-, toimisto- ja kahvilatilojen ynnä muiden muussa kuin liikuntatilakäytössä olevien tilojen maanvuokrahinnoittelu on perustunut markkina-arvoon eli näihin käyttötarkoituksiin ei ole myönnetty maanvuokrassa alennusta.

Kaupungin luovuttaessa tontteja lähtökohtana on noudattaa Euroopan Unionin valtioneuvoston päätöksiä sekä kuntalain 130 §. Nämä edellyttävät, että kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle kiinteistön, tulee hinnoittelu perustua markkinahintaan. Euroopan Unionin komissio on tehnyt tiedonannon tapauksista, joissa julkinen tuki ei ole ollut omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Esimerkkinä tällaisesta tapauksesta ovat urheilu- ja vapaa-ajan tilat, jotka palvelevat ensi sijassa

paikallisia asukkaita eivätkä todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista jäsenvaltioista.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymissä maanhankinnan, -luovutuksen ja maankäytösopimusten periaatteissa on linjattu, että urheilutoimintaan luovutettavien tonttien enimmäisvuokra-aika on 25 vuotta.

Nykyisen käytännön arviointia

Edellä kuvattu tapa kohtelee urheiluseuroja eri tavoin. Kun kaupungin omistamista tiloista seurat maksavat 5–15 % kaupungin omista kustannuksista, itse rakentamistaan tiloista seurat maksavat noin 70 %. Maanvuokran määrittelyn ei tulisi perusteetta kasvattaa eri urheilulajien välistä eroa harrastamisen kustannuksissa.

Ehdotus uudesta käytännöstä

Kaupunki on toteuttanut ja toteuttaa jatkossakin kaupungin omia urheilu- ja liikuntatilojen hankkeita investointiohjelmansa mukaisesti. Nämä eivät kuitenkaan riitä vastaamaan liikuntatilojen tarvetta ja kysyntää kasvavassa Espoossa, vaan kaupungilla on tarvetta löytää myös muita tapoja ja tahoja tilojen toteuttamiseksi.

Edellytykset täyttävälle yhteisöille maanvuokran määrä on enintään 50 %. Alennus markkinavuokrasta on voimassa niin kauan, kun tilat ja niiden käyttö täyttävät sille asetetut ehdot. Perusteena merkittävälle vuokranalennukselle ovat hankkeiden toteuttamisen mahdollistaminen ja eri urheilulajien eriarvoisuuden kasvun rajaaminen.

Markkinaehtoisten hankkeiden vuokrahinnoittelu sekä muiden kuin liikuntakäytössä olevien tilojen (toimisto, myymälä, kahvila, ym.) on jatkossakin tarkoitus hinnoitella markkina-arvoon perustuen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

158/161

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 171

29.11.2021

§ 171

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

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

Käsittely

Asia käsiteltiin § 146 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espontori ja sen kehitystavoitteet
(Eino Hankela, Cromwell Property Group ja Jyrki Karjalainen, HOK)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 145, § 146, § 157, § 158, § 159, § 160, § 161, § 162, § 163, § 164, § 165, § 166, § 167, § 168, § 169, § 170, § 171

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 147, § 148, § 149, § 150, § 151, § 152, § 153, § 154, § 155, § 156

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.