



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 03.06.2024 klo 09:00 - 10:51

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja
	Aaltonen Juri	jäsen
	Fagerström Noora	jäsen
	Kajava Henna	jäsen
	Korhonen Henri	jäsen
	Lahtinen Teemu	jäsen
	Markkula Markku	jäsen
	Rasinsalo Anu	jäsen
	Vuornos Henrik	jäsen
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja
	Isotalo Olli	Kaupunkiympäristön toimialajohtaja
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja
	Paananen Harri	elinkeinojohtaja
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan edustaja
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunnan edustaja
	Julkunen Hilikka	projektinjohtaja
	Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Noora Fagerström
pöytäkirjantarkastaja

Henri Korhonen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 07.06.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 49		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 50		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 51	1	LPA-tontin myynti Tapiolasta Asunto Oy Otsonkalliolle (49-12-120-1)	7
§ 52	2, 3	Toimistotontin vuokraaminen osto-oikeudella Kiviruukista NCC Property Development Oy:lle (tuleva tontti 49-42-4-14)	10
§ 53	4, 5	Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Finnoosta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle (49-31-20-5)	26
§ 54	6, 7	Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Olarista Espoon Asunnot Oy:lle (49-22-304-3)	36
§ 55	8 - 10	Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Vanhakartanosta (49-80-1-1)	43
§ 56	11, 12	Rakennetun paloasemakiinteistön varaaminen ja rakennusten myynnin esisopimus Olarista panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten (49-15-51-5)	47
§ 57	13, 14	Alueen suunnittelua koskevan aiesopimuksen hyväksyminen Focus Matliden rf:n kanssa	53
§ 58	15	Linja-autovarikkokorttelin varaaminen Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle linja-autovarikon suunnittelua varten (49-30-10-1, 49-30-11-1 & 49-30-9901-0)	61
§ 59	16, 17	Suunnitteluvarauksen myöntäminen Tvijälpistä Aalto Development Oy:lle	67
§ 60	18	Asuntotonttien varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oy:lle ja Kojamo Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (49-34-15-4 & 49-34-15-5)	73
§ 61	19	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Kodit Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten	81
§ 62	20	Liikekeskustontin varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oy:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-34-15-2)	89
§ 63	21	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Tapiolasta SRV Yhtiöt Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-12-1351)	97
§ 64	22	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Leppävaarasta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten	107
§ 65	23	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten	113
§ 66	24	Alueen varauksen jatkaminen Örkkiniitystä Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten (49-85-154-1)	119
§ 67	25	Liiketontin varauksen jatkaminen Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-21-183-1)	124

§ 68	26	Toimistotontin varauksen jatkaminen Olarista Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle (49-22-314-2)	129
------	----	---	-----

§ 49

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 30.5.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 50

03.06.2024

§ 50

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Noora Fagerström ja Henri Korhonen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 51

§ 51

LPA-tontin myynti Tapiolasta Asunto Oy Otsonkalliolle (49-12-120-1)

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 pysäköintialueeksi osoitetun tontin kiinteistötunnuksella 49-12-120-1 Asunto-osakeyhtiö Otsonkalliolle. Tontin pinta-ala on 190 m².

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kauppahinta on 19 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.9.2024. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

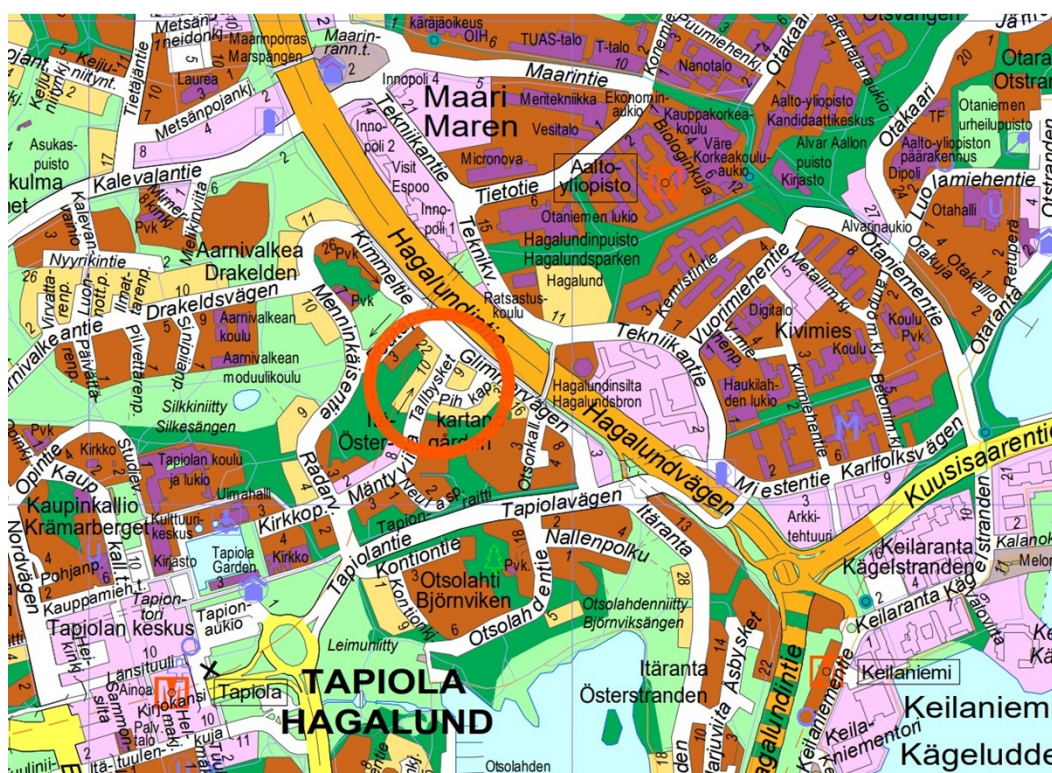
Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Taustaa**

Asunto-osaakeyhtiö Otsonkallio on yhtiökokouksessaan 6.5.2024 päättänyt pysäköintitontin ostamisesta. Kaupunki myy Asunto Oy Otsonkalliolle LPA-alueen sähköautojen latauspaikaksi hintaan 100 euroa /m². Kauppahinta perustuu alueella aikaisempiin tehtyihin vastaaviin kauppoihin sekä siihen, että alue sijaitsee Espoon kaupungin ja Asuntosäätiön 9.9.1994 allekirjoittaman sopimuksen liitekartan mukaisella alueella.

Tiedot tontista

Korttelin 12120 tontin 1 pinta-ala on 190 m², eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on osoitettu Itäkartano- nimisessä asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-tontti). Tontti luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-osaakeyhtiö Otsonkallio on hakenut tonttia ostettavaksi Espoon kaupungilta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 51

03.06.2024

Päätöshistoria

Liitteet

1 Karttaliite 49-12-120-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

Asianumero 7926/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 52

§ 52

Toimistotontin vuokraaminen osto-oikeudella Kiviruukista NCC Property Development Oy:lle (tuleva tontti 49-42-4-14)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää:

A

vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti NCC Property Development Oy:lle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille ja/tai perustettavalle yhtiölle/yhtiöille (jäljempänä "NCC") korttelin 42004 tulevan tontin 14 (49-42-4-14) seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 226 300 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra on johdettu opetustilojen sekä tutkimus- ja toimistotilojen pääoma-arvosta siten, että opetustiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta perusvuokra on 5 % vuodessa, ja tutkimus- ja toimistotiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta 6 % vuodessa. Opetustiloja vuokra-alueella on noin 11 000 k-m² ja tutkimus- ja toimistotiloja 3 500 k-m².

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

3

Vuosivuokrasta laskutetaan 1. vaiheen myönnetyn rakennusoikeuden 4 505 k-m² mukaisesti 82 442 euroa. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin edellä kohdan 2 mukaisesti.

Kun 2. vaiheen rakentaminen käynnistyy, laskutetaan vuosivuokra koko kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 14 500 k-m². Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 2 mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tonttiyksikölle rakentamisen aloittamisesta kaksi (2) kuukautta ennen 2. vaiheen rakentamisen aloittamista. Ennen rakentamisen aloittamista tonttiyksikkö suorittaa vuokra-alueella katselmuksen.

4

Tontin rakennusoikeudesta 70 % (yhteensä 10 150 k-m²) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon seuraavan aikataulun mukaisesti:

Vaihe 1: Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta pinta-alaltaan yhteensä noin 4 505 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia.

Vaihe 2: Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennus tai rakennuksia, jotka pinta-alaltaan ovat yhteensä vähintään 10 150 k-m².

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

5

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

6

Tuleva tontti 49-42-4-14 sijoittuu kortteliin 42004, jota koskien tullaan laatimaan tai ollaan laadittu seuraavat sopimukset:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

- pysäköintiä koskeva sopimus
- yhteisjärjestelysopimus ja
- toteuttamissopimus ml. kunnallistekninen sopimus

Vuokralainen sitoutuu tulevan tontin 49-42-4-14 osalta myötävaikuttamaan edellä todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

7

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

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

B

että NCC:llä on osto-oikeus kohdassa A mainittuun tonttiin seuraavien ehtojen mukaisesti:

1

Osto-oikeus on neljä (4) vuotta voimassa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli NCC haluaa vuokraamisen sijaan ostaa suoraan kohdan A mukaisen tontin, oikeus ostaa tontti astuu voimaan tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tässä tapauksessa kauppakirja on allekirjoitettava 28.02.2025 mennessä täytäntöönpanoon liittyvien ehtojen mukaisesti.

2

Kauppahinta on 4 312 500 euroa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

3

Edellä kohdan 2 mukainen kauppahinta on voimassa kahdeksantoista (18) kuukautta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen kauppahinta määritetään myyntiajankohdan markkina-arvoon perustuen. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään edellä kohdan 2 mukainen.

Kauppahinta maksetaan tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

4

Ostaja sitoutuu tulevan tontin 49-42-4-14 osalta myötävaikuttamaan kohdassa A6 todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

5

Kaupassa noudatetaan kaupungin tonttien myymisessä käytettäviä tavanomaisia ehtoja sekä soveltuvien osin maanvuokrasopimuksen sisältämiä ehtoja ja kohdan A ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B)

Maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava 28.02.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus tai kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli NCC alkuun vuokraa kohdassa A määritellyn tontin ja tämän jälkeen maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-oikeuden perusteella ostaa tontin, tulee tontin kauppakirja tässä tapauksessa allekirjoittaa neljän (4) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettu.

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

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

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kohdan A mukaisen maanvuokrasopimuksen sekä kohdan B mukaisen kauppakirjan, sekä tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

Tämä päätös korvaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 04.12.2023 § 107 tekemän päätöksen koskien tontin vuokrausta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 17.12.2018 § 162 myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 6.4.2020 § 38, 5.10.2020 § 108, 31.5.2021 § 90, 8.8.2022 § 213, 5.2.2024 § 24 tehdyillä päätöksillä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.12.2023 § 107 vuokrata korttelin 42004 tontin 12 osto-oikeudella NCC Property Development Oy:lle. NCC:n hankkeen suunnitelma on sittemmin muuttunut ja vuokra-aluetta on todettu olevan tarve laajentaa.

Aikaisemman päätöksen mukainen tontti 12 tulee osaksi muodostettavaa tulevaa tonttia 14 korttelissa 42004. Tämä päätös korvaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 04.12.2023 § 107 tekemän päätöksen koskien tontin vuokrausta.

Hakemus ja tiedot hankkeesta

NCC Property Development Oy hakee 3.5.2024 päivätyllä hakemuksella tulevan tontin 14 vuokrausta osto-optiolla. NCC on saanut rakennusluvan toimisto-, opetus- ja laboratoriorakennukselle.

NCC on hakenut rakennuslupaa yhteensä 14 360 k-m² rakennusoikeutta käsittävän rakennuksen rakentamista varten. NCC:n on tarkoitus toteuttaa rakennushanke mahdollisesti kahdessa vaiheessa ensimmäisen vaiheen laajuuden ollessa noin 4 505 k-m².

Korttelin 42004 rakennusten pysäköinti on asemakaavassa osoitettu saman korttelin a-1-alueelle. Pysäköinnin toteuttamisesta ja siihen liittyvistä sopimuksista on tarkoitus päättää myöhemmin ennen NCC:n rakennushankkeen käynnistymistä.

Länsi-Espoon lukion sijoittamista toimistokokonaisuuteen on tutkittu. Espoon kaupungin kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.9.2023 tarveselvityksen 1200 opiskelijan Länsi-Espoon lukioksi ja hankesuunnitelma on hyväksytty valtuustossa 29.1.2024. Länsi-Espoon lukion on suunniteltu toimivan vuokratiloissa syksystä 2027 alkaen.

Tiedot tontista

Vuokrattava tontti 49-42-4-14 on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KTY-1) jolle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhaiiriötä tuottamattomia työ- ja verastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja. Tontin pinta-ala on 4 968 m² ja rakennusoikeus on 14 500 k-m².

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti 49-42-4-14 vuokrataan NCC Property Development Oy:lle tai sen osoittamalle yhtiölle / yhtiöille. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

Vuokran määrä perustuu rakennusoikeuden pääoma-arvoon 305 euroa / k-m² toimistotilojen osalta ja 295 euroa / k-m² opetustilojen osalta.

Perusvuokra on johdettu opetustilojen sekä tutkimus- ja toimistotilojen pääoma-arvosta siten, että opetustiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta perusvuokra on 5 % vuodessa ja tutkimus- ja toimistotiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta 6 % vuodessa. Opetustiloja vuokra-alueella on noin 11 000 k-m² ja tutkimus- ja toimistotiloja 3 500 k-m².

Perusvuokra on 226 300 euroa vuodessa ja se porrastetaan vaihteittain toteuttamisen mukaan. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan markkina-arvoon perustuen.

Lisäksi esitetään, että vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin neljän (4) vuoden ajan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokralaisen on myös halutessaan mahdollista ostaa tontti suoraan vuokraamisen sijaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 24

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja viimeksi 8.8.2022 § 213 jatkettua suunnitteluvarausta yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle. Omnian hanke on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.3.2025 saakka.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.12.2018 § 162

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle korttelin 42004 tontin 10 Cleantech Garden -bio- ja kiertotalouden innovaatiokeskittymän suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

7

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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että alue tullaan vuokraamaan lyhytaikaisella vuokrasopimuksella kesään 2019 saakka.

10

Vireillä oleva Kiviruukin osayleiskaava koskee varattavaa tonttia.

11

Suunnitelmissa tulee huomioida Länsiväylän tulevaan alikulkuun johtava katuyhteys sekä pikaraitiotien linjausvaraus.

12

Kivenlahden metrokeskusta palvelevien liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen suunnittelu on käynnissä. Suunnitelmien yhteensovittamiseksi varauksensaajien tulee tehdä yhteistyötä kaupungin kanssa.

13

Mikäli varausalueelle on mahdollista suunnitella asuntorakentamista tai muuta kuin varauksessa esitettävää maankäyttöä, kaupunki vastaa tonttien kehittämisestä ja tonttien luovuttamisesta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 38

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti Espoon seudun

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

koulutuskuntayhtymä Omnialle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajan on huomioitava suunnittelussaan 300 liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajan on huomioitava suunnittelussaan 300 liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa suunnitteluvarauksen haltijaa yhteistyössä kaupungin ja lähialueiden muiden keskeisten toimijoiden ja sinne potentiaalisesti sijoittuvien kanssa laatimaan Kivenlahden metroasemaan kytkeytyvästä rakentamisesta ja sen lähialueista yhteisen suunnittelua ja vaiheittaista toteuttamista ohjaavan palvelu- ja kiinteistökehitystarkastelun.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 108

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen ja jatkaa 06.04.2020 § 38 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti 31.5.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Suunnittelualueen rakennusoikeudesta voidaan korkeintaan 20 % osoittaa asuntorakentamiseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen ja jatkaa 06.04.2020 § 38 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti 31.5.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Suunnittelualueen rakennusoikeudesta voidaan korkeintaan 20 % osoittaa asuntorakentamiseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

Varauksensaajan tulee tarkastella nyt määriteltyä aluetta laajempaa kokonaisuutta ja nyt määriteltyä suurempaa rakennusoikeutta sen selvittämiseksi voidaanko kaupungin ja myös muiden toimijoiden tarvitsemia tiloja toteuttaa osana yhteistä hankekokonaisuutta siten, että eri tilojen synerginen yhteistoteutus ja/tai yhteiskäyttö ovat taloudellisesti ja toiminnallisesti edullista. Tällaisia voivat olla esimerkiksi lukion, kulttuurin, liikunnan sekä VTT:n ja muiden Gleantech Garden yritysten ja yhteisöjen toimintoihin tai yhteiskäyttöön potentiaalisesti tulevat tilat.

Kokonaiskuvaus tämän suunnitteluvaruksen etenemisestä ja Kivenlahden metroaseman yhteyteen ja läheisyyteen tulevista muista suunniteltavista toiminnoista tulee valmistella kaupunginhallituksen käsiteltäväksi lähikuukausina.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 90

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja 6.4.2020 § 38 sekä 5.10.2020 § 108 jatkettua suunnitteluvarausta oheisen liitekartan mukaisesti yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.08.2022 § 213

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 § 90 jatkettua suunnitteluvarausta oheisen liitekartan mukaiseen alueeseen yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle.

Varausta jatketaan seuraavin tarkistetuin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

2

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

3

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että Espoon kaupunki on suunnittelemassa Espoonlahden kouluverkkoa ja on mahdollista, että osa varausalueen rakennusoikeudesta tullaan käyttämään lukiota varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

Liitekartalla 2 on suunnitelma toimintojen sijoittumisesta varausalueelle.

9

Suunnitelmissa tulee huomioida Länsiväylän tulevaan alikulkuun johtava katuyhteys sekä pikaraitiotien linjausvaraus.

10

Kivenlahden metrokeskusta palvelevien liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen suunnittelu on käynnissä. Suunnitelmien yhteensovittamiseksi varauksensaajien tulee tehdä yhteistyötä kaupungin kanssa. Varauksensaajan on mahdollistettava suunnittelussa 40 vuorokäyttöisen liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 107

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää:

A

vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti NCC Property Development Oy:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille korttelin 42004 tontin 12 (49-42-4-12).

B

että NCC Property Development Oy:llä tai sen osoittamalla tai osoittamilla perustettavilla yhtiöillä on kohdassa A mainittuun tonttiin osto-oikeus seuraaviin ehtoihin:

1

Osto-oikeus on voimassa 17.12.2027 saakka.

2

Tontin kauppahinta on 2 275 300 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

3

Kohde 2 mukainen kauppahinta on voimassa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

kahdeksantoista (18) kuukautta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen kauppahinta määritetään myyntiajankohdan markkina-arvoon perustuen. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään kohdan 2 mukainen.

Kauppahinta maksetaan tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin tonttien myymisessä käytettäviä tavanomaisia ehtoja sekä soveltuvin osin vuokrasopimusluonnoksen sisältämiä ehtoja.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 136 518 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 marraskuun indeksiluku.

Vuosivuokrasta laskutetaan vaiheen 1a myönnetyn rakennusoikeuden 4 505 k-m² mukaisesti 82 441 euroa. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 2 mukaisesti.

Kun vaiheen 1b rakentaminen käynnistyy, laskutetaan vuosivuokra koko kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 7 460 k-m². Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tonttiyksikölle rakentamisen aloittamisesta kaksi (2) kuukautta ennen vaiheen 1b rakentamisen aloittamista. Ennen rakentamisen aloittamista tonttiyksikkö suorittaa vuokra-alueella katselmuksen.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 4 505 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 4 505 k-m²:n suuruisia.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

4

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

5

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

6

Tontti 49-42-4-12 sijoittuu kortteliin 42004, jota koskien tullaan laatimaan tai ollaan laadittu seuraavat sopimukset:

pysäköintiä koskeva sopimus

yhteisjärjestelysopimus ja

toteuttamissopimus ml kunnallistekninen sopimus

Vuokralainen sitoutuu tontin 49-42-4-12 osalta myötävaikuttamaan edellä todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.10.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 90	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 213	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 107	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 24	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 52	03.06.2024

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän maanvuokrasopimuksen sekä kohdan B mukainen kauppakirja, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 2 Karttaliite 49-42-4-14 (karttaliite ei saavutettava)
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos 49-42-4-12 - NCC Property Development Oy (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, NCC_tontin vuokraus- ja ostohakemus CTG, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- Karttaliite - CTG Kiviruukki_rakentamisen vaiheistus (karttaliite ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

Asianumero 1984/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 53

§ 53

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Finnoosta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle (49-31-20-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata määräosin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle Kaitaalta korttelin 31020 tontin 5 (49-31-20-5) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 210 180 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

5

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 31.10.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Asuntosäätiö tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018 § 53 varata tontin 49-31-20-1 sekä osia Hyljeluodontiestä ja Hyljekujasta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 3.6.2019 § 10 ja 4.5.2020 § 50 tehdyin päätöksin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.3.2021 § 32 myydä määräalat kiinteistöistä 49-31-20-1 ja 49-9901-31-0 Ultivista Oy:lle tai Ultivista Oy:n osoittamalle taholle vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja päiväkodin rakentamista varten. Em. päätöksen mukainen kiinteistökauppa on tehty.

Asuntosäätiön osalta varausta jatkettiin erillisenä varauksena kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 12.4.2021 § 44 tekemällä päätöksellä. Suomenlahdentiehen rajoittuva 9 300 k-m²:n

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

kokonaisuus varattiin Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua varten. Kaupungin hallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 2.5.2022 § 186 ja 7.8.2023 § 71 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2024 saakka.

Asuntosäätiö hakee 23.4.2024 päivätyllä hakemuksella tontin 49-31-20-5 vuokraamista määräosin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle. Tontille toteuttava kohde on suunniteltu ja sille on myönnetty rakennuslupa joulukuussa 2023.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti sijaitsee Kaitaalla osoitteessa Finnoonkartanonkatu 17, 02270 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 9 300 k-m². Tontin pinta-ala on 4 079 m². Tontti on voimassa olevassa Matroonankatu-nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).

Tontin pääoma-arvo muodostuu ARA:n 3.5.2024 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 565 euroa/k-m². Tontin perusvuokra 210 180 euroa vuodessa on määritelty edellä todetun yksikköhinnan mukaan. Asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 huhtikuun indeksilukua perustuen ARA:n tekemän hintapäätöksen ajankohtaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 186

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä sekä viimeksi 12.04.2021 § 44 jatkettua suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle korttelin 31020 tonttiin 5 valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon sekä asumisoikeustuotannon suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 12.04.2021 § 44 päätetyin ehdoin, lukuun ottamatta kohdat 6 ja 9, jotka muutetaan alla olevaksi. Ehdot muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka.

Muutetut ehdot:

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

varauksensaajia kuulematta.

9

Varauksensaaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018 § 53

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki varaa Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu-ym. kustannuksista.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

4

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

5

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

6

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

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta. Varausalueeseen kuuluva tontti 31020/1 on vuokrattuna tällä hetkellä linja-autojen pysäköintialueeksi.

9

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä tontilla 31020/1 hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mutta niiden tekemiseen on saatava vuokralaisen suostumus.

10

Varauksensaajat ovat tietoisia, että alue ei ole vielä rakentamiskelpoinen, vaan hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. lainvoimaista osayleiskaavaa, asemakaavaa, kunnallistekniikan rakentamista ja johtosiirtoja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

11

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

12

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä tontinluovutusehtoja.

13

Päiväkotioperaattorin valinta tulee hyväksyttävä kaupungilla.

14

Varausalueen ja Ultivista Oy:n omistaman maa-alueen asuntotuotannosta yhteensä noin 25 - 30 % osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotantoon. Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että vaikka valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettava rakentaminen Ultivista Oy:n ja kaupungin kyseisellä kaava-alueella omistamien kiinteistöjen osalta on suunniteltu pääosin kaupungin omistamalle maalle, tullaan siitä johtuva alhaisempi maan arvo tasaamaan maanomistajien kesken.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 10

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 50

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

päiväkodin suunnittelua varten entisin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 44

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10 sekä 4.5.2020 § 50 jatkettua suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua seuraavin ehdoin. Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varausalue muodostuu tulevasta tontista 49-31-20-5.

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta. Varausalue on vuokrattuna tällä hetkellä linja-autojen pysäköintialueeksi.

7

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mutta niiden tekemiseen on saatava vuokralaisen suostumus.

8

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä tontinluovutusehtoja.

9

Varauksensaaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia sekä tontin lohkomista.

10

Finnoon alueelle on laadittu Design Finn timer -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finn timer -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja se tulisi pyrkiä ottaa huomioon ohjeellisena varausalueen kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Asianumero

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 186	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 53	03.06.2024

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja viimeksi 2.5.2022 § 186 jatkettua suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle Finnoosta tonttiin 49-31-20-5 valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotannon suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 4 Kartta 49-31-20-5 Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)
- 5 Maanvuokrasopimusluonnos 49-31-20-5 Asuntosäätiö (saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-31-20-5 Asuntosäätiö, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 14	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 118	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 54	03.06.2024

Asianumero 3821/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 54

§ 54

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Olarista Espoon Asunnot Oy:lle (49-22-304-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Asunnot Oy:lle Olarista korttelin 22304 tontin 3 (49-22-304-3) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Vuokra on 148 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku.

3
Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 14	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 118	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 54	03.06.2024

kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

5

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

6

Vuokra-alueella sijaitsee asemakaavan mukaisesti maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, johon on sijoitettu kallioon louhittu HSY:n viemäritunneli.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 31.10.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Espoon Asunnot Oy tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Espoon Asunnot Oy:llä tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 14	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 118	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 54	03.06.2024

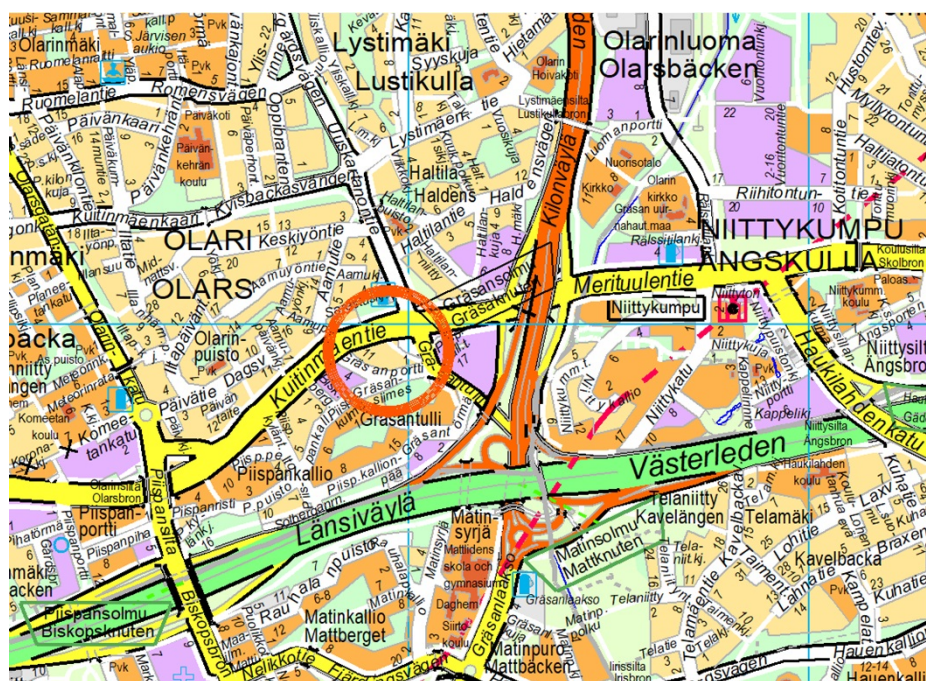
allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.6.2020 § 62 varata Espoon Asunnot Oy:lle tontin valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatkettiin 12.4.2021 § 48, 24.1.2022 § 14 ja 4.12.2023 § 118 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on voimassa 30.10.2024 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 14	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 118	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 54	03.06.2024

Espoon Asunnot Oy hakee 8.4.2024 päivätyllä hakemuksella tontin 49-22-304-3 vuokraamista. Tontille toteutettava kohde on suunniteltu ja sille on myönnetty rakennuslupa kesäkuussa 2021.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti sijaitsee Olarissa osoitteessa Gräsanportti 2, 02200 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 6 500 k-m². Tontin pinta-ala on 6 944 m². Tontti on voimassa olevassa Gräsantulli-nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontin pääoma-arvo muodostuu ARA:n 25.4.2024 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 570 euroa/k-m². Tontin perusvuokra 148 200 euroa vuodessa on määritelty edellä todetun yksikköhinnan mukaan. Asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 huhtikuun indeksilukua perustuen ARA:n tekemän hintapäätöksen ajankohtaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 62

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen korttelista 22304 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.5.2021 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 14	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 118	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 54	03.06.2024

varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

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

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

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Suunnittelussa on otettava huomioon varausalueen halki kulkeva jätevesitunneli.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan varausalueelle tonttijaon muutosta, tontin lohkomista, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämä asian käsittelyn ajaksi. Hallintolaki 28 § 1 mom. 5.kohta; Åkerlund on asianosaisena olevan Espoon Asunnot Oy hallituksen jäsen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 14	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 118	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 54	03.06.2024

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 48

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 1.6.2020 § 62 päätettyä varausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen korttelista 22304 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi.
(Esteellisyysperuste: Åkerlund on Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen; Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 14

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 62 päätettyä ja 12.4.2021 § 48 jatkettua varausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen korttelista 22304 valtion tukeman 40-vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 118

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 14	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 118	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 54	03.06.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 1.6.2020 § 62 päätetyn ja viimeksi 24.1.2022 § 14 jatkettun suunnitteluvarauksen Espoon Asunnot Oy:lle valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten. Suunnitteluvaraus koskee korttelin 22304 tonttia 3. Varaus on voimassa 30.10.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 6 Kartta Gräsanportti 2 Espoon Asunnot Oy (karttaliite ei saavutettava)
- 7 Maanvuokrasopimusluonnos 49-22-304-3 Espoon Asunnot Oy (saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-22-304-3 Espoon Asunnot Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 197/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 55

§ 55

Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Vanhakartanosta (49-80-1-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne
Welling Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A
vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti WelCo Oy:lle ja/tai Esperi Care Oy:lle tai Welco Oy:lle perustettavan yhtiön tai Esperi Care Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Welco Oy) noin 4 500 m² suuruisen määräalan 80. kaupunginosassa (Vanhakartano) sijaitsevasta kiinteistöstä 49-80-1-1 seuraavin pääehdoin:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 20 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

3
Mikäli vuokralainen purkaa vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen, on vuokralainen velvollinen toteuttamaan vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % (700 k-m²) rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

4
Vuokra-alueelle tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon espoolaisten asukkaiden määrästä.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

B

myydä WelCo Oy:lle liitekartan mukaisella kiinteistön 49-80-1-1 määräalalla sijaitsevan rakennuksen kauppahintaan 356 719 euroa liitteenä olevan kauppakirjan ehtojen mukaisesti.
Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (A ja B):

Maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 20.12.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus ja kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

WelCo Oy valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan määräalalle rakennushankkeen edellyttämiä lupia ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa WelCo Oy:lle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamiseen.

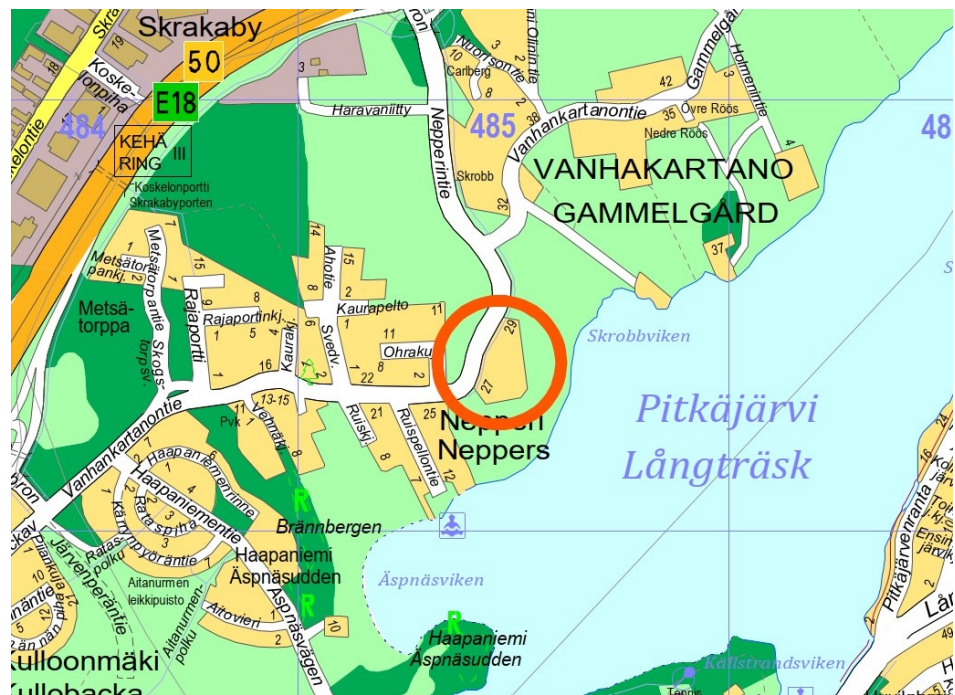
Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä rakennuksen kauppakirja ja tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun Vanhakartanossa sijaitsevasta rakennuksesta maanvuokraoikeudella. Tarjouskilpailussa määrälän maanvuokraehdot oli määritelty ja tarjouskilpailu käytiin määrälällä sijaitsevasta rakennuksesta/rakennusoikeudesta. Tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti hoitokodin rakennukset esitetään myytäväksi korkeimman tarjouksen tehneelle kohteeseen soveltuvalle toimijalle. Rakennus myydään ja määrälä vuokrataan asemakaavan mukaiseen käyttöön (YS 6). Asemakaavassa kohde on osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Määrälällä sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja määrälästä on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Tarjouksia kilpailuun tuli yhteensä neljä. Korkein kelpoisuusehdot täyttänyt tarjous oli WelCo Oy:n ja Esperi Care Oy:n tarjous 356 719 euroa. Kauppahinta on käypä markkina-arvo rakennuksesta nykykunnossa. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen edustaja on tutustunut hankkeen suunnitelmiin ja suunnitelmat täyttävät hyvinvointialueen vaatimukset tilojen mitoituksen osalta. WelCo Oy on hankkeen investori. Investori toimii tavallisesti hankkeissa kohteen vuokralaisena ja tahona, joka rakennuttaa kohteen perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun. Palveluntuottaja Esperi Care Oy solmii kohdetta koskevan vuokrasopimuksen.

Tiedot määräalasta

Vuokrattava määräala sijaitsee Vanhakartanossa osoitteessa Vanhakartanontie 27, 02920 Espoo. Kohteen kiinteistötunnus on 49-80-1-1. Määräalan pinta-ala on noin 4 500 m². Määräalan rakennusoikeus on 1 000 kem² II tasoon ja määräalalla sijaitsee peruskorjausta vaativa hoitokotirakennus. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudisrakennuksella.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa lisäksi enintään 5 asuntoa kiinteistön ja laitoksen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten (Ys6). Kaavamääräyksissä lisäksi vaaditaan, että rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Julkisivussa on käytettävä pystysuoraa laudoitusta. Satulakaton kaltevuuden tulee olla sopusoinnussa viereisten rakennusten kanssa.

Päätöshistoria

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 8 | 49-80-1-1 Liitekartta (karttaliite ei saavutettava) |
| 9 | 49-80-1-1 Luonnos rakennuksen kauppakirjasta (ei saavutettava) |
| 10 | Maanvuokrasopimusluonnos_49-80-1-1 määräala (ei saavutettava) |

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 2974/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 56

§ 56

Rakennetun paloasemakiinteistön varaaminen ja rakennusten myynnin esisopimus Olarista panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten (49-15-51-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle
Welling Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A)
tehdä esisopimuksen Niittykummussa kiinteistöllä 49-15-51-5 sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimo Oy:lle liitteenä olevan esisopimusluonnoksen mukaisesti. Rakennusten kauppahinta on 561 000 euroa. Esisopimuksessa on määritetty ehdot lopullisen rakennuksen kauppakirjan allekirjoittamiselle (mm. asemakaavamuutos on vahvistunut)

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohta A):

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä rakennusten kaupan esisopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Rakennusten kaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee esisopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

B)
varata Olarin Panimo Oy:lle kiinteistön 49-15-51-5 panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten.

1

Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka. Varaus kuitenkin raukeaa ennenaikaisesti, mikäli kohdan A mukaista esisopimusta ei ole allekirjoitettu täytäntöönpanoehtojen mukaisesti.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee peruskorjausta vaativa

suojeltu paloasemarakennus sekä talousrakennus. Varauksensaaja tulee tekemään paloasemarakennuksen ja talousrakennuksen ostamisesta esisopimuksen Espoon kaupungin kanssa.

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, rakennuksien varsinainen kauppakirja allekirjoitetaan tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Rakennuksien kauppahinta tulee olemaan varauksensaajan hakumenettelyssä tarjoama ostohinta (561 000 euroa) rakennuksista.

9

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, sitoutuu varauksensaaja siihen, että tontin pääoma-arvo kerrosneliömetriä kohden olemaan 500 euroa per k-m². Tontista vuosittainen maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta. Tontin pääoma-arvo, ja siten perusvuokra, on sidottu täysimääräisesti elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

10

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista ja putkista (mm. kaukolämpöputki, vesijohto, tilaajakaapeli, jätevesiviemäri, jännitekaapelit). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11

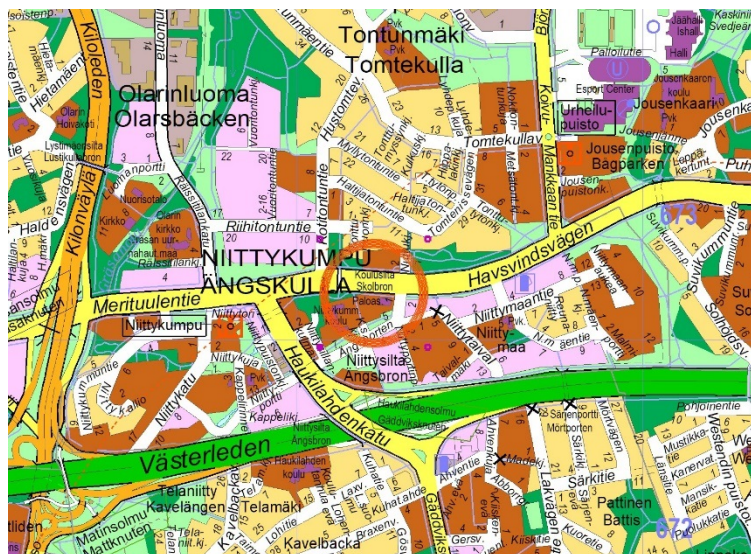
Varauksensaaja on tietoinen, että varatulla kiinteistöllä on paloasematoimintaa. Paloasematoiminta kiinteistöllä tulee päättymään, kun paloasematoiminta on siirtynyt uudelle Matinkylän paloasemalle.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Niittykummun paloasemakiinteistön hakumenettely

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jossa etsittiin Niittykummun paloasemakiinteistölle kaupallista palvelutoimintakonseptia, joka on mahdollista toteuttaa kiinteistön suojeltuun paloasemarakennukseen. Hakumenettelyn hakuaika oli 28.9.2023–11.1.2024.

Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin tarkemmin kiinteistöstä, hakumenettelystä sekä mitä hakemuksen tulee pitää sisällään.

Hakumenettelyn esitemateriaalissa kerrottiin, että paloasemakiinteistön varauksensaajaksi esitettävä hanke tullaan valitsemaan kaksivaiheisella menettelyllä ja varauksensaajan kanssa tullaan tekemään esisopimus kiinteistöllä sijaitsevien paloasemarakennuksen ja talousrakennuksen ostamisesta.

Hakumenettelyssä saatiin kolme hakemusta.

Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki kävi lävitse hakumenettelyyn osallistuneiden hakijoiden hakemukset. Kaupunki haastatteli kaikki kolme hakijaa. Toisessa vaiheessa kaupunki päätti hakijoiden hakemusten ja haastattelujen perusteella pyytää kahdelta hakijalta hintatarjouksen kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista.

Korkeimman hintatarjouksen kiinteistön rakennuksista tarjosi Olarin Panimo Oy. Olarin Panimo Oy tarjosi rakennuksista ostohinnaksi 561 000 euroa.

Tiedot varattavasta tontista ja tontilla sijaitsevista rakennuksista

Varattava tontti (kiinteistö 49-15-51-5) sijaitsee Niittykummun kaupunginosassa. Ajantasakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on noin 3 280 m² ja rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu, peruskorjausta vaativa entinen paloasemarakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1991 ja on pinta-alaltaan 1 200 k-m². Tontilla on myös vuonna 2017 valmistunut 20 k-m² suuruinen talousrakennus. Edellä mainitut rakennukset ovat Espoon kaupungin omistamia.

Tontilla on vireillä asemakaavamuutos ("Niittykummun paloasema – 212221"), jonka tavoitteena on muuttaa nykyinen yleisten rakennusten korttelialue liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.9.-3.10.2023. Kaavamuutoksen seuraava vaihe on kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen.

Hakemus ja tietoja Olarin Panimo Oy:n hankkeesta

Olarin Panimo Oy (jäljempänä Olarin Panimo) on vuonna 2015 perustettu espoolainen käsityöläispanimo. Olarin Panimo kertoo hakemuksessaan, että olarilaisesta autotallista alkunsa saanut panimo tunnetaan parhaiten muodikkaista ja palkituista IPA-oluista muita oluttyyplejä kuitenkaan unohtamatta. Olarin Panimo on saanut enemmän palkintosijoja arvostetussa Suomen Paras Olut -kilpailussa kuin mikään muu panimo viimeisen kolmen vuoden aikana.

Laadukkaiden oluiden ohella Olarin Panimo tunnetaan muita kulttuurinaloja yhdistävästä otteesta, jossa olutkulttuuri linkittyy musiikkiin, katutaiteisiin, skeittaukseen ja muihin urbaaneihin alakulttuureihin.

Hakemuksen mukaan Niittykummun paloasema olisi loistava kohde Olarin Panimolle sekä Olarin Panimo olisi varmasti tervetullut toimija Niittykummun alueelle. Kiinteistön sijainti vanhan Olarin alueella ja Olarin vanhan kansakoulun vieressä sopisi erinomaisesti Olarin Panimon tarinaan ja brändiin. Hyvät liikenneyhteydet mahdollistavat panimon asiakasvirtojen sujuvan liikkumisen. Olarin Panimon tunnettuus omaleimaisena, nuorekkaana ja muodikkaana toimijana toisi lisäarvoa uudistuneelle ja edelleen kehittyvälle Niittykummun alueelle ja nostaisi alueen identiteettiä.

Olarin Panimon tavoitteena on toteuttaa Niittykummun vanhalle paloasemalle Olarin Panimon tuotantotilat, tasokas ruokaravintola, taproom, panimon kauppa, vuokrasauna ja lounge sekä mahdollisuuksien mukaan pienimuotoinen hotelli.

Hankkeen toteuttaminen vaatii ensin asemakaavamuutoksen loppuunsaattamisen. Asemakaavamuutoksen vahvistumisen ja toimintaa varten tarvittavien lupien saamisen jälkeen hankkeen kanssa voidaan tehdä lopullinen rakennuksen kauppakirja ja tontin maanvuokrasopimus. Tämän hetken arvion mukaan hanketta voitaisiin päästä toteuttamaan kiinteistölle aikaisintaan syyskauden 2025 aikana.

Päätöshistoria

Liitteet

- 11 Suunnitteluvarausalue - 49-15-51-5 (liitekartta ei saavutettava)
- 12 Rakennuksen kaupan esisopimusluonnos - 49-15-51-5

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Olarin Panimo Oy - 11.1.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 235

05.09.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 57

03.06.2024

Asianumero 10396/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 57

§ 57

Alueen suunnittelua koskevan aiesopimuksen hyväksyminen Focus Mattliden rf:n kanssa

Valmistelijat / lisätiedot:

Leivo Kimmo

Martinsen Kimmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevan aiesopimuksen alueen suunnittelusta Focus Mattliden RF:n kanssa osana Mattlidenin koulukeskuksen alueen kehittämistä.

Aiesopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee aiesopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan aiesopimus ja tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

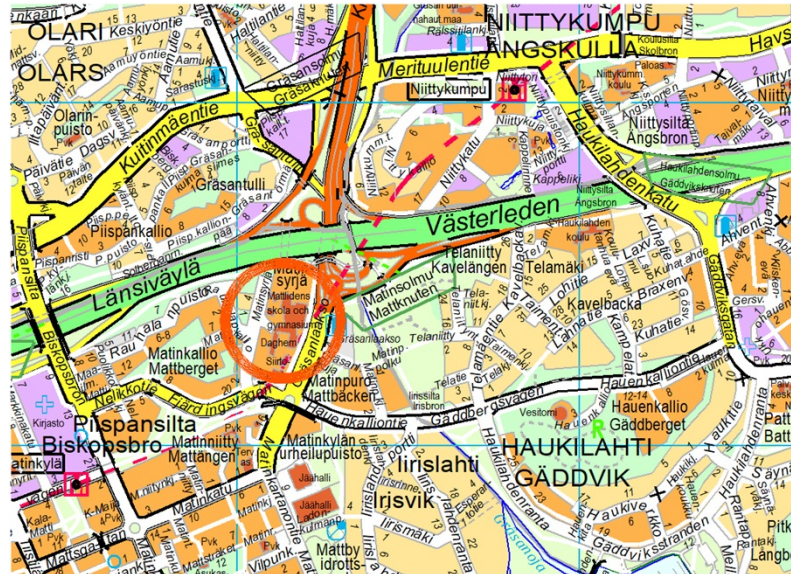
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Espoon Matinkylän Matinsyrjässä Espoon kaupungin omistaman Mattlidenin koulukeskuksen alue on asemakaavoituksessa, joka mahdollistaa lainvoimaistuttua myös päiväkotirakennuksen ja kulttuurikeskusrakennuksen käsittävän rakennuskokonaisuuden toteuttamisen alueelle.

Focus Mattliden on tehnyt esitykseen konseptista, jossa ruotsinkielinen yhteistoiminta ja sen synergia eri toimijoiden kanssa mahdollistetaan. Konseptin tavoitteena on tukea ja edistää ruotsin kielen ja ruotsinkielisen kulttuurin säilymistä, sekä luoda edellytykset kasvupolulle lapsesta aikuisiin ja vanhuksiin tarjoten samalla monipuolisia toimintamahdollisuuksia näille. Konseptiin perustuen kaupungin elinkeino ja kilpailukykyjaosto myönsi, vuonna 2023 päättyneen, suunnitteluvaramuksen alueelle.

Keväällä 2023 tavoitteiden ja mahdollisuuksien täsmennyttyä osapuolet yhteisesti totesivat, että koko asemakaava-alueen kehittäminen on parempi olla Espoon kaupungin vastuulla ja Focus Mattliden keskittyy konseptinsa ja tavoitteidensa kannalta tärkeimmän kokonaisuuden eli päiväkotirakennus ja kulttuurikeskusrakennus kehittämiseen.

Focus Mattlidenin hankekokonaisuus (sopimuksen kohda) käsittää päiväkodin, koulun lisätiloja sekä Arbiksen (ruotsinkielinen työväenopisto) tiloja, jotka on rakenteellisesti yhteydessä Kultursmedjan työnimellä kulkevaan kulttuurikeskukseen.

Osapuolet ovat neuvotelleet Focus Mattlidenin hankekokonaisuuden valmistelutoimenpiteistä, jossa Focus Mattliden laatii ehdotuksen päiväkoti- ja kulttuurikeskusrakennuksien toteuttamiseksi sisältäen niihin liittyvät rahoitus- ja omistusjärjestelyt.

Osapuolten tarkoituksena on, että Espoo toimisi päiväkotirakennuksessa vuokralaisena pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, minkä lisäksi Espoo tulisi mahdollisesti osa-vuokralaiseksi kulttuurikeskusrakennukseen. Kulttuurikeskusrakennuksen on tarkoitus ensisijaisesti edistää ruotsinkielistä kulttuuria synergiassa Korttelissa sijaitsevan Mattlidenin koulukeskuksen ja edellä mainitun päiväkotirakennuksen kanssa sekä lisäksi palvella monipuolisesti muita käyttäjäryhmiä.

Osapuolten välisen aiesopimuksen tarkoituksena on sopia hankevalmisteluista koskevien neuvotteluiden jatkamisesta, osapuolten välisestä hankevalmisteluihin liittyvästä vastuunjaosta ja koordinoinnista sekä muista mahdollisista hankevalmistelujen toteuttamiseen liittyvistä asioista. Aiesopimuksen mukaan kaupungin ensisijainen vastuu on edistää alueen kaavoittamista siten, että se mahdollistaa hankkeen mukaisten toimintojen toteuttamisen alueelle.

Aiesopimuksella kaupunki ei sitoudu vuokramaan mitään tiloja hankkeelta, vaan näistä tehdään tarvittaessa erikseen vuokrauspäätökset päätösvaltaisen viranhaltijan/toimielimen toimesta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 95

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa "Focus Mattliden" -nimiselle yhdistykselle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen opetus-, kulttuuri-, liikunta- ja asuntoalueen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupungilla on oikeus luovuttaa tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle tai varauksensaajan esittämille toimijoille. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan

kaupunkisuunnittelukeskuksen ja tilapalveluiden ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2017 § 99 hyväksymät Mattlidenin kaava-alueen (311900) lähtökohdat ja tavoitteet. Varausalueen suunnittelu tulee tapahtua koulukeskuksen ja sen tulevan laajennuksen ehdoilla siten, että koulukeskuksen nykyinen tai tuleva toiminta ei vaarannu.

5

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.

6

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

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

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

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 235

05.09.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 57

03.06.2024

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kuuluva kiinteistö 49-434-1-259 on vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella kesäkuun 2021 saakka.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että koulukeskuksen osalta varausaluetta hallinnoi kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos.

11

Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, on niistä sovittava erikseen Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 9

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 95 päätettyä suunnitteluvarausta Focus Mattliden -nimiselle yhdistykselle opetus-, kulttuuri-, liikunta- ja asuntoalueen suunnittelua varten entisin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 111

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudistaa 11.6.2018 § 95 päätettyä ja 3.6.2019 § 9 jatkettua suunnitteluvarausta Focus Mattliden -nimiselle yhdistykselle opetus-, kulttuuri-, liikunta- ja asuntoalueen suunnittelua varten entisin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 30.9.2021 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 235

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudistaa 11.6.2018 § 95 päätetyn ja viimeksi 5.10.2020 § 111 uudistetun suunnitteluvarauksen Focus Mattliden rf -nimiselle yhdistykselle kulttuuri- ja liikuntatilojen, päiväkodin, asuntokortteleiden ja niihin liittyvien tilojen ja pihojen suunnittelua varten. Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varusalueen rajaus voi tarkentua suunnittelun edettäessä.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2023 saakka

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupungilla on oikeus luovuttaa tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle tai varauksensaajan esittämille toimijoille. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2017 § 99 hyväksymät Mattlidenin kaava-alueen (311900) lähtökohdat ja tavoitteet. Varausalueen suunnittelu tulee tapahtua koulukeskuksen ja sen tulevan laajennuksen ehdoilla siten, että koulukeskuksen nykyinen tai tuleva toiminta ei vaarannu.

5

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.

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kuuluva kiinteistö 49-434-1-259 on vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella 31.12.2022 saakka.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että koulukeskuksen osalta varausaluetta hallinnoi kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos.

11

Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, on niistä sovittava erikseen Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa.

12

Asuntotuotannosta noin 30 % tulee olla valtion tukemia 40 vuoden korkotukilainalla tuettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 216 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 235

05.09.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 57

03.06.2024

Liitteet

- 13 Aiesopimus Mattliden + liite 1, ESPOO LUONNOS 24.5.2024 (ei saavutettava)
- 14 Mattliden, aiesopimuksen liite 2 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 58

§ 58

Linja-autovarikkokorttelin varaaminen Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle linja-autovarikon suunnittelua varten (49-30-10-1, 49-30-11-1 & 49-30-9901-0)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Koiviston Auto Group Oy:lle liitekarttaan merkityn korttelin 30011 (49-30-10-1, 49-30-11-1 & 49-30-9901-0) Nöykkiöstä linja-autovarikon suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2024 saakka.

2

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

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa hankkeen suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu hakumenettelyssä tarjoamaansa vuosivuokraan 334 000 euroa (perusvuokra), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on toukokuun 2024 elinkustannusindeksiluku.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelta on vuokrattu 14.3.2026 asti Oy Pohjolan Liikenne Ab:lle alueita tilapäistä linja-autovarikko varten.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen läpi kulkee Finnoonniittypolku -niminen kevyen liikenteen väylä. Kyseinen väylä tulee poistumaan käytöstä varausalueen rakentumisen yhteydessä. Varauksensaajan tulee purkaa kustannuksellaan edellä mainittu kevyen liikenteen väylä hankkeensa rakentamisen yhteydessä Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen ohjeistamana.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että ajantasakaavassa varausalueen läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alue, jossa kulkee HSY:n runkoviemärilinja. Runkoviemärilinja tullaan poistamaan käytöstä HSY:n toimesta ja HSY tulee teettämään alustavan arvionsa mukaan vuosien 2024-2025 aikana erillisen runkoviemärilinjan käytöstä poistourakan.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset

varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

12

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussaan, että Caruna Espoo Oy:lla on käynnissä Hepokorpi-Finnoo 110 kV maakaapelilinjan suunnittelu. Caruna Espoo Oy:n alustavissa suunnitelmissa kyseinen maakaapelilinja on esitetty rakennettavaksi varausalueen pohjoispuolelle, varausalueen läheisyyteen. Maakaapelilinjan sijainnista ei ole vielä tehty lopullista linjausta.

13

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on myöntänyt 20.4.2009 sijoitusluvan, jonka perusteella varausalueelle on saanut sijoittaa kiinteistön 49-30-12-1 rakentamista varten tarvitun tukiseinän työnaikaisia ankkureita. Sijoitusluvan mukaan tuennan päättymisen jälkeen ankkurit on katkaistu, mutta ankkurivaijerit kiinnityksineen on jätetty varausalueelle. Varauksensaajan tulee tarvittaessa purkaa kustannuksellaan edellä mainitut ankkurivaijerit kiinnityksineen hankkeensa rakentamisen yhteydessä, mikäli hankkeen rakentaminen vaatii sitä.

14

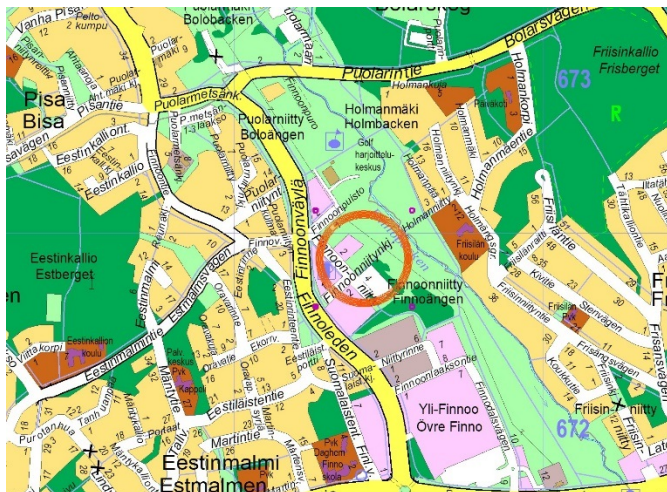
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 9 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Finnoonniityn linja-autovarikkokorttelin hakumenettely

Kaupunki järjesti Finnoonniityssä sijaitsevasta linja-autovarikkokorttelista hakumenettelyyn, jossa etsittiin toimijaa toteuttamaan kortteliin asemakaavan mukainen linja-autovarikko ja toteuttamaan kyseiselle linja-autovarikolle HSL:n lähiliikenteeseen soveltuvien sähköbussien lataamista varten tarvittava infrastruktuuri.

Hakumenettelyn hakuaika oli 2.10.2023-16.1.2024. Hakumenettelyn hakuaikana saatiin kolme hakemusta.

Hakumenettelyn esitemateriaalissa kerrottiin, että korttelin saajaksi esitettävä hanke tullaan valitsemaan kaksivaiheisella menettelyllä ja hankkeen suunnitelmien tilanteen mukaan, korttelin saajaksi esitettävälle hankkeelle tullaan esittämään korttelin suunnitteluvarausta tai vuokraamista.

Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki kävi lävitse hakumenettelyyn osallistuneiden hakijoiden hakemukset. Kaupunki haastatteli kaikki kolme hakijaa. Toisessa vaiheessa kaupunki päätti hakijoiden hakemusten ja haastattelujen perusteella pyytää jokaiselta kolmelta hakijalta tarjouksen korttelista maksettavasta vuosivuokrasta.

Korkeimman tarjouksen korttelin vuosisuokrasta tarjosi Koiviston Auto Group Oy. Koiviston Auto Group Oy tarjosi 334 000 euroa vuosisuokraksi.

Tiedot varattavasta korttelista

Varattava kortteli 30011 sijaitsee Nöykkiön kaupunginosan Finnoonniityssä. Korttelialueeseen kuuluvat kiinteistöt 49-30-10-1 ja 49-30-11-1 sekä osa kiinteistöstä 49-30-9901-0.

Kortteli on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu linja-autojen korttelialueeksi. Kortteli tullaan muodostamaan olemassa olevan tonttijaonmuutoksen pohjalta yhdeksi tontiksi. Korttelin pinta-ala on noin 29 317 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 000 k-m².

Asemakaavassa korttelin läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu linja, jossa kulkee HSY:n runkoviemärilinja. Kyseinen runkoviemärilinja tullaan poistamaan käytöstä HSY:n toimesta ja HSY tulee teettämään alustavan arvionsa mukaan vuosien 2024-2025 aikana erillisen runkoviemärilinjan käytöstä poistourakan.

Korttelin läpi kulkee Finnoonniittypolku -niminen kevyen liikenteen väylä. Kyseinen väylä tulee poistumaan käytöstä korttelin rakentumisen yhteydessä.

Korttelista on vuokrattu kaksi eri määräälaa Oy Pohjolan Kaupunkiliikenne Ab:lle tilapäistä linja-autovarikkoaluetta varten. Näiden alojen maanvuokrasopimus on voimassa 14.3.2026 saakka.

Hakemus ja tietoja Koiviston Auto Group Oy:sta

Koiviston Auto Group Oy on Koiviston Auto -konsernin emoyhtiö, joka vastaa mm. teknisten palvelujen sekä kiinteistöpalvelujen tuottamisesta linja-autoliikennöintiä harjoittaville tytäryhtiöilleen. Konsernin liikevaihdosta 70% tulee kaupunkien kilpailutetusta paikallisliikenteestä ja 30% markkinaehtoisesta kaukoliikenteestä jota konserni liikennöi OnniBus.com-brändillä.

Koiviston Auto Group Oy:n tavoitteena on päästä toteuttamaan kortteliin varikko sähkölinja-autoille ympäristöystävällisesti, vastuullisesti ja hyvässä yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.

Kortteliin on tavoitteena toteuttaa linja-autovarikko, johon kuuluu 150 kpl linja-autopaikkoja, tarvittavat henkilöauto- ja polkupyöräpaikat, aputilarakennus ja hallirakennus sekä biodieselin tankkauspiste sähkölinja-autojen lämmityslaitteistoja varten. Aputilarakennukseen sijoittuu toimisto- ja sosiaalitilat ja hallirakennukseen pesu- ja huoltohalli. Hankkeen suunnitelmissa on toteuttaa varikkoa kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan noin 100 linja-autopaikkaa sekä aputilarakennus ja hallirakennus. Toisessa vaiheessa toteutetaan loput varikon linja-autopaikat.

Edellä mainitut toiminnot suunnitellaan siten, että varikolla voi samanaikaisesti toimia kaksi linja-auto -operaattoria ja yksi vuorokausihuollon palveluntarjoaja.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 58

03.06.2024

Liitteet

- 15 Suunnitteluvarausalue - 49-30-10-1, 49-30-11-1 & 49-30-9901-0
(liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Koiviston Auto Group Oy - 16.1.2024,
sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 57

05.06.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 59

03.06.2024

Asianumero 1556/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 59

§ 59

Suunnitteluvarauksen myöntäminen Tvijälpistä Aalto Development Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myöntää Aalto Development Oy:lle suunnitteluvarauksen Tvijälp -nimisen saareen asumisen, pienvenesataman, katujen sekä mantereen ja saaren välisen siltayhteyden suunnittelemiseen.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2026 saakka.

2

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella suunnitteluvedellytysten kartoittamiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue on merenrantavyöhykkeelle sijoittumisen ja alueen suojeluarvojen puolesta vaativa suunnittelukohde.

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen kehitystyön ohjauksessa ja mahdollisessa myöhemmässä asemakaavamuutoksessa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat.

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista, eikä niitä tulla hyvittämään varauksensaajalle missään vaiheessa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 57

05.06.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 59

03.06.2024

3

Kaupungilla on oikeus seuraamuksista keskeyttää varaus kesken sen varausajan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen kehittäminen ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

4

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksista.

5

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta. Varauksensaaja on tietoinen, että saarelta on vuokrattu The Nolla Company Oy:lle ajanjaksolle 9.11.2022-8.11.2027 useita sijoituspaikkoja tilapäisille kevytrakenteisille majoituspisteille ja niiden oheispalveluille.

Varauksensaaja on tietoinen saarella olevista pysyvistä kaupungin omistamista rakennuksista, jotka on vuokrattu.

Em. vuokrakohteiden toiminta ei saa varausaikana häiriintyä.

6

Varausalue on voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa merkinnällä V (virkistysalue), mikä ei mahdollista varauksensaajan tavoittelemaa asuinrakentamista tai mahdollista asuinrakentamista sisältävän asemakaavamuutoksen hyväksymistä ennen kuin yleiskaavamerkintä on muutettu ja lainvoimainen.

Varauksensaaja on tietoinen valmisteilla vireillä olevasta yleiskaavasta, jonka käsittelyaika ja lopputulos saattavat vaikuttaa hankkeen toteutus- ja asemakaavoitusaikatauluun sekä suunnitteluratkaisuihin.

7

Kaupunki luovuttaa veloituksetta hakijan käyttöön hallussaan olevat varausaluetta koskevat aiemmat selvitykset.

Käsittely

Kokouksessa tehtiin kaksi lisäySESITYSTÄ ja yksi hylkäysesitys.

Puheenjohtajan ehdotuksesta ensin käsiteltiin lisäySESITYKSET ja sen jälkeen hylkäysesitys.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 57

05.06.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 59

03.06.2024

Kajava teki seuraavan lisäyksesityksen suunnitteluvarauksen ehtoihin: Hankkeelle varataan rakentamista varten tiestöineen 30 % saaren pinta-alasta lopun osan saaresta jäädessä edelleen luonnontilaiseksi espoolaisten yleiseen virkistyskäyttöön."

Kajava teki seuraavan lisäyksesityksen suunnitteluvarauksen ehtoihin: Rakennettaville asuinrakennuksille ei varata tilaa piha-alueille Aalto Developmentin esittämän alustavan suunnitelman mukaisesti, jotta saaren rakentamatonta pinta-alaa ei kulu yksityisten pihojen rakentamiseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotusten raukeavan kannattamattomana.

Rasinsalo Kajavan kannattamana teki seuraavan hylkäysesityksen: Suunnitteluvaraus hylätään. Tvijälpin saaren mahdollisen kehittämisen tulee perustua voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön luontoarvot huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Rasinsalon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Aalto Development Oy on hakenut 24.04.2023 saapuneella hakemuksella suunnittelualuevarausta Tvijälpin saarialueeseen varten.

Tiedot hakijasta

Aalto Development Oy on yksityinen, vuonna 1992 perustettu espoolainen kiinteistökehitysyhtiö.

Yhtiön on toteuttanut Espoon Westendiin suunnitellun Marriott hotellihankkeen kaavamuutoksen. Yhtiön muita hankkeita on kuvattu suunnitteluvaraushakemuksessa.

Yhtiön vuoden 2023 tilikauden tulos oli 3,25 milj. euroa positiivinen ja yhtiön vapaa pääoma oli 14,3 milj. euroa.

Tiedot varausalueesta

Tvijälpin saari (49-418-1-88) on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Saari on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistama.

Alueella sijaitsee muutamia pieniä, lähinnä kesäkäyttöön tarkoitettuja kaupungin omistamia rakennuksia. Lisäksi saarelle on rakennettu vuoden 2023 aikana pieniä kevytrakenteisiä majoituspisteitä.

Varausalueen maapinta-ala on noin 12,9 ha. Kaupunki ei ole suunnitellut alueelle nykyisen virkistysaluekäytön lisäksi muuta käyttöä.

Perustelu varauspäättökselle

Hanke on esitelty kehittämissuunnitelmiaan kevään 2024 aikana kaikille halukkaille valtuustoryhmille.

Suunnitelmia on useilla tavoilla jatkokehitetty aiempaan luonnosversioon nähden. Asuinrakennusten kokoa ja sijoittelua on parannettu ympäristöön sopivuuden parantamiseksi. Eteläosien asuntojen pysäköintipaikat sijoitetaan louhittavaan kallioluolaan, joka toimii myös alueellisena väestönsuojana. Ranta-alueet jäävät rantaraitin kaltaiseksi, kaikkien saavutettavissa oleviksi yleisiksi viheralueiksi. Saaren tehdään kevyen liikenteen väylä, joka toimii rantaraitin jatkeena ja osana. Rantoja tulee kiertämään luontopolku. Em. asioiden soveltuvuus tulee tutkia ja varmistaa jatkosuunnittelussa yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa.

Hanke on laatinut tarkasteluja liikennejärjestelyjen ja joukkoliikenteellisen saavutettavuuden suhteen. Suunnitelmaluonnoksissa on pyritty ottamaan huomioon aiemmin tehdyt luontoselvitykset ja tunnistaa jatkoselvitystarpeet. Saaren energiaratkaisu on omavarainen perustuen maalämpökaivoihin sekä hankkeen omistamaan, toisaalla sijaitsevaan aurinkoenergiakenttään. Hiilineutraaliustavoitteet on tunnistettu ja ratkaistaan tehokkaalla energiatuotannolla sekä rakennusten osalta nollaenergiaratkaisuin.

Kehittämissuunnitelma on edennyt suuntaan, joka mahdollistaa suunnitteluvarauksen myöntämisen tarkempien jatkosuunnitelmien ja kustannusarvioiden laatimiseksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 57

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 57

05.06.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 59

03.06.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Aalto Development Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn Tvijälp -nimisen saaren kehittämisedellytysten kartoittamiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka. Hankkeen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle viimeistään vuoden 2024 alussa.

2

Mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin hyväksymien kehitystavoitteiden mukaisesti, voidaan varauksensaajalla myöntää tarkempi suunnitteluvaraus varausalueeseen. Suunnitteluvaraus valmistellaan erikseen.

3

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella kehittämisedellytysten kartoittamiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Varauksensaajalla ei tulla hyvittämään mitään tämän kehittämisvarauksen aikana aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää varaus kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen kehittäminen ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta varauksensaajalle.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että saarelta on vuokrattu The Nolla Company Oy:lle ajanjaksolle 9.11.2022-8.11.2027 useita sijoituspaikkoja tilapäisille kevytrakenteisille majoituspisteille ja niiden oheispalveluille.

Varauksensaaja on tietoinen saarella olevista pysyvistä kaupungin omistamista rakennuksista, jotka on vuokrattu.

Em. vuokrakohteiden toiminta ei saa varausaikana häiriintyä.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavasta alueesta on laadittu v. 2017 Saariston OYK luontoselvityksen täydennys, johon kirjatut havainnot tulee huomioida reunaehtoina, kun varausalueen kehittämistä kartoitetaan.

Käsittely

Elo Kajavan kannattamana ehdotti, että varaus hylätään.

Tvijälpin saaren mahdollisen kehittämisen tulee perustua voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön luontoarvot huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hyväksyneen esittelijän ehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- 16 Liitekartta varausalue Tvijälp, Aalto Development Oy (liitekartta ei saavutettava)
- 17 Äänestyslista § 59

Oheismateriaali

- Ei julkaista, varaushakemus Tvijälp, Aalto Development Oy, 23.4.2023 (sisältää henkilötietoja) (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

73/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

03.06.2024

Asianumero 6367/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 60

§ 60

Asuntotonttien varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (49-34-15-4 & 49-34-15-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraïnen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 05.06.2023 § 58 jatkettua asuntotonttien 49-34-15-4 ja 49-34-15-5 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka entisin (5.6.2023 § 58 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oy:lle (jäljempänä SRV) ja VVO-yhtymä Oy:lle (nyk. Kojamo Oy, jäljempänä Kojamo).

Suunnitteluvaraus koski alun perin koko Kivenlahden metrokeskuksen aluetta. Kuitenkin Kojamo ja SRV kevään 2023 lopussa pyysivät eriyttämään varausalueen kahdeksi erilliseksi varaukseksi siten, että Kivenlahden metrokeskuksen asuinkerrostaloalueet varataan yhdessä Kojamolle ja SRV:lle ja metrokeskuksen liikekeskusalue varataan SRV:lle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2023 § 58-59 eriyttää varaukset edellä mainitun pyynnön mukaisesti. Asuinkerrostaloalueet varattiin yhdessä Kojamolle ja SRV:lle 31.5.2024 saakka.

Tiedot metrokeskuksesta ja varattavista asuntotonteista

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa metrokeskuskortteli on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kortteliin sijoittuu Kivenlahden metroaseman läntinen sisäänkäynti.

Metrokeskuskorttelissa on tehty tonttijako ja tonttien lohkominen, jossa metrokeskuksen liikekeskusala ja kaksi asuinkerrosalaa määritettiin jokainen omiksi tonteikseen.

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan asuntotontin 49-34-15-4 pinta-ala on 800 m² ja rakennusoikeus 5 300 k-m², ja puolestaan asuntotontin 49-34-15-5 pinta-ala on 693 m² ja rakennusoikeus 6 750 k-m².

Metrokeskuksen alue on ollut aiemmin osittain yksityisessä omistuksessa ja toiminut kivenlahtelaisten asunto-osakeyhtiöiden pysäköintialueena. Kaupunki on käynyt neuvottelut korvaavista pysäköintijärjestelyistä ja maa-alueen hankkimisesta yksityisen maanomistajan (Isännöintiväylä Oy) sekä asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Kaupunginhallitus teki näitä koskevista sopimusjärjestelyistä päätöksen 19.12.2022 § 381. Osapuolet ovat allekirjoittaneet 2.3.2023 yhteistyösopimuksen pysäköintijärjestelyistä ja maa-alue on hankittu kaupungille vaihtokirjalla 12.4.2023. Alueella vielä rekisterissä olevien rasite- ja pysäköintioikeusmerkintöjen poistaminen on työn alla ja sen osalta arvioidaan, että oikeudet saadaan poistettua kesän 2024 aikana

Hakemus ja hankkeen tilanne

Kojamo ja SRV pyytävät yhdessä 7.5.2024 lähetetyssä hakemuksessa Kivenlahden metrokeskuksen asuntotonttien varauksen jatkamista 31.5.2025 saakka hankkeiden rakentamisen ja markkinoinnin valmistelemiseksi.

Varauksenhakijat ovat edistäneet asuntohankkeitaan Kivenlahden metrokeskuskortteliin yhteistyössä kaupungin ja Länsimetron kanssa, ja neuvotelleet kaupungin kanssa tulevista tontinluovutuksista.

Varauksenhakijoiden mukaan tontinluovutusta edesauttaa, kun metrokeskusalueen vanhat rasitteet on saatu kokonaisuudessaan purettua. Tavoitteena on, että kaupunki purkaa rasitteet ennen tontin myymistä. Varauksenhakijat tuovat esiin, että yleinen markkinatilanne on haastava sekä alueen etenemisessä tulee huomioida metrokeskukseen toteutuva liikekeskus mm. melutasojen ja piha-alueen osalta. Nämä osaltaan vaikuttavat alueen suunnitteluun ja toteutukseen.

Varauksenhakijat esittävät, että asuntotontteja koskevia luovutuspäätöksiä vietäisiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn varauksen aikana mahdollisuuksien mukaan markkinatilanne huomioiden.

Esitetään varauksen jatkamista 31.5.2025 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 58

Päätösehdotus

Esittelijä Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikeyksiköiden ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 198 jatkettua varausta siten, että liikeyksiköiden ja asuntohankkeet eriytetään omiksi varauksiksi.

Tällä päätöksellä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksista 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 varausaluetta 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.

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään 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

tydyttävällä 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 varausalueella 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.

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausalueella varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka seuraavin muutoksin:

Varauspäättöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

"Päätösehdotuksesta poistetaan seuraava kappale: "Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015."".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, Anthonin ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 63 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2023 saakka seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

80/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

03.06.2024

Päätöshistoria

Liitteet

- 18 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-34-15-4 & 49-34-15-5
(karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus 7.5.2024 - Kojamo Oyj & SRV Yhtiöt Oyj,
sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024

Asianumero 6374/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 61

§ 61

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Kodit Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

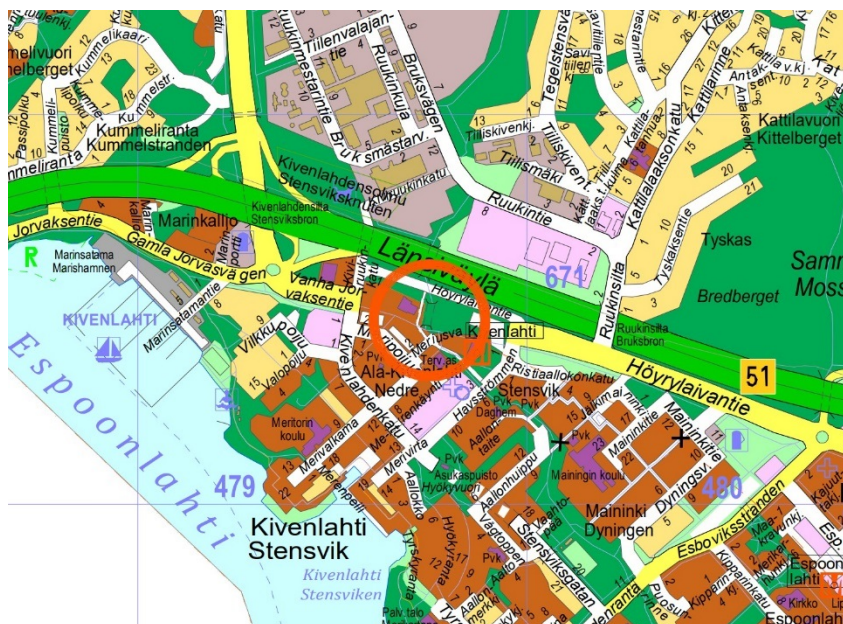
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 5.6.2023 § 60 jatkettua SRV Yhtiöt Oy:lle, Kojamo Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varauksensaajiksi tarkennetaan SRV Rakennus Oy, Lumo Kodit Oy ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Varausta jatkettiin täsmentävin ehdoin (mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy) kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 4.5.2020 § 51 tekemällä päätöksellä. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 3.5.2021 § 64, 6.6.2022 § 197 ja 5.6.2023 § 60 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2024 saakka.

SRV Rakennus Oy, Lumo Kodit Oy ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 8.5.2024 saapuneella hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa oheiseen liitekarttaan merkitylle korttelin 34028 läntiselle osalle.

Tiedot varausalueesta

Varausalue sisältyy Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan alueelle. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan alueelle on suunniteltu asuin-, toimitila- ja liikerakentamista sekä muita palveluita Kivenlahden metroaseman sisäänkäyntien lähiympäristöön.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024

Varausalueen rakennusoikeuden tuotantomuodot on esitetty päätettäväksi siten, että kukin varauksensaaja saa toteutettavakseen luontevat kokonaisuudet varausalueesta.

Varauksensaajien on tarkoitus toteuttaa varausalueen asuntotuotannosta noin 41 % omistusasuntotuotantona, noin 36 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, noin 12 % ARA-vuokratuotantona ja noin 11 % asumisoikeusasuntoina.

Korttelin myöhemmin toteutettavaan itäiseen osaan sijoittuu enemmän ARA-tuotantoa, jolloin MAL-sopimuksen mukainen asuntotuotantovelvoite saadaan täytettyä.

Varausalueen tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen edellyttää korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamista osin korttelin 34028 alueella sijaitsevien yksityisessä omistuksessa olevien pysäköintialueiden osalta.

Varauksen jatkaminen

Varauksensaajat ovat varausehtojen mukaisesti vieneet varausalueen suunnittelua eteenpäin ja heidän tavoitteena on käynnistää rakentaminen mahdollisimman pian sen jälkeen, kun tontit ovat luovutettavissa ja rakentamiskelpoisia. Varausta on perusteltua jatkaa, jotta varauksensaajat voivat edistää hankkeiden rakentamisen ja markkinoinnin valmistelua suunnitellusti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 60

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 197 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausaluetta on laajennettu omistusjärjestelyistä johtuen. Varausta jatketaan tarkistetuin ehdoin 31.5.2024 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024

Tarkistettut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien 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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta tullaan luovuttamaan tilapäispysäköintikäyttöön.

9

Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, tulee niistä sopia erikseen kaupungin kanssa.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 197

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 64 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oy:lle, Kojamo Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024

Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle sekä lisätä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n varauksen saajaksi korttelin 34028 alueelle liitekartan osoittamalla tavalla asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024

myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 64

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 51 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 19 Kartta Kivenlahti SRV, Lumo Kodit ja Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Kivenlahti SRV, Lumo Kodit ja Asuntosäätiö, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 62

§ 62

Liikekeskustontin varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-34-15-2)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 06.11.2023 § 102 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-2 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oy:lle (jäljempänä SRV) ja VVO-yhtymä Oy:lle (nyk. Kojamo Oy, jäljempänä Kojamo).

Suunnitteluvaraus koski alun perin koko Kivenlahden metrokeskuksen aluetta. Kuitenkin Kojamo ja SRV kevään 2023 lopussa pyysivät eriyttämään varausalueen kahdeksi erilliseksi varaukseksi siten, että Kivenlahden metrokeskuksen asuin- ja liiketilojen alueet varataan yhdessä Kojamolle ja SRV:lle ja metrokeskuksen liikekeskustontista SRV:lle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2023 § 58-59 eriyttää varaukset edellä mainitun pyynnön mukaisesti. Liikekeskustontista varattiin SRV:lle 31.10.2023 saakka. Liikekeskustontista varauksesta jatkettiin viimeksi 6.11.2023 § 102 päätöksellä 31.5.2024 saakka.

Tiedot metrokeskuksesta ja varattavasta liikekeskustontista

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa metrokeskuskortteli on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaista pysäköintilaitoksen. Kortteliin sijoittuu Kivenlahden metroaseman läntinen sisäänkäynti.

Metrokeskuskorttelissa on tehty tonttijako ja tonttien lohkominen, jossa metrokeskuksen liikekeskusala ja kaksi asuinkerrosalaa määritettiin jokainen omiksi tonteikseen.

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan liikekeskustontin (kiinteistötunnus 49-34-15-3) pinta-ala on 10 136 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 13 350 k-m². Liikekeskustontille sijoittuu metroaseman sisäänkäynti. Liikekeskustontin toteuttaminen edellyttää yhteensovittamista metrokeskuksen asuntotonttien ja metron sisäänkäynnin kanssa.

Metrokeskuksen alue on ollut aiemmin osittain yksityisessä omistuksessa ja toiminut kivenlahtelaisten asunto-osakeyhtiöiden pysäköintialueena. Kaupunki on käynyt neuvottelut korvaavista pysäköintijärjestelyistä ja maa-alueen hankkimisesta yksityisen maanomistajan (Isännöintiväylä Oy) sekä asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Kaupunginhallitus teki näitä koskevista sopimusjärjestelyistä päätöksen 19.12.2022 § 381. Osapuolet ovat allekirjoittaneet 2.3.2023 yhteistyösopimuksen pysäköintijärjestelyistä ja maa-alue on hankittu kaupungille vaihtokirjalla 12.4.2023. Alueella vielä rekisterissä olevien rasite- ja pysäköintioikeusmerkintöjen poistaminen on työn alla ja sen osalta arvioidaan, että oikeudet saadaan poistettua kesän 2024 aikana.

Hakemus ja hankkeen tilanne

SRV pyytää 7.5.2024 lähetetyssä hakemuksessa Kivenlahden metrokeskuksen liikekeskustontin varauksen jatkamista 31.12.2024 saakka. Varauksen jatkoa haetaan hankkeen rakentamisen ja markkinoinnin valmistelemiseksi.

SRV on edistänyt liikekeskushankettaan Kivenlahden metrokeskuskortteliin yhteistyössä kaupungin ja Länsimetron kanssa, ja neuvotellut kaupungin kanssa tulevasta liikekeskustontin luovutuksesta.

Liikekeskushanketta koskeva rakennuslupa on hyväksytty 14.9.2023 § 126 Ympäristö- ja rakennuslautakunnassa.

SRV mukaan tontinluovutusta edesauttaa, kun metrokeskusalueen vanhat rasiitteet on saatu kokonaisuudessaan purettua. Tavoitteena on, että kaupunki purkaa rasiitteet ennen tontin myymistä.

SRV toteaa markkinatilanteesta, ettei viime vuosien äkillinen korkojen nousu ole helpottanut kiinteistösijoituksiin tehtäviä investointeja. Monet kiinteistösijoittajat ovat joutuneet uudelleen arvioimaan strategiansa. Tämä näkyy viimeisen vuoden aikana niin, ettei sijoittajat ole pystyneet tarttumaan uusiin hankkeisiin. Korot ovat myös vaikuttaneet hankkeiden rahoitukseen ja tästä syystä myös liikekeskuksen myyntiajankohtaa joudutaan arvioimaan mahdollisuuksien mukaan. SRV:n pyrkimyksenä on aloittaa kohteen rakentaminen heti kuin kiinteistömarkkinat antavat siihen mahdollisuuden.

SRV esittää, että liikekeskustonttia koskeva luovutuspäätös vietäisiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn varauksen aikana mahdollisuuksien mukaan markkinatilanne huomioiden.

Esitetään, että varausta SRV:lle jatketaan 31.12.2024 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 102

Päätösehdotus

Esittelijä Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätetyn ja viimeksi 5.6.2023 § 59 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varauksen Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään 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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle

liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka seuraavin muutoksin:

Varauspäättöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

"Päätösehdotuksesta poistetaan seuraava kappale: "Varauspäättöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.""

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, Anthonin ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 63 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2023 saakka seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

Varauspäättöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 59

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 198 jatkettua varausta siten, että liikekeskus- ja asuntohankkeet eriytetään omiksi varauksiksi.

Tällä päätöksellä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) liikekeskushankkeen suunnittelua varten 31.10.2023 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään 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 pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti Länsimetrolle.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 7 mukaisten vuokralaisten kanssa.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 20 Suunnitteluvarausalueen liitekartta - 49-34-15-2 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus 7.5.2024 - SRV Yhtiöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

97/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

03.06.2024

Asianumero 195/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 63

§ 63

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Tapiolasta SRV Yhtiöt Oyj:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-12-1351)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

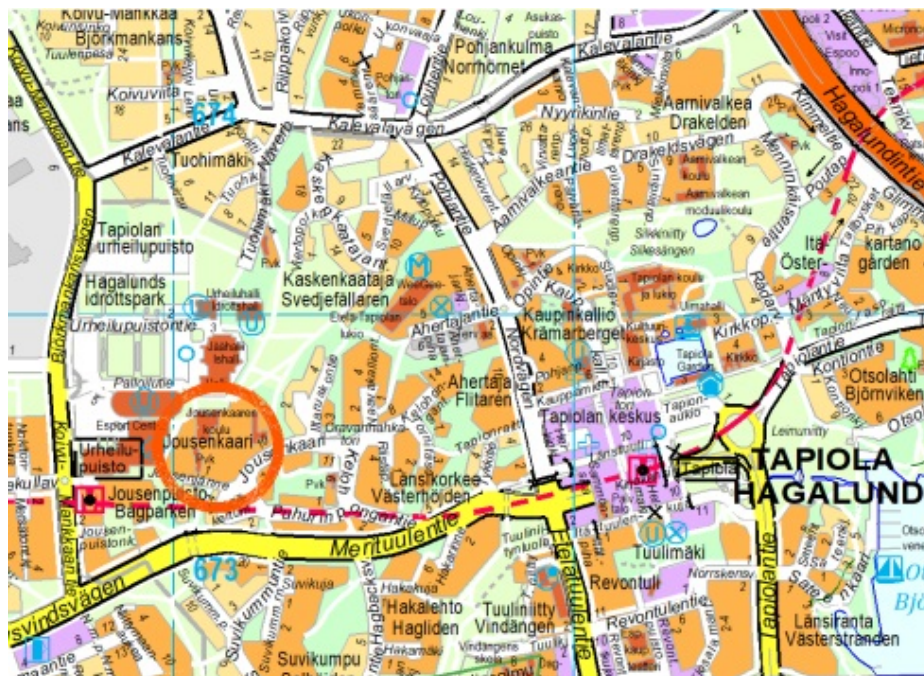
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 24.1.2022 § 9 päätettyä ja 8.5.2023 § 48 jatkettua suunnitteluvarausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta liitekartan mukaiseen tontin osaan asuntoalueen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin, 8.5.2023 §48 myönnetyin, ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Yleistä Jousenkaaren koulun tontista

Tapiolan länsireunassa Jousenkaarikadun varrella on Jousenkaaren koulun tontti. Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontin itäreunassa on vanha Jousenkaaren koulurakennus, joka on huonokuntoisuuden vuoksi poistettu käytöstä. Vanhan koulurakennuksen eteläpuolella sijainneet kaksi opettajien rivitaloa on purettu. Tontin länsireunassa on 1990-luvulla rakennettu päiväkotikoulu. Lisäksi alueelle valmistui kesällä 2022 uusi Jousenkaaren koulu, jonka toiminta käynnistyi syyslukukauden alussa 2022.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (kaavamerkintä YO), johon saa rakentaa myös sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja. Jousenkaaren uusi koulu toteutettiin vuonna 2019 myönnettyä poikkeamispäätöksellä.

Tontin itäinen osa on Tapiolan puutarhakaupungin rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Tontin itäisessä osassa on 1900-luvun alussa rakennettuja linnoituksia.

Tontti rajautuu länsireunastaan Tapiolan urheilupuiston alueeseen, jota ollaan voimakkaasti kehittämässä. Alueella sijaitsee tällä hetkellä Espoo Metro Areena, Esport Center ja Esport Areena, Honkahalli sekä useita ulkokenttiä. Valtuusto hyväksyi Urheilupuiston alueen pohjoisosan asemakaavan 26.4.2021.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

03.06.2024

Varausalueelta on noin 350 m Urheilupuiston metroasemalle, jonka yhteydessä on noin 800 autopaikan kaupungin omistama yleinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksessa on tällä hetkellä vielä noin 100 autopaikkaa, jotka ovat käytettävissä Jousenpuiston alueen ulkopuolisissa hankkeissa. Metroaseman viereinen Jousenpuiston uusi asuntoalue on yhtä rakennusta lukuunottamatta valmis. Metroaseman vieressä on päivittäistavarakauppa ja muita palveluja.

Kaupunki on jättänyt Jousenkaaren vanhan koulun purkulupahakemuksen.

SRV:n suunnitteluvaraushakemus

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 16.5.2024 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista em. kaupungin omistamalle Jousenkaaren koulun tontin itäiselle osalle. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

"Asuntorakentamisen tavoitteena on monipuolistaa ja täydentää alueen kaupunkirakennetta sekä alueen kaupunkikuvaa. Suunnittelualueen rajaus on esitetty liitteessä 1. SRV on varausaikana tutkinut aktiivisesti alueen maankäyttöä yhteistyössä Espoon viranomaisten kanssa varmistaen mm. soveltuvuutta perinteitä kunnioittavaan puutarhakaupunkiympäristöön, olemassa oleviin rakennettuihin alueisiin ja muihin jaoston ja kaupunkiympäristön toimialan edellyttämiin tarkennuksiin. Kohteen kaavoituksen mahdollistavan lähtötietoselvityksen pohjalta on tehty edellytetyjä selvityksiä ja kohde on kaavoituksen työohjelmassa. Kohteen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tavoitteena julkaista syksyllä 2024.

Hankkeen tarkoituksena on kehittää aluetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuva suunnitelma, joka mahdollistaa alueelle toteutettavan asuntotuotannon. Laatimiemme suunnitelmien kantavana periaatteena on ollut tutkia eri massoitteluja, sovittaa rakennukset jo rakennettuun ympäristöön sekä yhteensovittaa Tapiolan parhaita perinteitä jatkaen puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen. Tätä ilmentää arkkitehtuurin professori Mahlamäen suunnitelmassa mm. selkeä rytmitys, vaaleus, sekä puistomainen, maaston muotoja kunnioittava rakennettu ympäristö.

Suunnitelmamme lähtökohta, muunneltava pohjarakenne, kunnioittaa alueen monipuolista rakennuskantaa mahdollistaen monipuolisen asuntojakauman mm. erityyppisille perheille, palvelen näin mahdollisimman laajaa ostajakuntaa elämäntilanteesta riippumatta. Asujen tarpeista riippuen asunnot ovat joko yhdistettävissä isommiksi tai jaettavissa pienempiin. Myös sivuasuntomahdollisuudet on huomioitu suunnitelmissa. Lisäksi maantasoon on suunnitelmassamme mahdollista sijoittaa myös asuntoja omalla pihalla, joka mahdollistaa alueelle

ominaisen pientalomaisen asuinkokemuksen. Asuntojen pysäköinti on tarkoitus järjestää pääosin helposti saavutettavasti asuntojen läheisyyteen varausalueella. Tämän lisäksi selvitetään mahdollisuuksia hyödyntää hiljattain metroaseman viereen valmistuneen Espoon kaupungin Jousenpuiston pysäköintilaitoksen soveltuvuutta osassa asukaspysäköintiä.

Kokonaisuudessaan esitetyllä ratkaisulla tuettaisiin uusien asuinkerrostalojen syntymistä Tapiolan kaupunkikeskuksen ja Urheilupuiston alueelle ja luotaisiin mielenkiintoinen ja yhtenäinen aluekokonaisuus yhdessä olemassa olevan naapuruston, oppilaitosten, hyvien liikenneyhteyksien, työpaikkojen ja liikuntapuitteiden kanssa. Alueelle suunnitellut uudet asuinkerrostalot tarjoavat lisää asuntoja perheille ja ympäröivien alueiden vanhemmalle väestölle esteettömään asumiseen. Panostamme ja keskitymme kohteessa strategiamme mukaisesti rakennusten elinkaariviisaisiin ratkaisuihin, kuten esimerkiksi muuntojoustavuuteen, hiilidioksidipäästöjen minimoimiseen ja vihreiden energiaratkaisujen hyödyntämiseen.”

Hakemuksen arviointia

Varausalue tarjoaa erinomaiset lähtökohdat uusien, erityisesti uusien perheasuntojen suunnitteluun ja toteuttamiseen, koska alueen vieressä on valmiina metroasema, päiväkotia ja koulu, kauppia, liikunta-alueita ja -tiloja sekä puistoja.

Alueella sijaitsevat historialliset linnoitukset tulee turvata suunnittelussa. Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa tulee jatkaa Tapiolan asutosuunnittelun parhaita perinteitä ja ottaa huomioon puutarhakaupungin arvot ja rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maisemasuunnittelun merkitys korostuu, kun ollaan Tapiolan puutarhakaupungissa.

SRV:n esittämät tavoitteet alueen kehittämiseksi vastaavat hyvin kaupungin tavoitteisiin.

Varauksensaaja on aluksi selvittänyt alueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia. Selvitystyön yhtenä keskeisenä osana on ollut Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen. Päätelmänä on se, että koulurakennus on perusteltua purkaa kokonaisuudessaan pois. Koulurakennus on hyvin huonokuntoinen ja lisäksi se on nykynäkökulmasta epätarkoituksenmukainen useampitasoisuutensa vuoksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 48

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 63

03.06.2024

Varauksensaaja on selvittänyt alueelle soveltuvia asuinrakentamisvaihtoehtoja. Niiden perusteella tavoitteena on nyt Tapiolan alueelle sopeutuva ryhmä kerrostaloja, jotka tukeutuvat osaltaan myös Urheilupuiston metroasemaan sekä sen ympäristön palveluihin.

On tärkeää, että alueen kehittäminen ja edelleen toteutus saadaan käyntiin viipymättä. Huonokuntoinen ja käyttökelvoton Jousenkaaren vanha koulu pitäisi päästä purkamaan mahdollisimman pian, koska alue on tällä hetkellä epäviihtyisiä ja turvaton.

Suunnitteluvarausalue on kaavoituksen työohjelmassa. Kohteen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tavoitteena julkaista syksyllä 2024. Kaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen esitetään varauksen jatkamista 31.12.2025 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 48

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 24.1.2022 § 9 päätettyä suunnitteluvarausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta liitekartan mukaiseen tontin osaan asuntoalueen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka alla olevalla muutoksella varausehtoihin.

Varausehto 2 muutetaan seuraavanlaiseksi:

2

Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 43 jälkeen.

Vuornos Elon kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa etsimään keinoja, joilla nykyinen käytöstä poistunut koulurakennus voitaisiin purkaa jo ennen mahdollista asemakaavamuutosta. Koulu aiheuttaa ympäristölle turvallisuushaittaa ja luo epäsiistiä kaupunkikuvaa alueelle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Vuornoksen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

03.06.2024

Markkula Vuornoksen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Muutetaan päätösehdotuksen kohdan 2 toinen virke muotoon:
Suunnitelmalla ja asemakaavoituksella tulee varmistaa, että rakennukset toteutetaan Tapiolan parhaita perinteitä jatkaen puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvina ja sitä rikastuttavina perheasuntoina.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Markkulan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Markkula Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:

Asemakaavoituksessa tulee arvioida eri massoittelevaihtoehtoja ja pyrkiä sijoittamaan rakennukset aiemmin jo rakennetuille alueille.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Markkulan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Kajava teki seuraavan lisäsehdotuksen:

suunnittelussa pyritään vähentämään rakentamismassaa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 24.1.2022 § 9 päätettyä suunnitteluvarausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta liitekartan mukaiseen tontin osaan asuntoalueen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka alla olevalla muutoksella varausehtoihin.

Varausehto 2 muutetaan seuraavanlaiseksi:

2

Suunnitelmalla ja asemakaavoituksella tulee varmistaa, että rakennukset toteutetaan Tapiolan parhaita perinteitä jatkaen puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvina ja sitä rikastuttavina perheasuntoina

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

03.06.2024

Varausehdoksi 3 lisätään seuraava ja siitä eteenpäin varausehtojen numeroinnit muutetaan jatkumaan juoksevasti:

3

Asemakaavoituksessa tulee arvioida eri massoittelevaihtoehtoja ja pyrkiä sijoittamaan rakennukset aiemmin jo rakennetuille alueille.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa etsimään keinoja, joilla nykyinen käytöstä poistunut koulurakennus voitaisiin purkaa jo ennen mahdollista asemakaavamuutosta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 9

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta oheiseen karttaan merkityn alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää varausalueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia laadittavaa asemakaavanmuutosta varten. Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja. Selvitystyöhön sisältyy Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

03.06.2024

5

Mikäli varauspäättös 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, taikka varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Kajava teki seuraavan ehdotuksen: Lisätään päätösehdotuksen varausehtoihin kohtaan 2: Suunnittelussa tulee huomioida myös Tapiolan puutarhakaupungille tyypillinen väljyys. rakentamisessa vehreys säilyttäen. Tapiolan puutarhakaupungille ovat ominaisia rakennusten väliin jäävät puistot sekä puolijulkiset ja yksityiset piha-alueet. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata SRV Yhtiöt Oy:lle Tapiolasta oheiseen karttaan merkityn alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää varausalueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia laadittavaa asemakaavanmuutosta varten. Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja. Selvitystyöhön sisältyy Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

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

Liitteet

- 21 Liitekartta SRV, Jousenkaari 9, Tapiola (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista - Suunnitteluvaraushakemus SRV 16.5.2024, Jousenkaari 9 (sisältää henkilötietoja) (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.06.2024

Asianumero 7047/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 64

§ 64

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Leppävaarasta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä ja viimeksi 6.3.2023 § 29 jatkettua Skanska Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelissa 51271. Varaus osoitetaan Skanska Talonrakennus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle tarkistetuin varausehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka.

2

Skanska Talonrakennus Oy ja A-Kruunu Oy ("varauksensaajat") ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät selvitykset ja suunnitelmat. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu-ym. asemakaavan muutuskustannuksista.

3

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.06.2024

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien 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

Varauksensaajat ovat velvollisia pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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

Varauksensaajat valtuutetaan hakemaan hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta.

8

Varauksensaajilla tai heidän valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Varauksensaajat valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupia ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Asuntotuotannosta noin 20 % tulee osoittaa valtion tukemaan pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon.

11

Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m².

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.06.2024

12

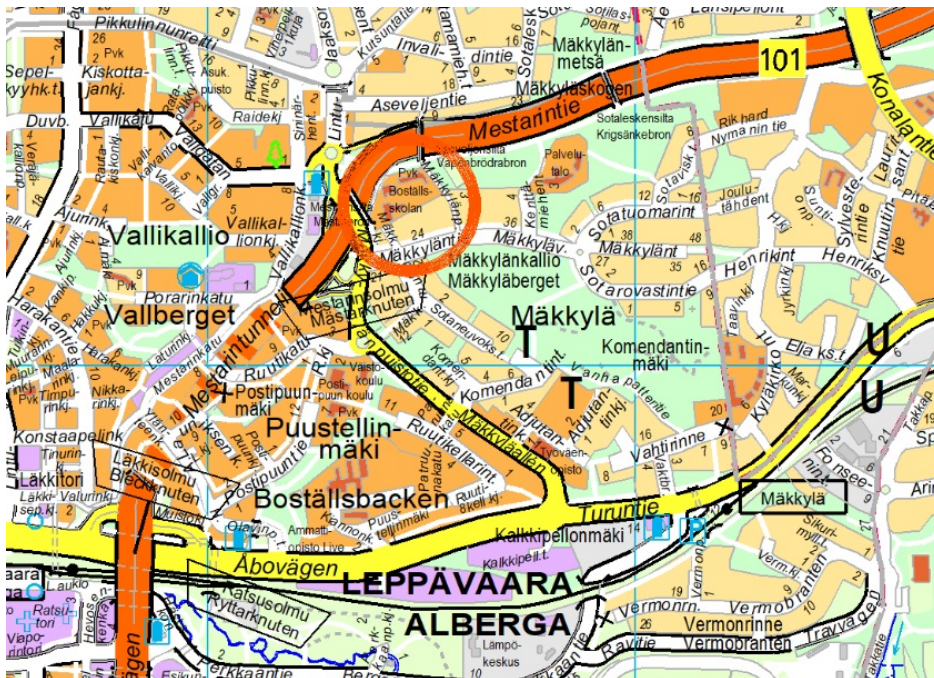
Varausalueelle toteutettavan suunnitelman tulee edistää puurakentamista Espoo-tarinan mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Leppävaaran suunnitteluvarauksen hakumenettely käynnistyi 18.12.2018 Boställsskolanin alueen, korttelin 51271, asemakaavan kehittämiseksi. Skanska Oy valittiin korttelin 51271 varauksensaajaksi 12.8.2019 tehdyllä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä. Varausaikaa myönnettiin 30.1.2021 saakka, ja sitä on sittemmin jatkettu 12.04.2021 § 47, 28.03.2022 § 44 ja 6.3.2023 § 29 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.3.2024 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.06.2024

Skanska Talonrakennus Oy ja A-Kruunu Oy ovat hakeneet suunnitteluvarauksen jatkamista siten, että suunnitteluvaraus osoitetaan Skanska Oy:n sijasta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja ARA-kohteiden osalta A-Kruunu Oy:lle.

Tiedot varausalueesta

Varausalue on yhteensä noin 3 hehtaaria ja se sijaitsee Mäkkylässä Kehä I:n eteläpuolella. Alueelle tavoitellaan noin 20 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta.

Alueelle laadittiin Mäkkylänkuja -niminen asemakaava. Asemakaavasta valitettiin eikä se saanut lainvoimaa, minkä vuoksi kaavoitus käynnistetään uudelleen tehtyihin suunnitelmiin ja selvityksiin perustuen. Valitus perustui siihen, että asemakaavaehdotus oli yleiskaavan vastainen. Alue ei kuitenkaan sovellu Kehä I:n aiheuttaman melun ja pienhiukkasten takia koulu- ja liikuntakäyttöön, mikä puoltaa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa puurakenteisten asuinrakennusten, päivittäistavarakaupan ja pysäköintitalon rakentaminen alueelle. Uusi kaavaehdotus (Mäkkylänkuja, 116202) tulee pohjautumaan aikaisempaan asemakaavaehdotukseen.

Varauksen jatkaminen ja varausehtojen tarkistus

Kaavoituksen uudelleenkäynnistämisen myötä on perusteltua jatkaa suunnitteluvarausta alueen kehittämisen edistämiseksi.

Skanska Talonrakennus Oy on Skanska Oy:n tytäryhtiö ja varausalueelle toteutettavien hankkeiden todellinen toteuttaja. A-Kruunu Oy oli mukana suunnitteluvarauksen hakumenettelyssä valitussa suunnitteluehdotuksessa ARA-kohteiden toteuttajana.

Suunnitteluvarauksen varausehdot on tarkistettu. Varausehtoihin on lisätty kaupungin suunnitteluvarauksissa käytettyjä yleisiä varausehtoja (ehdot 4, 5, 7 ja 9). Varausehtoja on lisäksi täydennetty hankekohtaisilla ehdoilla (ehdot 10-12) koskien ARA-tuotannon osuutta, asuntojen keskipinta-alavaadetta ja puurakentamista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 29

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.06.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä ja viimeksi 28.3.2022 § 44 jatkettua Skanska Oy:n suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen korttelissa 51271. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.8.2019 § 24

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myöntää Skanska Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 51271 seuraavin ehdoin:

1

Skanska Oy laatii kustannuksellaan tarvittavat liikenne-, melu-, pienhiukkas- ja ympäristöselvitykset. Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. asemakaavan muutoskustannuksista.

2

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.1.2021 saakka.

3

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

4

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

5

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.06.2024

Käsittely Asia käsiteltiin § 30 jälkeen.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 47

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä Skanska Oy:n suunnitteluvarausta kortteliin 51271 seuraavin tarkennuksin ja lisäehdoin:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.3.2022 saakka

2
Espoon kaupunki luovuttaa kohteen Ara-tontit ja liiketontit valitsemilleen toteuttajille.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 44

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä ja 12.4.2021 § 47 jatkettua Skanska Oy:n suunnitteluvarausta kortteliin 51271. Varausta jatketaan 30.3.2023 saakka entisin ehdoin.

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

Liitteet

- 22 Kartta Leppävaara Skanska ja A-Kruunu (karttaliite ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

112/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.06.2024

heismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Leppävaara Skanska, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- Ei julkaista, hakemus Leppävaara A-Kruunu, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

113/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 201

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 47

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 65

03.06.2024

Asianumero 2875/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 65

§ 65

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja viimeksi 8.5.2023 § 47 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- kilpailukykyjaosto päätti 10.8.2020 § 78 varata tontin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 49-23-9906-4 Westpro cc Oy:lle ("Westpro") asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varausta on jatkettu 6.6.2022 § 201 ja 8.5.2023 § 47 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2023 saakka.

Westpro on hakenut 16.4.2024 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 31.5.2025 saakka.

Tiedot varausalueesta

Varausalue muodostuu liitekartan mukaisesti tontista 49-23-221-1, määräalasta puistoaluetta 49-23-9903-31, puistoalueesta 49-23-9903-25 ja liikennealueesta 49-23-9906-4.

Westpron tavoitteena on toteuttaa varausalueelle tasokasta asuntorakentamista. Westpro on toteuttanut lähialueelle noin 180 asuntoa, ja he tuntevat alueen markkinan hyvin. Varausalueen rakentamisolosuhteet ovat poikkeuksellisen vaativat. Vaativat olosuhteet ja tulevaan rakentamiseen liittyvät kustannuspaineet ja riskit on huomioitava

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024

jo asemakaavoitusvaiheessa ja asemakaavoitettavan rakennusoikeuden määrän tulee olla riittävä.

Varausalueen rakentamisen haasteita:

- Alueen pohjoispuolella on täyttömäki, joka edellyttää salpaseinärakenteen tai vastaavan toteuttamista asuintalojen pohjoispuolelle estämään täyttömäen mahdollinen liukupintasortuma tuleviin rakennuksiin päin.
- Alue on osin entistä suoaluetta ja pääosin rakentamaton. Rakennettava piha-alue joudutaan stabiloimaan.

Espoon kaupunki on laatinut alueelle vuonna 2021 luontoselvityksen, jota on täydennetty 28.3.2023. Luontoarvojen huomioimisen jälkeen rakentamiselle jäävä alue on pienentynyt siten, että mahdollinen rakentaminen ilman kerrostaloja ei mahdollista riittävää rakennusoikeutta.

Westpro on laatinut 23.2.2024 päivätyn suunnitelmavaihtoehtoon, jossa rakennusoikeus jakautuu kahteen kerrostaloon ja rivitaloihin. Täyttömäen vaatima tukirakenne voidaan suunnitelman mukaan toteuttaa ns. hybridirakenteena kerrostalojen perustuksien kanssa.

Varauksen jatkaminen

Westpro on edistänyt alueen suunnittelua kaupungin ohjauksessa ja etsinyt varausalueelle toteuttamiskelpoista suunnitteluratkaisua. Alueen kehittämisen ja kaavoituksen edistämisen kannalta on perusteltua jatkaa suunnitteluvarausta Westpro cc Oy:lle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 201

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä suunnitteluvarausta Westpro cc Oy:lle tonttiin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueeseen 49-23-9903-25 ja liikennealueeseen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.08.2020 § 78

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Westpro Oy:lle tontin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024

korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja.

7

Varauksensaajan tulee selvittää tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Kaupunki ei osallistu johtosiirtojen kustannuksiin.

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.

10

Varausalueen rakennusoikeudesta on vähintään 50 % toteutettava ns. RS-tuotantona kuluttajille. Asuinrakennusoikeus luovutetaan kiinteistöarvioihin perustuvalla hinnoittelulla, kun asemakaavoitus on valmis.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 47

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja 6.6.2022 § 201 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	118/138
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024

Liitteet

23 Kartta Koukkuniemi Westpro cc Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Koukkuniemi Westpro cc Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

119/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 11
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 32
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 66

24.01.2022
06.03.2023
03.06.2024

Asianumero 9044/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 66

§ 66

Alueen varauksen jatkaminen Örkkiniitystä Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten (49-85-154-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.8.2021 § 107 päätettyä ja 24.1.2022 § 11 sekä 06.03.2023 § 32 jatkettua varausta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 11	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 66	03.06.2024



Aiempi varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.8.2021 § 107 Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m² suuruisen määräalan Kalajärven kaupunginosassa osoitteessa Isonkorventie 31 sijaitsevasta tontista kiinteistötunnuksella 49-85-154-1. Alue varattiin kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Em. päätöstä tarkistettiin ja jatkettiin 24.1.2022 § 11 siten, että varattava määräala on noin 5 300 m², sekä varauspäätöstä jatkettiin 28.2.2023 asti. Sitten 06.03.2023 § 32 varauksella jatkettiin 31.5.2024 saakka.

Hakemus ja perustelut varauksen jatkamiselle

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy hakee 9.4.2024 päivätyllä hakemuksella varauspäätöksen jatkamista noin vuodella hankkeen suunnittelun keskeneräisyyden takia. Vuoden 2023 alussa voimaan tulleen sote-uudistuksen valmistelut ovat viivästyttäneet suunnittelun aloittamista.

Edellä mainitusta perustelusta johtuen esitetään, että alueen varauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin 31.5.2025 saakka.

Tiedot tontista 49-85-154-1

Kalajärven kaupunginosassa osoitteessa Isonkorventie 31 sijaitseva tontti on asemakaavassa osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi (Y-k). Tontin

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 11	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 66	03.06.2024

pinta-ala on 24 000 m² ja rakennusoikeus on noin 4 600 k-m², josta on käytetty 194 k-m². Kaupunki on vuokrannut varausalueen luoteisesta osasta alueen Pohjois-Espoon Ponsi Ry:lle. Kyseinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 asti. Varauksensaajan hankkeen on suunniteltu sijoittuvan varausalueen koillisosaan, eikä se siten ulotu päällekkäin Pohjois-Espoon Ponsi Ry:n vuokra-alueen kanssa.

Örkkiniityn tontti soveltuu hyvin sijaintinsa puolesta palvelun tuottamiseen. Lisäarvoa kehitysvammapsykiatrian tuottamiselle tuo tontin rauhallinen ja luonnonläheinen sijainti. Espoon vammaispalvelut (nykyään Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue, vammaispalvelut Espoo) on alkuperäisen varauksen päättämishetkellä puoltanut tontin myöntämistä kyseiseen tarkoitukseen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 32

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.8.2021 § 107 päätettyä ja 24.1.2022 § 11 tarkastettua ja jatkettua varausta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.8.2021 § 107

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-85-154-1 kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 11	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 66	03.06.2024

suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueen luodeosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Pohjois-Espoon Ponsi Ry:lle. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 asti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 11	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 66	03.06.2024

9

Varauksensaajan on suunniteltava hankkeensa varausalueelle siten, ettei tontin 49-85-154-1 varausalueen ulkopuolelle jäävän osan kehittäminen ja rakentaminen yhdeksi tai useammaksi itsenäiseksi kokonaisuudeksi esty.

10

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

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 11

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 107 päätettyä varausta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten varausalueen osalta siten, että varattava määräala on noin 5 300 m². Lisäksi varausaikaa jatketaan 28.2.2023 asti. Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

24 Karttaliite 49-85-154-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Varauksen jatkohakemus 49-85-154-1, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

124/138

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 67

03.06.2024

Asianumero 5580/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 67

§ 67

Liiketontin varauksen jatkaminen Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-21-183-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

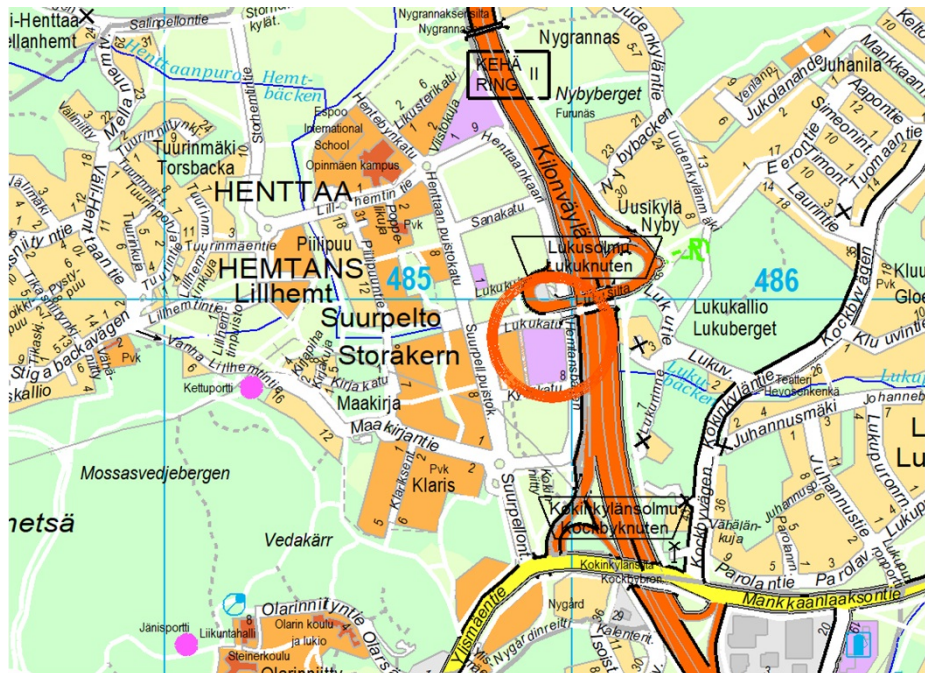
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 06.03.2023 § 27 päätettyä korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) varausta Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja suunnitteluvaraushistoria

Kaupunki järjesti vuosien 2022–2023 vaihteessa hakumenettelyn, jossa etsittiin suunnitteluvarauksensaajaa Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa sijaitsevalle liiketontille (49-21-183-1). Hakumenettelyn pohjalta varauksensaajaksi valittiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6.3.2023 § 27 päätöksellä S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä S-Pankki). Edellä mainitun päätöksen mukaan varaus oli voimassa 31.5.2024 saakka.

S-Pankki hakee 8.5.2024 päivätyllä hakemuksella 12 kuukauden jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava korttelin 21183 tontti 1 (49-21-183-1) sijaitsee Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa osoitteessa Lukukatu 2.

Lainvoimaisessa asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitiloja sekä julkisia ja yksityisiä palvelutiloja (KM-1). Tontin pinta-ala on 4 103 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 8500 k-m².

Varattavan tontin eteläpuoleinen tontti on Espoon kaupungin omistama ja se on vuokrattu 26.7.2046 saakka Kiinteistö Oy Suurpellon keskukselle.

Kyseisellä tontilla sijaitsee S-Pankin omistama Suurpellon liikekeskus ("Suuris").

Hankkeen tilanne ja varauksen jatkaminen

Hakemuksessaan S-Pankki tuo esiin, että 6.3.2023 § 27 varauspäätöksen jälkeen hanketta on kehitetty yhdessä APRT Arkkitehtien sekä mahdollisten asemakaavapoikkeamien osalta Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Hankkeen massoittelusta ja pysäköinnin ratkaisemisesta on tehty useita vaihtoehtoisia luonnoksia. Tulevien tilojen vuokrauksesta on keskusteltu useampien päivittäistavara- ja käyttötavaratoimijoiden kanssa. Lisäksi hankkeen kustannuksista on konsultoitu rakennusliikettä, joka on antanut toteutuksesta arviohinnan.

S-Pankin tavoitteena on yhdistää omistuksessaan oleva Suurksen kauppakeskus ja varattavalle tontille tehtävä laajennus yhdeksi toimivaksi ja kaupallisesti järkeväksi kokonaisuudeksi. S-Pankin mukaan tällä hetkellä markkinatilanne on kiinteistökehityshankkeille hyvin haasteellinen. Korkojen nousun myötä sijoittajien tuottovaateet ovat nousseet radikaalisti, rakentamisen hinta ei ole laskenut odotetusti asuntorakentamisen hiljenemisestä huolimatta ja vuokralaisten päätöksenteko on hidasta.

S-Pankin tavoitteena on varauksen jatkon aikana jatkaa pisimmällä olevia vuokralaiskeskusteluja sekä valmistella poikkeamispäätöstä yhdessä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Mikäli kaupallisista ehdoista päästään sopimukseen, aloitetaan hankkeen yleis-, urakkalaskenta- ja rakennuslupasuunnittelu. Samaan aikaan markkinoidaan hankkeen muita tiloja.

Esitetään varauksen jatkamista S-Pankille 31.5.2025 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 27

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle Henttaalta korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) liikekeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 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 mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen ja mahdollisen kaavamuutoksen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttia koskee 27.7.2016 allekirjoitettu ja 2.1.2017 päivitetty yhteisjärjestelysopimus.

9

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

10

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu

hakumenettelyssä tarjoamaansa rakennusoikeuden pääoma-arvoon kerrosneliömetriä kohden (375 € per k-m²), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on helmikuun 2023 elinkustannusindeksiluku. Tontista vuosittain maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 25 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-21-183-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Varaushakemus - S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto 8.5.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 68

§ 68

**Toimistotontin varauksen jatkaminen Olarista Kiinteistö Oy
Piispankalliontie 3:lle (49-22-314-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 5.9.2022 § 236 jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 30.4.2025 saakka muuten entisin, 9.8.2021 § 108 päätetyin, ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 tehdyllä päätöksellä tontin 49-22-314-2 Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle. Varausta muutettiin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.8.2021 § 108 tekemällä päätöksellä siten, että tontti varattiin toimistohankkeen sijaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatkettiin viimeksi 5.9.2022 § 236 tehdyllä päätöksellä 31.5.2023 saakka.

Tiedot varattavasta tontista

Tontti 49-22-314-2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-3). Tontin pinta-ala on noin 2 972 m² ja rakennusoikeus noin 2 526 k-m².

Varattavalla tontilla on vireillä asemakaavamuutos (Piispankalliopää - 321611), joka on pantu vireille Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 toimesta. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.3.–21.3.2022. Asemakaavamuutoksen seuraava vaihe on kaavaehdotuksen nähtäville laitto.

Hankkeen tilanne, hakemus ja varauksen uusiminen

Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 omistaa varausalueen länsipuolella sijaitsevan toimistotontin 49-22-314-1. Tarkoituksena on suunnitella ja kehittää näille kahdelle tontille yhtenäinen liikuntapalvelurakennushanke.

Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 pyytää 2.5.2024 päivätyllä hakemuksella 31.5.2023 päättyneelle suunnitteluvaraukselle jatkoa. Hakemuksen mukaan lisääjän tarve varaukselle johtuu kehitettävälle liikuntapalvelurakennukselle edellytetyn asemakaavamuutoksen keskeneräisyydestä. Hakijan mukaan tonteille kehitettävä liikuntapalvelurakennus on edelleen toteutuskelpoinen, kun asemakaavamuutos tai muu hankkeen toteutuksen mahdollistava päätös lainvoimainen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 236

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 9.8.2021 § 108 muutettua ja jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.5.2023 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 149

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin käypään hintaan ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin tavanomaisin ehdoin.

4

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.

5

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

6

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.

7

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

8

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet selvitykset ja tutkimukset kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta. Yksinoikeus toimistorakennuksen suunnitelmiin pysyy Realpro Oy:llä myös siinä tapauksessa, että varaus raukeaa.

9

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

11

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

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 149

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja 11.11.2019 § 65 jatkettua korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistohankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 108

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 149 jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle siten, että tontti varataan toimistohankkeen sijaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että liikuntapalveluhankkeen toteuttaminen 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

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin markkina-arvoon perustuen ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin tavanomaisin ehdoin.

5

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.

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

10

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

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavan muutosta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

26 Varausalueen kartta - 49-22-314-2 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, varaushakemus, Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 49, § 50, § 56 kohta B, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56 kohta A, § 57

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi
Faksi: +358-(0)9-816 22495
Vaihde: +358-(0)9-81621

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.