

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 381

§ 381

Maa-alueiden vaihto ja siihen liittyvät pysäköintipaikkoja koskevat sopimusjärjestelyt Kivenlahden metrokeskukseen liittyen

Valmistelijat / lisätiedot:
Julkunen Hilka
Leivo Kimmo
Pere Heli
Hakala Katja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus

a) päättää hyväksyä liitteenä olevan yhteistyösopimuksen Espoon kaupungin, Isännöintiväylä Oy:n, Asunto-osakeyhtiö Kivenlukon, Lumo Kodit Oy:n Asunto Oy Merivalkaman, Asunto Oy Reimarintornin, Asunto-osakeyhtiö Merenkohinan, Espoon Asunnot Oy:n, Kiinteistö Oy Merenpauhun, Kiinteistö Oy Merenselän, Asunto Oy Espoon Merivirta 3:n ja Kiinteistö Oy Espoon Sotekiinteistöjen välillä

b) päättää hyväksyä Isännöintiväylän ja Espoon kaupungin välisen liitteenä olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaiset ehdot. Vaihtokirjalla Isännöintiväylä Oy luovuttaa Espoon kaupungille kiinteistöt 49-34-15-1 ja määräalan kiinteistöstä 49-34-16-1 ja kaupunki luovuttaa Isännöintiväylä Oy:lle kiinteistön 49-34-35-2

c) päättää käynnistää Hyökkyvuoren pysäköintilaitos -hankkeen.

Toimeenpanoon liittyviä ehtoja

Tonttipäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan ja tekemään tarvittaessa teknisluonteisia tai vähäisiä muutoksia päätösehdotuksen kohtien a) ja b) mukaisiin sopimuksiin.

Jos pysäköintijärjestelyjen käytännön järjestelyjen toteutus niin vaatii, kohdan b) mukainen vaihto ja vaihdettavien alueiden hallinnan luovutus voidaan toteuttaa myös vaiheittain.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Olli Isotalo ja rahoitusjohtaja Ari Konttas poistuvat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallL 28.1 § 5-kohta, Kiinteistö Oy Espoon Sotekiinteistöjen hallituksen jäsenyys).

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Länsimetron pääteasema sijaitsee Kivenlahdessa ja sen rakentamisen mahdollistava Kivenlahden metrokeskus-niminen asemakaavamuutos (aluenumero 412500) on tullut voimaan 18.11.2020. Metrokeskuksen kaava mahdollistaa alueelle myös mittavan määrän asuntorakentamista. Alueen maanomistus on pääosin Espoon kaupungilla, ja sen myötä tulevaisuudessa saatavat maanmyyntitulot ovat merkittävät.

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle, viimeisin varauksen jatkopäätös tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 6.6.2022 § 198. Varaus on voimassa 31.5.2023 saakka.

Kivenlahden metrokeskuksen alueen toteuttamiseksi Espoon kaupungin tulee saada hallintaansa Isännöintiväylän omistamat alueet, joille kaavan mukaiset katu- ja torialueet sekä tontinosat liikekeskuskorttelista 34015 (C-1) ja asumisen suurkorttelista 34028 (AK) sijoittuvat. Edeltävässä asemakaavassa alueet oli osoitettu pysäköintiin ja niihin kohdistuu läheisten asunto- ja muiden yhtiöiden oikeus pysäköintiin rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten perusteella. Muutoksen johdosta yhtiöiden pysäköintipaikat tontilta 49-34-15-1 ja pääosin tontin 49-34-16-1 maantasopaikoilta tulee järjestää toisaalle.

Alueella on vireillä vaikutuksiltaan vähäinen Meripoiju-niminen asemakaavamuutos (aluenumero 412502), jolla saadaan minimoitua tarvittavat muutokset tontilla 49-34-16-1 sijaitsevan Meriusvan pysäköintilaitokseen. Sopimukset on neuvoteltu siltä pohjalta, että Meripoiju-niminen asemakaavamuutos tulee voimaan. Asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 8.12.2022

Sopimusjärjestelyssä Espoon kaupunki saa omistukseensa nykyiset pysäköintialueet lukuun ottamatta pääosin Meriusvan Pysäköintilaitosta ja sinne johtavaa ajoyhteyttä sekä kortteliin 34016 Isännöintiväylän omistukseen jäävää AK-aluetta.

Alueiden luovuttamisesta on neuvoteltu liitteenä oleva vaihtokirja, jossa korvauksena saamistaan maa-alueista kaupunki luovuttaa Isännöintiväylä Oy:lle tontin 49-34-35-2 maapohjan sekä välirahana noin 500 000 euroa. Maapohjien hinnoittelu perustuu Espoon kaupungilla käytössä olevaan pysäköintialueiden arvostamiseen ja on tässä tapauksessa 100 e/m². Järjestelystä on haettu verottajan ennakkoratkaisu. Väliraha voidaan suorittaa osittain myös Isännöintiväylän Hyökyvuoresta tarvitsemina pysäköintipaikkoina.

Osana tämän sopimuksen mukaisia pysäköintipaikkajärjestelyjä Kaupunki järjestää ensin tilapäiset korvaavat pysäköintipaikat korttelin 34028 itäosaan sekä lopulliset pysäköintipaikat asemakaavan mukaiselle pysäköintitontille (LPA) 49-34-35-2, jolle tullaan rakentamaan Hyökyvuoren pysäköintilaitos. Kaupunki rakennuttaa pysäköintilaitoksen ja sen omistajaksi tulee pieneltä osin myös Isännöintiväylä Oy. Laitoksen kokonaispysäköintipaikkamäärä on 362. Pysäköintilaitoksen hankekuvaus on asian liitteenä.

Näillä periaatteilla laadittu osapuolten välinen yhteistyösopimus on liitteenä 3.

Sopimuskokonaisuudesta on neuvoteltu alustavasti maanomistajan, Isännöintiväylä Oy:n kanssa jo kaavaprosessin aikana. Rasiteyhtiöitä on tiedotettu asiasta prosessin kestäessä ja tulevien autopaikkamuutosten esittely yhtiökohtaisesti pidettiin kaupungin toimesta maaliskuussa 2022. Tilanne tällä hetkellä on, että kaikki yhtiöt ovat hyväksyneet esitetyn perusratkaisun autopaikkojen siirtämisestä Hyökyvuoreen sekä yhteistyösopimuksen yhtiökokouksissaan. Sopimuskokonaisuuteen liittyy myös yhtiöiden keskinäisiä sopimuksia autopaikkojen vaihdoista ja ne huomioidaan Hyökyvuoren pysäköintilaitoksen lopullisessa paikkajaossa.

Sopimuskokonaisuuden ja pysäköintilaitoksen rakennuttamiseen tarvittavat määrärahat tuodaan päätettäväksi vuoden 2023 osavuosisikatsausten yhteydessä.

Sopimuskokonaisuuteen sisältyvistä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksista tehdään tonttipäällikön päätös hallintosäännön mukaisesti erikseen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Asemakaava
- 2 Vaihtokirjaluonnos liitteineen
- 3 Hankekuvaus-P-talo-Hyökyvuori
- 4 Yhteistyösopimusluonnos liitteineen

Oheismateriaali

Tiedoksi