

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 53

§ 53

## **Toimistotontin myynti Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (49-10-67-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Keilaniemestä korttelin 10067 tontin 2 (49-10-67-2) Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tontin kauppahinta on 12 400 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 toukokuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Kauppakirjan täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa. Kauppakirjan allekirjoittamisen ehtona on, että kaupunginhallituksen päätöksen 22.5.2023 § 157 mukainen tonttiin liittyvä toteutussopimus voidaan allekirjoittaa samanaikaisesti.

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

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

### **Käsittely**

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



### Tausta ja tiedot tontista

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 26.11.2018 § 153 varata Keskinäiselle työeläkevakuutusyhtiö Varmalle alueen Keilaniemestä Kehä I:n tunnelin eteläpäästä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatkettiin sitten vuosittain ja viimeksi 16.1.2023 § 12 31.1.2024 saakka.

Varma käynnisti hankkeen suunnittelun ja niiden pohjalta käynnistettiin kaavoitustyö. Valtuusto hyväksyi asemakaavan 25.1.2021 (Keilalahdenportti, alue 220835) ja kaava tuli voimaan 31.3.2021. Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Varmalle varattua, ja tällä päätöksellä myytävää, korttelin 10067 tonttia 2 (kiinteistötunnus 49-10-67-2) koskeva tonttijako hyväksyttiin 13.4.2021 ja rekisteröitiin 23.4.2021. Varma on hakenut tontille rakennuslupaa kaupungin antamalla valtakirjalla. Lainvoimainen rakennuslupa hankkeelle myönnettiin 9.12.2021

Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on noin 5 747 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 20 000 kem<sup>2</sup>. Tontille on mahdollista sijoittaa kolmikerroksinen maanalainen pysäköintilaitos (all/ma).

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä Keilalahdentie, joka on tarkoitus siirtää Varman hankkeen rakentamisen tieltä toteutussopimuksessa määritetyllä tavalla. Kaupunginhallitus on tehnyt 22.5.2023 § 157 päätöksen toteutussopimuksen hyväksymisestä (ei vielä lainvoimainen).

Myytävään tonttiin liittyy lainvoimainen maanalainen asemakaava ”Keilaniemen kalliopysäköintilaitos”, joka tulee huomioida tontin rakentamisessa. Varman hankkeen autopaikkoja saa sijoittaa keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

## Hankkeen käynnistäminen

Varma on markkinoinut kohdettaan ja on nyt halukas käynnistämään kohteen rakennustyöt. Hanke on merkittävä työpaikkakohde ja se on arkkitehtuuriltaan näyttävä rakennus Keilaniemen sisääntulossa.

Tonttiin liittyen kaupungin ja Varman kesken on neuvoteltu tontin kauppakirjasta sekä julkisiin alueisiin liittyvästä toteutussopimuksesta.

Tontin kauppahinta on 12,4 milj. euroa toukokuun 2023 elinkustannusindeksin tasossa. Liitteenä olevaan kauppakirjaan on kirjattu, että kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä on samanaikaisesti allekirjoitettava Keilalahdentien ja muiden julkisten osien toteutussopimus.

Toteutussopimuksessa on erityisenä seikkana mainittu vireillä olevan Keilaniemen keskuspysäköinnin eteläisen sisäänajon toteuttaminen tontille.

Keilaniemen Portin hankkeen pysäköintipaikoista noin kolmannes toteutetaan hankkeen omiin maanalaisiin pysäköintitiloihin. Hankkeella on tarkoitus toteuttaa oma maanalainen pysäköintitila kaksikerroksisena. Loput kaksi kolmasosaa hankkeen pysäköintipaikoista sijoittuu Keilaniemen keskuspysäköintiin, johon toteutetaan myös kohteen väestönsuojapaikat. Keskuspysäköintiä koskeva asemakaava on voimassa ja hanke on varattu viimeksi 3.10.2022 § 252 Strike Ky:lle. Neuvottelut hankkeen toteuttamiseksi ovat käynnissä ja tavoitteena on tuoda asia kaupunginhallituksen käsittelyyn syksyllä 2023.

Toteutussopimuksen mukaan Varma toteuttaa Keilalahdentien ja puiston tarvittavine väliaikaisjärjestelyineen. Keilalahdentien ja puiston toteuttamisesta kaupunki maksaa Varmalle open book-periaatteella toteutuneet kustannukset, joiden arvio on 3,2 milj. euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa. Tilapäisestä liikennejärjestelystä kaupunki vastaa vain lumenpoiston ja valaistuksen kustannuksista. Julkisten alueiden toteuttaminen osana Keilaniemen Portti-hanketta on perusteltua alueen ahtauden johdosta. Ratkaisun avulla alue saadaan merkittävästi nopeammin lopulliseen tilaan.

Kaupunki on laatinut Keilalahdentien ja puiston katu- ja puistosuunnitelman, joka on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 25.8.2021. Kaupunki on laatinut myös 25.10.2022 päivätyt rakennussuunnitelmat, jotka ovat toteuttamisen lähtökohtana.

Toteuttamissopimuksessa on käyty läpi toteuttamisen reunaehdot ja kustannusten maksamisen periaatteet sekä vakuudet ja sanktiot. Sopimuksessa on määriteltä myös yhteistyön periaatteet.

Varman tarkoituksena on käynnistää työt kesäkuussa 2023. Sopimuksen mukaan sopimusalue tulee saattaa täysin valmiiksi 44 kk:n kuluessa siitä, kun sopimus on tullut voimaan. Tämä tarkoittaa, että ympäristö olisi valmis viimeistään talvella 2027.

## 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 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.

## 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 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 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 tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

6

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

7

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

8

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

9

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 164

#### **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 entisiin (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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 12

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 153 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 164 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 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.

Kaupunginhallitus 22.05.2023 § 157

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää

1

hyväksyä liitteenä olevan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun erillisellä päätöksellä myytävän tontin toteuttamiseen liittyvän julkisten osien toteutussopimuksen. Toteutussopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyy Keilaniemestä korttelin 10067 tontin 2 (49-10-67-2) kaupan,

2

valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan toteutussopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Toteutussopimuksen täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Toteutussopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä missä tapauksessa, että tämä päätös ei toteutussopimuksen allekirjoittamiseen.

**Käsittely**

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Keskinäinen vakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, HallL 28 § 5-kohta).

**Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**

**Liitteet**

1 Kauppakirjan liitekartta - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma



**Oheismateriaali**

**Tiedoksi**