

Kaupunginhallitus 05.09.2022 § 262

§ 262

Suostumuksen antaminen Keilaniemenrannan kokonaissopimuksen siirtämiseksi Keilaniemen kiinteistökehitys Strike Ky:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Rantala Katarina
Mäkinen Antti O.
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy kaupungin ja Regenero Oy:n välillä tehdyn Keilaniemenrannan kokonaissopimuksen siirtämisen Regenero Oy:ltä Keilaniemen kiinteistökehitys Strike Ky:lle liitteenä olevan suostumuksen mukaisesti,

2

valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan suostumuksen kokonaissopimuksen osalta ja tekemään siihen vähäisiä muutoksia. Lisäksi kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan päättämään kokonaissopimuksen siirron täytäntöönpanoon liittyvistä toimista, kuten hyväksymään ja vapauttamaan siirrosta aiheutuvat mahdolliset muutokset vakuuksissa ja takuissa.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Keilaniemenrannan kokonaissopimus

Espoon kaupunki ja Regenero Oy sekä sen omistamat kiinteistöyhtiöt ovat 20.5.2019 allekirjoittaneet sopimuskokonaisuuden nimeltään "Keilaniemenrannan kokonaissopimus, maankäytösopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus" (jäljempänä Kokonaissopimus). Kaupunginhallitus on päättänyt kaupungin sitoutumisesta Kokonaissopimukseen 27.5.2019 § 181 tekemällään päätöksellä. Kokonaissopimuksessa on sovittu ehdot ja periaatteet, joita noudattaen Regenero Oy on sitoutunut kehittämään, suunnittelemaan rakentamaan ja toteuttamaan täysin valmiiksi Espoon kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon Keilaniemenrannassa sijaitsevan Kokonaissopimuksessa määritellyn sopimusalueen, joka sisältää yksityisessä omistuksessa olevia tontteja ja alueita sekä kaupungin omistuksessa olevan rantaraitin. Kokonaissopimuksen osapuolia ovat myös Regenero Oy:n omistama tytäryhtiö ja sen omistamat tytäryhtiöt ja näiden omistamat kiinteistöyhtiöt, kukin omistamansa yhtiön ja ko. yhtiöt

omistamiensa tonttien osalta. Kokonaissopimuksen mukainen toteuttamisvastuu ja Kokonaissopimuksen päävelvoitteet ovat kuitenkin Regenero Oy:n vastuulla.

Aiemmin annettu suostumus asuntohankkeisiin liittyvien sopimusvelvoitteiden siirtämiseksi

Kokonaissopimuksessa on sovittu, että Regenero Oy:llä on oikeus siirtää Kokonaissopimuksen mukaisia rajattuja oikeuksia ja/tai velvoitteita kolmannelle kiinteistökauppojen tai kiinteistöyhtiöiden osakekantojen kauppojen tai luovutusten toteutuksen yhteydessä siten kuin tarkemmin sovittu Kokonaissopimuksessa. Edellä mainittuun perustuen kaupunki on 21.4.2021 antanut Regenero Oy:lle suostumuksen siirtää Kokonaissopimuksessa määriteltyjä asuntotontteihin liittyviä vastuita Suomen Asunnot ja tontit I Ky:lle ja YIT Suomi Oy:lle. Regenero Oy on samassa yhteydessä vapautettu vastaavista velvoitteista. Suostumus edellä mainittuun siirtoon on annettu kaupunkiympäristön toimialajohtajan toimesta kaupunginhallituksen hänelle antaman valtuuden nojalla (27.5.2019 § 181).

Nyt kyseessä olevassa Kokonaissopimuksen siirrossa ei ole kyse Kokonaissopimuksessa määritellyistä Regenero Oy:n oikeudesta siirtää Kokonaissopimuksen rajattuja oikeuksia ja/tai velvoitteita kolmannelle kiinteistökauppojen tai kiinteistöyhtiöiden osakekantojen kauppojen tai luovutusten toteutuksen yhteydessä, mistä johtuen esitetään, että kaupunginhallitus päättää suostumuksen antamisesta Kokonaissopimuksen siirtämiseksi.

Kokonaissopimuksen perusteella tehty Keilaniemenrannan rantaraitin toteutussopimus

Kokonaissopimuksessa on sovittu, että Kaupunki ja Regenero Oy tekevät erillisen toteutussopimuksen, jossa sovitaan tarkemmin rantaraitin toteutuksen menettelytavoista. Tämä rantaraitin piharakenteiden toteutussopimus (jäljempänä Toteutussopimus) on allekirjoitettu 24.6.2021, perustuen kaupunkitekniikan johtajan päätökseen 17.6.2021 § 4/2021. Toteutussopimuksen arvo on 4,7 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Regenero Oy ja Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky pyytävät samalla suostumuksella myös Toteutussopimuksen velvoitteiden siirtämistä Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle. Kaupunkitekniikan johtaja, joka on päättänyt kaupungin sitoutumisesta Toteutussopimukseen, tekee kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen erillisen päätöksen suostumuksen antamisesta Toteutussopimuksen sopimusvelvoitteiden siirtämiseksi.

Siirron saaja ja siirrettävät velvoitteet

Kokonaissopimuksen ja Toteutussopimuksen nykyinen sopimusosapuoli on Regenero Oy, jonka omistavat puoliksi HGR Property Partners Oy ja YIT Rakennus Oy.

Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, jolle sopimukset halutaan siirtää, on HGR Property Partners Oy:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja YIT Oyj:n perustama yhteisyrittäjä. Em. yhtiön vastuunalainen yhtiömies on Keilaniemen kiinteistökehitys GP Oy. Perustetun yhteisyrittäjän omistukseen on siirretty kaikki Regenero Oy:n sekä osa Ilmarisen Keilaniemen alueella sijaitsevista kehityshankkeista.

Regenero Oy ja Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky ovat allekirjoittaneet heidän välisensä sopimusten siirtoa koskevan siirtosopimuksen, joka tulee voimaan, kun kaupunki on antanut liitteenä olevan suostumuksensa siirtoon. Em. siirtosopimuksella Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky on sitoutunut ottamaan vastatakseen kaikki Regenero Oy:n vastuulla olevat sopimusvelvoitteet Kokonaissopimukseen ja Toteutussopimukseen liittyen.

Sopimuksien siirrolla on tarkoitus siirtää kaikki Kokonaissopimuksen ja Toteutussopimuksen velvoitteet Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle, pois lukien Kokonaissopimuksen velvoitteet, jotka on jo aiemmin siirretty kaupungin keväällä 2021 antamalla suostumuksella Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:lle ja YIT Suomi Oy:lle.

Regenero Oy on antanut kaupungille Kokonaissopimuksen velvoitteiden vakuudeksi kiinteistökiinnityksiä tonttiin 49-10-30-12. Näiden vakuuksien antajana on Kiinteistö Oy Keilaniemen K-tower. Osana Kokonaissopimuksen velvoitteiden siirtämisestä, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky ottaa vastatakseen Kokonaissopimuksessa sovittujen vakuuksien luovuttamisen kaupungille ja tämän mukaisesti Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky luovuttaa Kaupungille Kokonaissopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi tonttiin 49-10-30-12 kohdistuvat kiinteistökiinnitykset, joiden antajana säilyy Kiinteistö Oy Keilaniemen K-Tower.

Oheisen suostumuksen mukaisesti Regeneron Kokonaissopimuksen ja Toteutussopimuksen perusteella asettamat muut vakuudet kuin edellä mainitut tonttiin 49-10-30-12 kohdistuvat kiinteistökiinnitykset vastaavat sopimusten velvoitteista kuitenkin niin kauan kunnes kaupungille on hyväksytysti luovutettu Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:n toimesta korvaavat kaupungin hyväksymät vakuudet.

Keilaniemenranta-hankkeen tämänhetkinen tilanne

Asemakaavamuutos, jonka toteuttamiseen liittyen Kokonaissopimus on tehty, hyväksyttiin valtuuston toimesta 10.6.2019. Päätöksestä jätettiin hallinto-oikeuteen yksi valitus.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) myönsi 13.11.2019 vesiluvan täyttötöille. Päätös tuli voimaan, mutta sen täytäntöönpano edellytti kaavamuutoksen tuleamista voimaan. AVIn myöntämällä valmisteluluvalla voitiin kuitenkin aloittaa ruoppaus- ja läjitystyöt, jotka käynnistettiin vuoden 2019 lopussa.

Hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyn valituksen 12.2.2020. Valittaja valitti edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja pyysi valituslupaa. Kaupunginhallitus päätti 30.3.2020 määrätä asemakaavanmuutoksen voimaan siitä tehdystä jatkovalituksesta huolimatta. Korkein hallinto-oikeus päätti 8.3.2021, ettei valituslupaa myönnetä. Kaava tuli lainvoimaiseksi 17.3.2021.

Kun kaava kuulutettiin voimaan, myös vesilupa tuli voimaan. Tämän jälkeen täyttötöyöt päästiin käynnistämään täydessä laajuudessaan. Täyttötöyöt saatiin päätökseen alkusyksystä 2020.

Ent. Nesteen pääkonttori ”Raaden hammas” peruskorjattiin edelleen toimistorakennukseksi, jonka nimi on nyt Accountor Tower. Peruskorjaus valmistui vuoden 2019 lopussa. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa

toimii ravintola ja rakennukseen avattiin Keilaniemen ensimmäinen päivittäistavarakauppa. Viereisen Keilalampi-nimisen toimistorakennuksen peruskorjaus valmistui vuoden 2020 lopussa. Näiden rakennusten edustalle Keilaniementien varteen metroasemaa vastapäätä valmistui vuoden 2020 lopussa Keilaniementori paviljonkeineen. Torin alle tuli pysäköintilaitos.

Sopimusalueelle on suunnitteilla 160 m korkea toimistorakennus K-torni ja kaksi asuinrakennusta. Lisäksi alueelle toteutetaan kaupungille rantapromenadi, jonka pohjatöitä tehdään.

Kokonaissopimuksen mukaan alueen tulee olla kokonaan valmis 17.3.2026. Viimeiset kauppahintojen ja maankäyttömaksujen maksuerät eräännyvät maksettavaksi 15.4.2023.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 27.5.2019 § 181

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy kaupungin ja Regenero Oy:n ja sen omistamien kiinteistöyhtiöiden välisen Keilaniemenrannan kokonaissopimuksen, maankäyttösopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen liitteen mukaisesti

2

oikeuttaa teknisen toimen johtajan

a. tekemään sopimukseen vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia

b. päättämään sopimuksen perusteella tehtävien kiinteistökauppojen tarkemmista ehdoista

c. hyväksymään ja vapauttamaan sopimuksen perusteella kaupungille annettavat vakuudet ja takuut

d. hyväksymään kaupungin puolesta sopimuksen siirrot

e. päättämään muista sopimuksen täytäntöönpanoon liittyvistä toimista.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Keilaniemenrannan kokonaissopimus, maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus - julkinen
- 2 Kokonaissopimuksen siirto (Regenero-Strike) - kaupungin suostumus

Oheismateriaali

Tiedoksi