



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 02.10.2023 klo 09:00 - 11:01

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

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Fagerström Noora	jäsen	saapui pykälä 88, klo 9.05
	Kajava Henna	jäsen	
	Korhonen Henri	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Rasinsalo Anu	jäsen	
	Vuornos Henrik	jäsen	poistui pykälä 88, klo 10.23
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Heinero Mervi	elinvoimajohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Paananen Harri	elinkeinojohtaja	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Kivinen Mikko	projektipäällikkö	poistui klo 9.32 pykälä 88
	Salovaara Harri	kauppapaikkapäällikkö, Kesko Oyj	poistui klo 9.32, pykälä 88
	Sivula Mikko	Etelä-Suomen aluejohtaja, Kesko Oyj	poistui klo 9.32, pykälä 88

Rosenberg Heidi	hallintosihteeri, tekninen sihteeri
Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Teemu Lahtinen
pöytäkirjantarkastaja

Juri Aaltonen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 06.10.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 81		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 82		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 83	1	Pysäköintitontin myyminen Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle (49-12-266-1)	7
§ 84	2, 3	Rakennetun tontin vuokraus Kurttilasta Merirosvot Juhlapalvelu Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun (49-45-78-4)	12
§ 85	4	Liike- ja toimistotontin varauksen uusiminen Kaitaalta PuutarhaNikkarit Oy:lle puutarhamyymälän suunnittelua varten (49-31-59-1)	16
§ 86	5	Suunnitteluvarauksen uusiminen Otaniemestä Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennusten kehittämistä ja suunnittelua varten	21
§ 87	6	Suunnitteluvarauksen uusiminen Keilaniemestä AB Invest AS:lle hotelli- ja kongressikeskus- sekä toimistorakennushanketta varten	31
§ 88		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	41
§ 89	7	Finnoossa sijaitsevaa aluetta koskeva Realpro Oy:n toimitilahankkeen suunnitteluvaraus (49-31-9903-15 ja 49-31-107-2)	42

§ 81

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.9.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 82

02.10.2023

§ 82

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Teemu Lahtinen ja Juri Aaltonen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 36

27.03.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 83

02.10.2023

Asianumero 980/02.07.00/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 83

§ 83

Pysäköintitontin myyminen Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle (49-12-266-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan kaavamääräyksellä LPA-alueeksi osoitetun pysäköintitontin kiinteistötunnuksella 49-12-266-1 Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle. Tontin pinta-ala on 774 m².

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 77 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille tontin määräosin.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2024. Tämän jälkeen päätös raukeaa, eikä päätöstä enää uusita.

Kaupunki ei vastaa ostajille aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

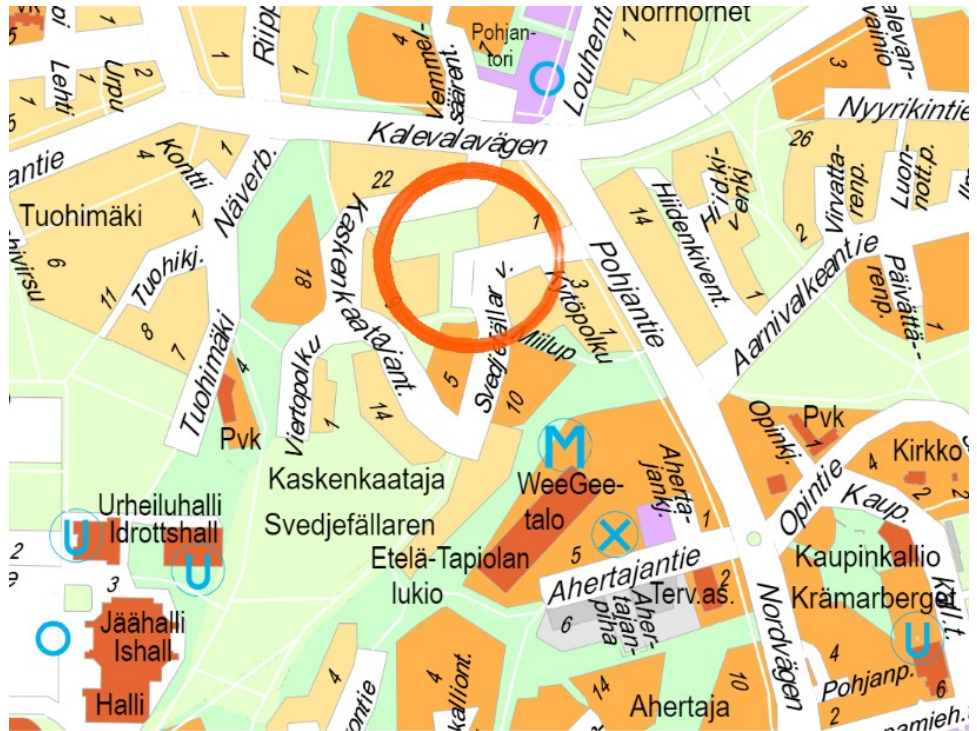
Tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Espoon kaupunki ja Asuntosäätiö ovat allekirjoittaneet 9.9.1994 sopimuksen maa-alueiden luovuttamisesta. Sopimus koskee Länsikorkeen ja Kaskenkaatajan -asemakaava-alueiden yleisiä alueita sekä pysäköintiä ja asumista palvelevia alueita. Sopimuksessa on sovittu, että mikäli kaupunki luovuttaa sopimuksen mukaisia alueita, tulee alueista saatava kauppahinta maksaa Asuntosäätiölle Espoon kaupungin sijaan. Tontin kauppahinta on sovittu Asuntosäätiön kanssa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on tehnyt jo aikaisemmin vastaavanlaiset myyntipäätökset tontista, 5.9.2022 § 229 ja 27.03.2023 § 36, mutta kauppoja ei ole ehditty toteuttaa päätöksen

voimassaoloaikana. Em. syystä tontista esitetään tehtäväksi uusi myyntipäätös edellisen päätöksen mukaisin ehdoin. Myyntipäätöstä ei tämän jälkeen enää uusita aikaisemmillä ehdoilla. Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:n nimi on myös muutettu vastaamaan tätä hetkeä.

Tiedot tontista

Korttelin 12266 tontin 1 pinta-ala on 774 m² eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-tontti). Kiinteistö luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-osakeyhtiö Miilupolku ja Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5 ovat hakeneet kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta. Asunto-osakeyhtiö Miilupolun Y-tunnus on 0102229-5 ja Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:n Y-tunnus on 0100639-1.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.9.2022 § 229

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan kaavamääräyksellä LPA-alueeksi osoitetun pysäköintitontin kiinteistötunnuksella 49-12-266-1 Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle. Tontin pinta-ala on 774 m².

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 77 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä. Tontti myydään osapuolille erillisillä kauppakirjoilla tontin määräosin.

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 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:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Tonttipäällikkö valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Partanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 36

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan kaavamääräyksellä LPA-alueeksi osoitetun pysäköintitontin kiinteistötunnuksella 49-12-266-1 Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatantien 5:lle. Tontin pinta-ala on 774 m².

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 77 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille tontin määräosin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 36

27.03.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 83

02.10.2023

2

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 18.8.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa ostajille aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Karttaliite, LPA-tontti 49-12-266-1 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Hakemus Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5, LPA-tontti 49-12-266-1 (ei saavutettava)
- Hakemus Asunto-osakeyhtiö Miilupolku, LPA-tontti 49-12-266-1 (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 84

§ 84

Rakennetun tontin vuokraus Kurttilasta Merirosvot Juhlapalvelu Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun (49-45-78-4)

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata tontin 49-45-78-4 Merirosvot Juhlapalvelu Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun. Tontti vuokrataan 40 vuodeksi 17 680 euron vuosivuokralla muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tonttipäällikkö ja maankäyttöinsinööri, kumpikin yksin, valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus ja tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

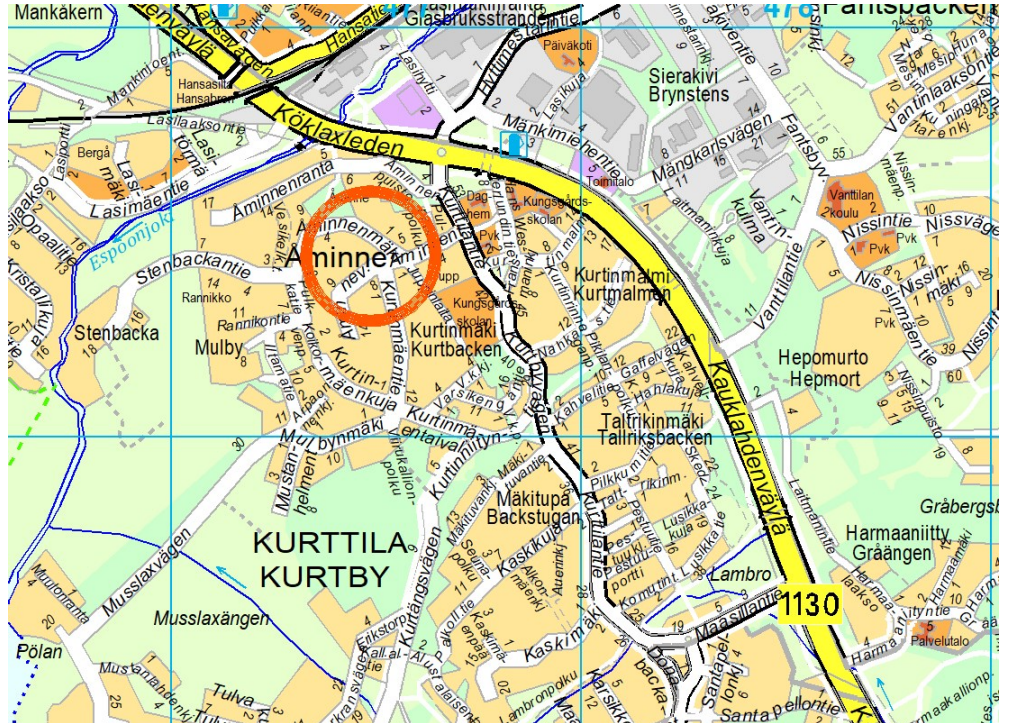
Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 15.1.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen. Espoon kaupungin tonttiyksikkö yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa valmistelee kaupungin rakennusten myyntiä ja niitä koskevien tonttien luovuttamista.

Kaupungin tonttien ja rakennusten luovutusta koskeva päätöksenteko tapahtuu kaksivaiheisesti; Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja tekee rakennuksesta myyntipäätöksen, minkä jälkeen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tonttia koskevasta maanvuokrasopimuksesta. Ensiksi tehtävä rakennuksen myyntipäätös tehdään aina ehdollisena elinkeino- ja kilpailukykyjaoston vuokrauspäätökselle. Näin ollen kaupungin tonttien ja rakennusten luovuttamista koskeva lopullinen päätäntävalta on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolla.

Tiedot vuokrattavasta tontista ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta

Vuokrattava tontti sijaitsee Kurttilan kaupunginosassa kiinteistöllä 49-45-78-4 osoitteessa Aminnentie 7, 02780 Espoo (kiinteistötunnus 49-45-78-4).

Tontin pinta-ala on 8 359 m², sen kaavan mukainen rakennusala 520 k-m² ja 170 k-m² talousrakennus. Asemakaavamerkintä on AL-1/s eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue,

Tontilla sijaitsee päärakennus ja talousrakennus. Rakennusrekisterin mukaan päärakennus on valmistunut vuonna 1920 ja sen rakennusala on 350 k-m². Rakennus on ollut useita vuosia tyhjiällä ja kylmillään. Talousrakennus on valmistunut 1910-luvulla ja sen kerrosala on noin 50 m².

Espoon kaupunginmuseo puoltaa kohteen myyntiä ja toteaa, että käyttäjäomistaja on paras taho kohteiden säilymisen kannalta. Yksityisessä omistuksessa oleville kulttuurihistoriallisesti arvokkaille kohteille on mahdollista hakea korjausavustusta.

Rakennuksen myyntipäätös

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja on tehnyt tontilla sijaitsevasta rakennuksesta myyntipäätöksen 22.9.2023 § 4, joka on ehdollinen tälle elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tontin vuokrauspäätökselle.

Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja tontista on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Tilapalvelut-liikelaitos ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö kilpailuttivat kiinteistönvälityspalveluiden hankinnan kiinteistön vuokraoikeuden rakennuksineen myyntiin. Välittäjäksi valittiin Re/MAX Classic Sun Housing Oy. Kiinteistön vuokraoikeutta rakennuksineen myytiin 30.12.2022 lukien.

Korkein tarjous oli 450 000 euroa. Kauppahinta on käypä markkina-arvo rakennuksesta nykykunnossa.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 17 680 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokralaisella on rakennuksen kunnostamisvelvoite. Kunnostamisvelvoitteeseen on sisällytetty 10 000 euron vuosittainen sakko, mikäli rakennusta ei peruskorjata sovituksessa ajassa. Kohde on suojeltu asemakaavassa, joten vuokralaisen pitää noudattaa asemakaavamääräyksiä kunnostamisessa. Muutoin maanvuokrasopimus vastaa kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 84

02.10.2023

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos 49-45-78-4
- 2 Maanvuokrasopimuksen kartta, 49-45-78-4 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Päätös Asuinrakennuksen myyminen Kurttilasta, tilapalveluliikelaitos 22.9.2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/50
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 260	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 85	02.10.2023

Asianumero 5278/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 85

§ 85

Liike- ja toimistotontin varauksen uusiminen Kaitaalta PuutarhaNikkarit Oy:lle puutarhamyymälän suunnittelua varten (49-31-59-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

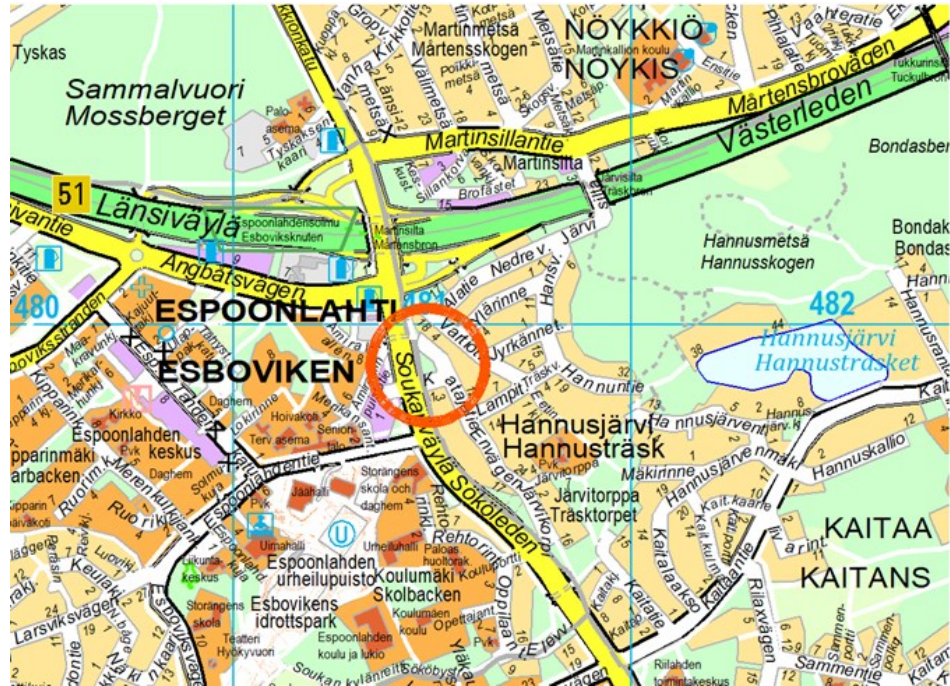
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 7.11.2022 § 260 päätetyn tontin 49-31-59-1 varauksen Kaitaalta PuutarhaNikkarit Oy:lle puutarhamyymälän suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisempi päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 7.11.2022 § 260 PuutarhaNikkarit Oy:lle Kaitaalta tontin 49-31-59-1 puutarhamyymälän suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus oli voimassa 31.5.2023 saakka.

Hakemus

PuutarhaNikkarit Oy (Y-tunnus 0494651-4) hakee osoitteessa Katajatie 1 sijaitsevan tontin varausta toukokuun 2024 loppuun saakka. Tavoitteena on rakentaa tontille noin 300-400 m² puutarhamyymälä ja noin 200-400 m² viherhuone/kasvihuone sekä taimipiha. PuutarhaNikkarit Oy selvittää tällä hetkellä myymälän toteutuksen mahdollisuuksia tontilla ja on saanut teetettyä ensimmäiset arkkitehdin suunnittelukuvat.

Tiedot tontista

Tontti 3159/1 (kiinteistötunnus 49-31-59-1) sijaitsee osoitteessa Katajatie 1 ja se on Martinsilta I -nimisessä asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 2 354 m² ja rakennusoikeus 1 177 k-m².

Tontin alueella sijaitsee mm. sähköjohto, telekaapeleita ja avo-ojia. Varauksensaaja / tuleva tontinsaaja vastaa niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tontin länsipuolella kulkee vuonna 2016 kartoitettu liito-oravien kulkuyhteysreitti.

Perustelu varauspäätökselle

Varauksensaajalla on tarve tontille puutarhamyymälää varten, koska yrityksen nykyisen Espoonlahden myymälän maanvuokrasopimus on päättymässä kaavamuutoksesta johtuen. Hankkeen toteuttamisedellytysten selvittäminen on vielä kesken. Esitetään, että tontin varaus uusitaan siten, että se on voimassa 31.5.2024 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 260

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa PuutarhaNikkarit Oy:lle Kaitaalta tontin 49-31-59-1 puutarhamyymälän suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2023 saakka.

2

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

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista 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 varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. sähköjohto, telekaapeleita, avo-ojia). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät ja esim. muut mahdolliset johdot. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kartta PuutarhaNikkarit Oy (ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 260

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 85

02.10.2023

Oheismateriaali

- Hakemus PuutarhaNikkarit Oy (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 86

02.10.2023

Asianumero 6172/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 86

§ 86

Suunnitteluvarauksen uusiminen Otaniemestä Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennusten kehittämistä ja suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäraäinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia 11.2.2019 § 12 päätetyn ja viimeksi 29.11.2021 § 161 jatketun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varauksen Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennusten kehittämistä ja suunnittelua varten. Varaus uusitaan 31.12.2024 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Varauksen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 § 12 varata Senaatti-kiinteistöille (jäljempänä Senaatti) Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta on jatkettu 2.12.2019 § 83, 30.11.2020 § 151 ja 29.11.2021 § 161. Viimeisin varaus oli voimassa 31.12.2022 asti.

Senaatti on toimittanut kaupungille 20.9.2023 päivätyn kirjeen, jossa Senaatti pyytää kaupunkia jatkamaan suunnitteluvarausta.

Varausalue ja Kivikairan asemakaavamuutos

Varausalue sijaitsee Miestentien, Otaniementien ja Kuusisaarentien välissä. Varausalue on voimassa olevissa asemakaavoissa katualuetta. Varausalue on aiemmin ollut osa vireillä olevan Kivimies nimisen asemakaavamuutoksen (220209) aluetta. Kuitenkin Kivimiehen asemakaavamuutoksen alueesta irrotettiin kyseisen kaava-alueen eteläinen osa omaksi Kivikaira nimiseksi asemakaavamuutokseksi (220213). Varausalue sijoittuu siten Kivikairan asemakaavamuutosalueelle.

Kivikairan asemakaavamuutos on tullut vireille keväällä 2019 osana Kivimiehen asemakaavamuutosta. Kivikairan asemakaavamuutoksessa alueelle tavoitellaan uutta asuntorakentamista ja palveluja Raide-Jokerin pysäkin viereen yhteensä noin 60 000 k-m² verran. Suunnittelun ja kaavoituksen etenemiseen on vaikuttanut mm. alueen liito-oravatilanne, katu- ja liikennejärjestelyissä ja -suunnitelmissa tapahtuneet muutokset

sekä pysäköintiratkaisuihin liittyvät seikat, joiden johdosta alueen suunnitelmia on jouduttu prosessin edetessä muokkaamaan.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on laatia Kivikairan kaavaehdotus syksyn 2023 aikana nähtäville.

Varausalueen ja sen ympäristön kehittäminen

Senaatti kertoo hakemuksessaan, että suunnitteilla oleva Kivikairan kokonaisuus muodostuu nk. Kide A-, Kide B- ja Hybridi-kortteleista, joissa suunniteltu pääkäyttötarkoitus on asuminen. Hybridi-kortteliin on myös suunniteltu tilaa päivittäistavara-kaupalle ja muille palveluille katutasoon Otaniementien ja Miestentien varteen. Varausalue sijoittuu Hybridi-kortteliin.

Kortteleiden väliin sijoittuu puistoalue, jolla turvataan liito-oravan elinympäristön säilyminen. Koska Hybridin rakennuksilla on pihatiloja liikennemelulta suojaava vaikutus, on Kide B:n toteuttaminen mahdollista vasta kun Hybridi on toteutettu.

Hybridin ja Kiteen pysäköinnistä huomattava osa on tarkoitus sijoittaa Keilaniemen pysäköintiluolaan. Pysäköintiluolan toteuttaminen on siten edellytyksenä Hybridin ja Kiteen toteuttamiselle. Pysäköintiluolasta on tarkoitus toteuttaa maanalainen kulkuyhteys Kivikairan alueelle ja tämä yhteys on suunniteltu sijoittuvaksi Hybridin ja Kide B:n väliselle piha-alueelle. Pysäköintiluolan kulkuyhteyden sijoittuminen Kivikairan alueelle edellyttää huolellista yhteensovittamista ja suunnittelua hankkeiden kesken.

Hybridi-korttelissa maanomistus on jakautunut Aalto-yliopistolle (jäljempänä Aalto), Senaatille ja kaupungille. Kide-korttelien alue on pääosin Aallon omistuksessa.

Kivikairan toteuttaminen ja toteuttajien haku

Senaatti ja Aalto ovat pitkjänteisesti vieneet Kivikairan kaavamuutosalueen kehittämis- ja suunnittelutyötä eteenpäin. Koska suunniteltu uusi käyttö ei palvele Aallon tai valtion omia tarpeita, on Senaatin ja Aallon tavoitteena myydä kehitetyt alueet Kivikairan kaavamuutoksen vahvistuttua. Senaatti ja Aalto eivät siis tule vastamaan alueen toteuttamisesta.

Senaatti ja Aalto katsovat, että Hybridi-korttelin kilpailuttaminen jo ennen kaavamuutoksen vahvistumista ja toteuttajatahon kytkeminen mukaan kaavan viimeistelyvaiheeseen olisi keino varmistaa suunnitellun ratkaisun toteuttamisedellytykset. Tavoitteena on järjestää yhdessä kolmen maanomistajan (Aalto, Espoon kaupunki & Senaatti) toimesta tarjouskilpailu, jossa sitoudutaan myymään Hybridin maa-alueet tarjouskilpailussa valikoidulle taholle. Kiinteistökaupan kohteena olisi siis

kaavamuutoksen mukainen Hybridin alue ja sille osoitettu rakennusoikeus, mistä tehtäisiin ehdollinen kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kiinteistökauppa kaavan vahvistumisen ja mahdollisten muiden ehtojen täyttymisen jälkeen.

Senaatin mukaan tarjouskilpailu olisi tarkoituksenmukaista järjestää sen jälkeen, kun lautakunta on käsitellyt ja asettanut kaavaehdotuksen nähtäville. Keilaniemen pysäköintiluolan tarkemmat tiedot mm. aikataulusta ja veloittepaikkojen kustannuksista ovat oleellisia lähtötietoja tarjouskilpailun järjestämiseksi. Myös yleisten alueiden toteutukselle tarvitaan tavoiteaikataulu, sillä Hybridin rakentamiskelpoisuus edellyttää myös uusien katujärjestelyiden toteuttamista (mm. Miestentie).

Edellä kuvatun yhteisen kilpailutuksen järjestäminen edellyttää, että maanomistajat ensivaiheessa sopivat yhteisen menettelyn periaatteista ja käytännön toteutuksesta.

Varauksen jatkaminen

Senaatti esittää, että kaupunki jatkaa alueen suunnitteluvarausta. Aalto on alueen yhteisessä kehittämisessä tiiviisti mukana ja osapuolena omien maaomistustensa perusteella, mutta ei varsinaisena suunnitteluvarauksen hakijana.

Esitetään, että varaus uusitaan Senaatille 31.12.2024 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 161

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 lisäysetsityksen: 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 solmukohtun 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 solmukohtun läheisyydessä.

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 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.

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

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 varauspäätös 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.

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.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Varausalueen kartta - Senaatti-kiinteistöt (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Hakemus - Senaatti-kiinteistöt 20.9.2023 (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/50
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 87	02.10.2023

Asianumero 14/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 87

§ 87

Suunnitteluvarauksen uusiminen Keilaniemestä AB Invest AS:lle hotelli- ja kongressikeskus- sekä toimistorakennushanketta varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 14.10.2019 § 54 päätetyn ja 11.1.2021 § 16 ja 28.3.2022 § 48 jatketun varauksen AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varaus uusitaan 31.12.2024 saakka entisin (11.1.2021 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

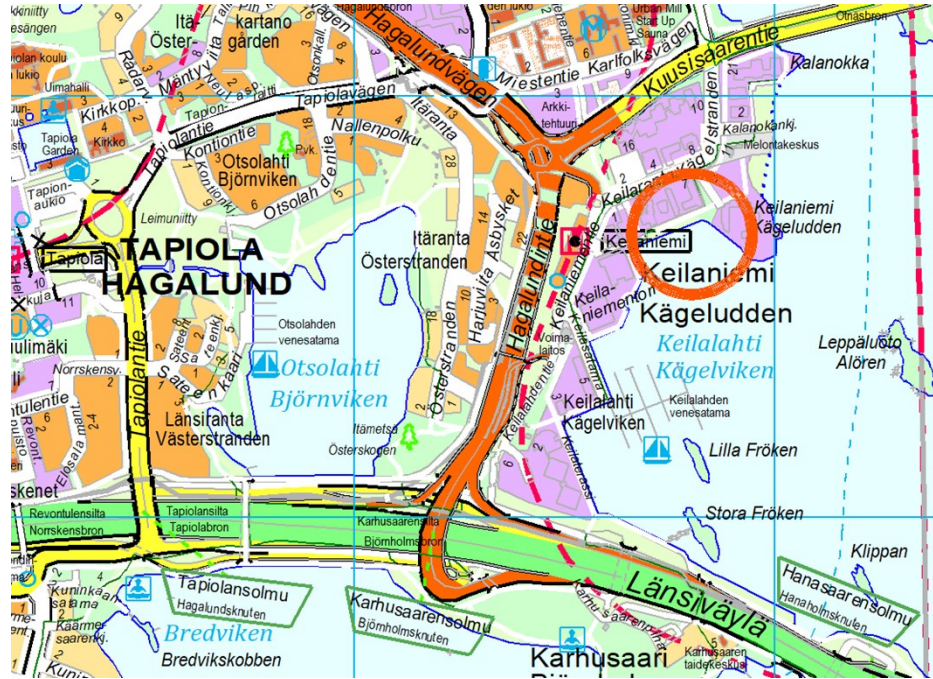
Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 87

02.10.2023



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 varata AB Invest AS:ille alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 jatkaa AB Invest AS:ille Keilaniemestä laajennetun alueen varausta hotelli- ja kongressikeskushankkeen ja lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.3.2022 saakka muuten entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 28.3.2022 jatkaa varausta entisin ehdoin 31.3.2023 saakka. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 28.3.2022 kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 28.3.2022 kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa kiirehtimään mahdollisuuksien mukaan hankkeen edellyttämän asemakaavan valmistelua.

AB Invest AS:n kirje

AB Invest AS on lähettänyt kaupungille 20.9.2023 päivätyn kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2024 saakka.

Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Keilaniemen suunnitteluvarauksemme on vanhentunut maaliskuun lopussa 2023. Siksi haemme pidennystä varauksellemme 31.12.2024 saakka. Edistämme omalta osaltamme parhaillaan sekä asemakaavaprosessia että hankkeen rakennuslupasuunnittelua. Tavoitteenamme on jättää sisään Kongressihotellin ja Toimistorakennuksen rakennuslupahakemukset samanaikaisesti heti kun asemakaava (asemakaavaehdotus 2849/10.02.03/2022, 26.4.2023) on saanut lain voiman 2024 alkupuolella.

Olemme vakuuttuneita Espoon Keilaniemen merkittävydestä ja menestyksestä. Olemme suunnitelleet ja kehittäneet hyvässä hengessä alueen asemakaavaa partnereidemme Skanska CDF (Keilaranta 3) and eQ Varainhoito (Keilaranta 5-7) kanssa.

Puurakenteinen toimistorakennus, jolla on hyvin matala hiilijalanjälki, on kooltaan n. 14.700 kem. Rakennuksessa hyödynnetään hotellin palveluita ja kongressitiloja. Kongressihotelli on kooltaan n. 27.900 kem. Rakennuksessa on 480 huonetta ja tilat 2.000 hengelle vaihtelevissa kongresseissa ja tapahtumissa. Pohjakerrokseen tulee suuri ravintola, tornin hipulle Sky Restaurant and bar ja sen yläpuolelle kylpyläkerros uima-altaineen. Aivan ylimpänä on näköalatasanne istutuksineen. Kongressihotelli tulee palvelemaan Keilaniemen aluetta sekä Aalto yliopiston ja VTT:n elävää tiedeyhteisöä tarjoamalla alustan kaikenlaisille kohtaamisille ja tapaamisille. Sijaintinsa ja toimintojensa kautta hankkeen vaikutus kantaa kauas Espoon rajojen yli tuomalla kansainvälisiä ja paikallisia vierailijoita Espooseen. Hanke on merkityksellinen Espoolle ja laajemmalti myös Suomelle.

Hankkeen aikataulun mukaisesti ruoppaus- ja täyttötöyt alkavat huhtikuussa 2024 ja valmistuvat syksyllä 2024. Vesilupahakemus on käsittelyssä muistutusvaiheessa, muistutusten aikaraja on 16.10.2023. Toiveemme on saada molemmat, vesilupa ja asemakaava voimaan alkuvuodesta 2024.

Yhteistyössä rakentajamme NCC:n kanssa uskomme vahvasti asemakaavan ja lupahankkeiden myönteiseen etenemiseen, sekä koko hankkeen valmistumiseen ja käyttöönottoon 2027.”

Hakemuksen arviointia

Hankkeen suunnittelu ja hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinta ovat edenneet reippaasti.

Varausalueen ja Keilaranta-kadun välissä olevien kolmen kiinteistön (Keilaranta 3, Skanska CDF Oy ja Keilaranta 5 ja 7, eQ Varainhoito Oy) kehittäminen on myös edennyt.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 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 kehittämiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Kumpaankin em. päätökseen liittyen:

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, 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 kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Tavoitteena on nyt laatia asemakaavanmuutos, joka kattaa AB Invest AS:n hankkeen ohella myös Keilaranta 3, 5 ja 7 kiinteistöt. Tämä luo edellytykset erinomaisen kokonaisuuden kehittämiseen metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin viereen meren rantaan. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.4.2023 asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä. Tavoitteena on nyt saada kaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakuntaan lokakuussa 2023 ja hyväksyttäväksi valtuustoon tämän vuoden loppuun mennessä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 48

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 87

02.10.2023

Pysäköinnin järjestämisessä nämä hankkeet tukeutuvat voimakkaasti suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Erityisesti täyttöalueella sijaitseville tonteille voidaan osoittaa hyvin rajoitetusti pysäköintipaikkoja.

Esitetty hotelli- ja kongressikeskushanke ja siihen liittyvä pääkonttoritasoinen toimistorakennushanke vastaavat hyvin kaupungin Keilaniemen kehittämiseksi asetettiin tavoitteisiin, joista kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018.

AB Invest AS:n varausalue edellyttää täyttöjä, mikä edellyttää asemakaavan lisäksi myös vesilupaa. AB Invest As on hakenut kaupungin valtakirjalla vesilupaa sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Vesilupahakemuksen käsittely on edennyt hyvin. Asemakaavan valmistelua on perusteltua kiirehtiä, koska rakentamiseen päästään vasta sen jälkeen, kun täytölle saadaan asemakaavanmuutoksen voimaantulon jälkeen vesilupa ja sen perusteella on tehty ruoppaus- ja täyttötöitä. Aikataulua tahdittaa myös se, että ruoppaus- ja täyttötöitä voidaan tehdä vain sulan veden aikana.

Keilaniemen kehittäminen jatkuvasti voimistumassa

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

Kehä I:n liikenne kulkee tunnelissa. Tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on valmistunut. Näiden ramppien toteuttaminen lähivuosina on Keilaniemen kokonaistoimivuuden kannalta tärkeää.

Raide-Jokerin rakennustyöt ovat valmistuneet ja liikennöinti käynnistyy 21.10.2023.

Life Science Centerin laajennusosan rakentaminen Raide-Jokerin pääte pysäkin viereen valmistui keväällä 2023.5.

Työeläkeyhtiö Varman puurakenteisen toimistorakennuksen Keilaniemen Portin rakentaminen käynnistyi heinäkuussa 2023. Kohde valmistuu loppukesästä 2026.

Strike Ky:n Keilaniemenranta-hankkeessa rantaan suunnitellaan korkea toimistotornia. Alueella on vireillä myös YIT Rakennus Oy:n kaksi asuinrakennusta. Toimistotorni ja toinen asuinrakennus saivat juuri rakennusluvan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 48

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 87

02.10.2023

NCC:lle on varattu metrokorttelin pohjoisin osa, johon tuli voimaan asemakaavanmuutos vuoden 2021 alussa. NCC kehittää tontille Beam-nimellä asuin- ja toimistokohdetta.

Strike Ky on kehittämässä ja suunnittelemassa Keilaniemeen yleistä kalliopysäköintilaitosta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.2.2019, 13.1.2020, 29.11.2021 ja 3.10.2022 tekemien varauspäätösten pohjalta. Valtuusto hyväksyi 7.12.2020 maanalaisen asemakaavan ja kaava on voimassa. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1600 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään vuoden 2023 lopussa. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2027.

Keilaniemessä on lisäksi vireillä Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön kehittäminen (Valokeilanaukio, Strike Ky), Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus sekä SRV:n toimistohanke Keilalahdentiellä. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Kivikairan alueen kehittäminen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 48

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 54 päätettyä ja 11.1.2021 § 16 jatkettua varausta AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin (11.1.2021 päätetyin) ehdoin.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään mahdollisuuksien mukaan hankkeen edellyttämän asemakaavan valmistelua.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

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 milteen osin.

6

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 48

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 87

02.10.2023

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

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin toteuttamiselle varausalueelle.

Käsittely

Todettiin, että esityslistan liitteenä oleva englanninkielinen oheismateriaali: varaushakemus, käännetään suomeksi ja käännös liitetään pöytäkirjaan.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn laajennetun alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.3.2022 saakka muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 48

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 87

02.10.2023

ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

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

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.

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 87

02.10.2023

toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta, AB Invest AS, Keilaniemi (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Kirje, AB Invest AS, Keilaniemi (ei saavutettava)
- Liite kirjeeseen, AB Invest AS, Keilaniemi (ei saavutettava)

Tiedoksi

§ 88

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

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

Käsittely

Espoon keskuksen ajankohtaiskatsaus käsiteltiin pykälän 83 jälkeen, TE2024-uudistus ja elinkeino- ja työllisyyspoliittiset painopisteet käsiteltiin pykälän 89 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

1
Espoon keskuksen ajankohtaiskatsaus (Olli Isotalo, Mikko Kivinen)

2
Elinkeino- ja työllisyyspoliittiset painopisteet (Harri Paananen)

3
TE24 uudistus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 89

02.10.2023

Asianumero 11278/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 89

§ 89

Finnoossa sijaitsevaa aluetta koskeva Realpro Oy:n toimitilahankkeen suunnitteluvaraus (49-31-9903-15 ja 49-31-107-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Ikonen Liisa
Leivo Kimmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että 10.8.2020 § 79 päätettyä ja viimeksi 16.01.2023 § 13 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta ei jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 30.9.2023.

Käsittely

Katainen Aaltosen kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 10.8.2020 § 79 päätöksen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten Realpro Oy:lle. Varausta on jatkettu viimeksi 16.1.2023 § 13 ja nykyinen varaus on voimassa 30.9.2023 saakka.

Realpro Oy hakee 11.9.2023 kaupungille lähetetyssä hakemuksessa varauksen jatkoa 15.11.2024 saakka.

Tiedot varausalueesta

Realpro Oy:lle varattuun alueeseen kuuluu tontti 49-31-107-2, joka on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KTY), sekä kiinteistö 49-31-9903-15, joka on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Varausalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria. Varausalue on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Länsiväylän varressa, sille rakennettavan hankkeen luodessa näkyvän porttiaiheen Finnoon sisääntuloon.

Hankkeen ja kaavoituksen tilanne

Realpro Oy on tehnyt varausaikana, lokakuussa 2021, hakemuksen varausalueen asemakaavan muuttamiseksi. Varausalueella on vireillä asemakaavan muutos (440907 Finnoonmäki). Asemakaavamuuotos ei ole edennyt valmisteluvaiheesta eteenpäin eikä kaavamuutoksesta ole tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Varausaluetta koskevan asemakaavamuuotoksen keskeisenä tavoitteena on ollut muun muassa lisätä merkittävästi toimistotyöpaikkojen määrää Finnoon alueella.

Edellisen varauksen jatkamispäätöksen 16.1.2023 § 13 jälkeen kaupunki on pitänyt hankkeen (Realpro Oy) kanssa neljä tapaamista kevään ja kesän 2023 aikana. Kaupungin puolelta hanketta on ohjattu ja neuvottu jatkamaan uuden luonnoksen kehittämistä, jotta asemakaavoitusta voitaisiin edistää.

Hanke on ilmoittanut, että he ovat valmiita kehittämään hanketta aiemmin, elokuussa 2022, esitetyn suunnitelman pohjalta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 13

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei 10.8.2020 § 79 päätettyä ja 29.11.2021 § 167 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 31.12.2022.

Käsittely

Vuornos Aaltosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa varausta 30.9.2023 saakka entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että suunnitteluvarausaluetta tulee kehittää korkeatasoisena toimistotilarakentamisena kaavalliset reunaehdot huomioiden.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa varausta 30.9.2023 saakka entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että suunnitteluvarausaluetta tulee kehittää korkeatasoisena toimistotilarakentamisena kaavalliset reunaehdot huomioiden.

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 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 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 167

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 283

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei 10.8.2020 § 79 päätettyä ja 29.11.2021 § 167 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 31.12.2022.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Puheenjohtaja Lahtisen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lisäselvityksiä varten.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Realpro Oy (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Realpro Oy 11.9.2023 (ei saavutettava)

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 81, § 82, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 83, § 84

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, joulukuun- 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.