



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024

Kokoustiedot

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 04.11.2024 klo 09:00 - 10:48

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Elo Tiina	jäsen	
	Fagerström Noora	jäsen	saapui klo 9.02, pykälässä 95
	Kajava Henna	jäsen	
	Korhonen Henri	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Markkula Markku	jäsen	
	Vuornos Henrik	jäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja	poistui ennen pykälää 98, klo 9.21, palasi pykälän 98 jälkeen klo 9.32.
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Isotalo Olli	Kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja		
Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja		
Paananen Harri	elinkeinojohtaja	poistui klo 9.36	
Konttas Ari	rahoitusjohtaja		
Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö		
Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	poistui klo 10.22	
Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan edustaja		
Mäkinen Antti	projektijohtaja		

Rosenberg Heidi
Kaukonen Katariina

tekninen sihteeri
sihteeri

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Tiina Elo
pöytäkirjantarkastaja

Henri Korhonen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 08.11.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 95		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 96		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 97	1	Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-73-3)	7
§ 98	2 - 4	Alueen varaaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Viherlaaksosta (49-61-10-1)	10
§ 99	5	Alueen varauksen uusiminen Kaukalahdesta autopesulahankkeen suunnittelua varten Suomen Pesukone Oy:lle (49-44-6-3)	15
§ 100	6, 7	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle	20
§ 101	8	Linja-autovarikkotontin varauksen jatkaminen Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle linja-autovarikon suunnittelua varten (49-30-11-2)	36
§ 102	9, 10	Keilaniemen asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttaminen	42

§ 95

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 31.10.2024 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 96

04.11.2024

§ 96

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Tiina Elo ja Henri Korhonen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 97

§ 97

Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-73-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 82073 tontin 3 (49-82-73-3) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 120 602 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 13.3.2025. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokra maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

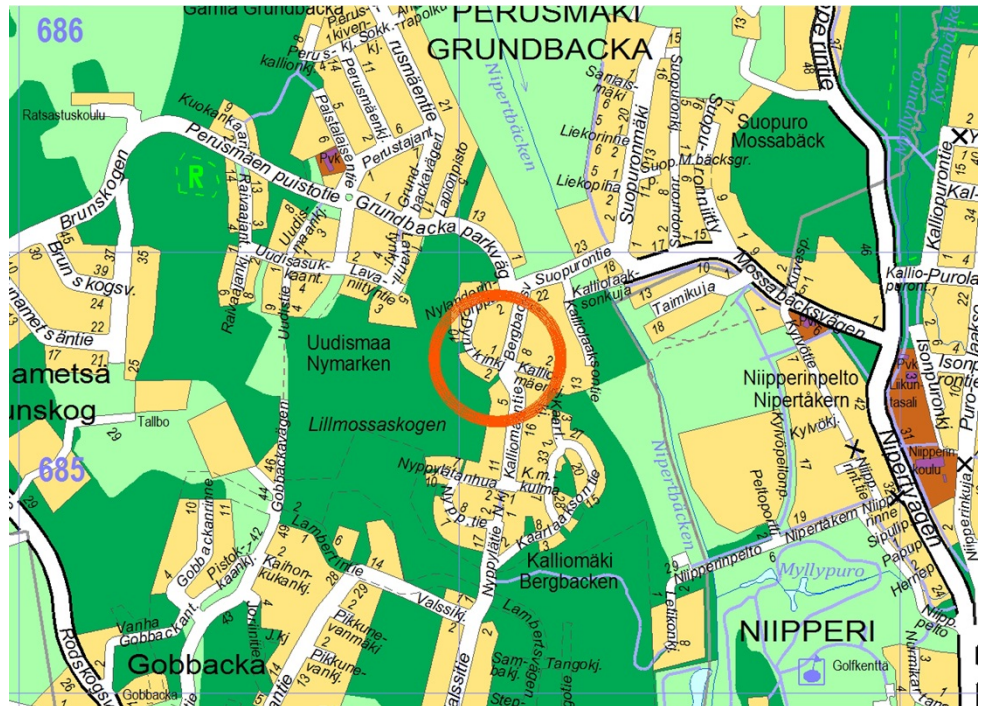
Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Kalliomäki) alueella Perusmäen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO I u/2 e=0.2 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 833 m² ja rakennusoikeus on 167 k-m². Tontin osoite on Dynikinkuja 1, 02920 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 14.1.2016, jonka kohdan § 6.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 120 240 euroa (720 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 120 602 euroa, on tarkistettu vuoden 2024 syyskuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2024 elokuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta 49-82-73-3 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 17.410.2024, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 98

§ 98

Alueen varaaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Viherlaaksosta (49-61-10-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Viherlaaksosta tontin 49-61-10-1 autismin kirjon henkilöille tarkoitetun palveluasumisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

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

3

Tontti tullaan vuokraamaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valitsemaalle yhteistyötaholle, jonka kanssa kaupunki tekee vuokrasopimuksen oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on tehnyt päätöksen kohteen vuokraamisesta valitsemaltaan yhteistyötaholta. Ennen päätöksentekoaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen tulee hyväksyttää yhteistyötaho kaupungilla.

4

Tontille tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia. Tuleva vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon

espoolaisten asukkaiden määrästä.

5

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

8

Kaupungilla on varausaikana oikeus käyttää varausaluetta haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

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

10

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

Käsittely

Käsittely: Guzenina poistui esteellisenä ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5-kohta)

Vuornos Kataisen kannattamana teki seuraavaan muutosehdotuksen:
"Poistetaan varauskohdasta 4 sanat: "ensisijaisesti espoolaisia. Tuleva vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon espoolaisten asukkaiden määrästä."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 7 äänellä 2 ääntä vastaan hyväksyneen Vuornoksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Viherlaaksosta tontin 49-61-10-1 autismin kirjon henkilöille tarkoitetun palveluasumisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

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

3

Tontti tullaan vuokraamaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valitsemalle yhteistyötaholle, jonka kanssa kaupunki tekee vuokrasopimuksen oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on tehnyt päätöksen kohteen vuokraamisesta valitsemaltaan yhteistyötaholta. Ennen päätöksentekoaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen tulee hyväksyttää yhteistyötaho kaupungilla.

4

Tontille tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita.

5

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. 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 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 pyydettyessä 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 varausaikana oikeus käyttää varausaluetta haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

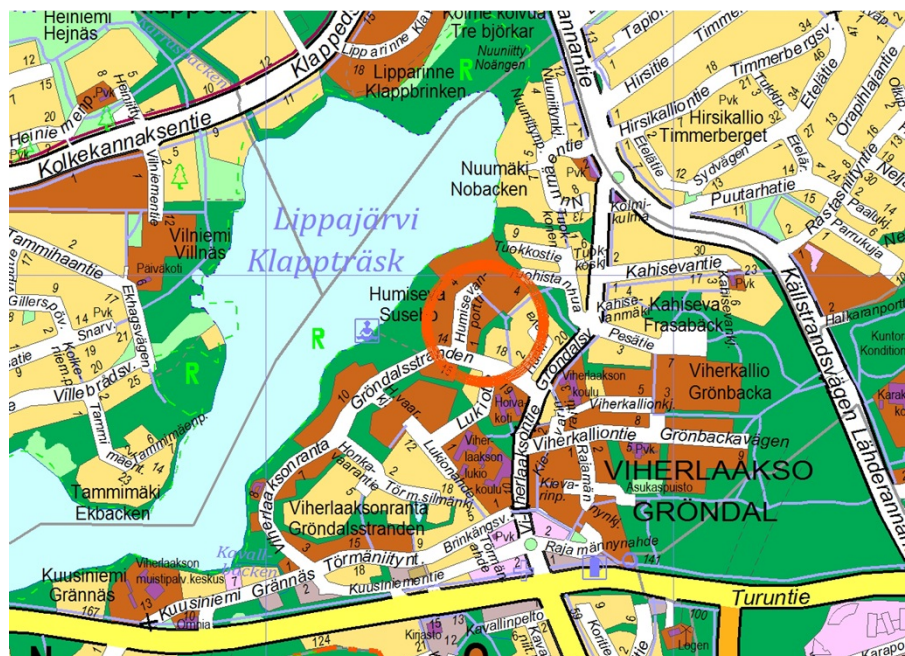
9

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

10

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

Selostus



Tausta

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on ilmoittanut, että Espoon alueelle tarvitaan uusi ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö autismin kirjon henkilöille. Tarvittavien asuntopaikkojen määrä on vähintään 10, joista noin puolet on osoitettava espoolaisille asiakkaille.

Tiedot tontista

Suunnitteluvarauksen kohteena on Viherlaaksossa osoitteessa Viherlaaksonranta 16 sijaitseva tontti 49-61-10-1. Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kauppalan käyttöön (Y^k). Yksityisen hankkeen toteuttaminen tontille vaatii vähäisen poikkeamisen lausunnon kaupunkisuunnittelukeskukselta.

Tontin 49-61-10-1 pinta-ala on 2 691 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 800 k-m². Asemakaava mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Tontin rakennettavuusluokitus on 2, normaalisti rakennettava.

Tontille toteuttavan asumisyksikön tilojen on sovelluttava autismin kirjon henkilöiden asumispalveluiden tuottamiseen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 Kartta 49-61-10-1 LUVN (karttaliite ei saavutettava)
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos 49-61-10-1 (saavutettava)
- 4 Äänestyslista § 98

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-61-10-1 LUVN, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 99

04.11.2024

Asianumero 2370/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 99

§ 99

Alueen varauksen uusiminen Kauklahdesta autopesulahankkeen suunnittelua varten Suomen Pesukone Oy:lle (49-44-6-3)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäraäinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

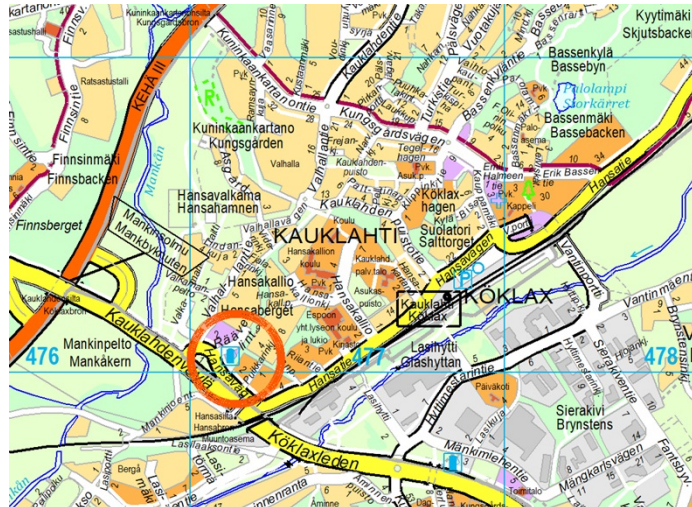
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia 07.08.2023 § 69 päätetyn liitekartassa osoitetun alueen varauksen kiinteistöltä 49-44-6-3 autopesulahankkeen suunnittelua varten Suomen Pesukone Oy:lle. Uusittu varaus on voimassa 30.4.2025 saakka muuten entisin, 07.08.2023 § 69 päätetyin, ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja tiedot hankkeesta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 07.08.2023 § 69 varata liitekartassa osoitetun alueen kiinteistöltä 49-44-6-3 Kauklahtesta Suomen Pesukone Oy:lle autopesulahankkeen suunnittelua varten. Varaus oli voimassa 31.8.2024 saakka.

Suomen Pesukone Oy hakee 24.9.2024 päivättyllä hakemuksellaan jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Hakemuksessaan Suomen Pesukone Oy kertoo, että jatkovarauksen aikana hanke suunnittelee teettävänsä tarkat suunnitelmat autopesulan toteuttamiseksi Laitilan Arkkitehdit Oy:n kanssa, selvittää Espoon kaupungin kanssa mahdollisen kaavamutostarpeet, neuvottelee ST1/Shell-konsernin kanssa yhteistyöstä esimerkiksi kulkuväylien osalta ja neuvottelee maanvuokrasopimuksen Espoon kaupungin kanssa. Suomen Pesukoneen tavoite on sopia pitkästä (vähintään 15 vuoden) vuokra-ajasta alueen osalta.

Hakemuksessa tuodaan esiin, että autopesula Espoon Kauklahtessa työllistäisi yhteensä noin 5 henkilöä, joista 3 on täysipäiväisiä ja 2 osa-aikaisia. Laskennallisesti toimipisteessä tehtäisiin noin 4 henkilötyövuotta. Konseptin mukaisen autopesulan rakentamis- ja kalusteinvestointi on suuruusluokaltaan noin 1 000 000 euroa, ja toteutuksessa käytetään mahdollisuuksien mukaan paikallisia urakoitsijoita ja tavarantoimittajia. Hakemuksen mukaan autopesulan arvioitu rakennusaika on noin 6 kk.

Tiedot varattavasta alueesta

Varattava alue on osa 49-44-6-3 kiinteistöä ja varattavan alueen suuruus on noin 1 304 m². Kiinteistö 49-44-6-3 on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös

polttoaineen jakeluaseman ja moottoriajoneuvojen huoltoasematoimintaan liittyviä tiloja yhteensä enintään 200 k-m² (KL-1).

Varattavalla alueella sijaitsee HSL:n kuljettajien käytössä oleva käymälätila, muilta osin alue on rakentamaton.

Varattavan alueen vieressä, samalla kiinteistöllä 49-44-6-3, sijaitsee ST1 Oy:lle vuokrattu määräala. Kyseinen määräala on vuokrattu ST1 Oy:lle 12.9.2026 saakka ja ST1 Oy on toteuttanut kyseiselle määrälälle polttoaineiden jakelupisteen (ns. kylmäaseman). Alueelle toteutettava autopesulahanke vaatii yhteistyötä ja toiminnan yhteensovittamista ST1 Oy:n kanssa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 69

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Kaukalahdesta liitekartan mukaisen alueen kiinteistöstä 49-44-6-3 autopesulahankkeen suunnittelua varten Suomen Pesukone Oy:lle.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2024 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä 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.

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 on tietoinen, että varattava alue on osa kiinteistöä 49-44-6-3, josta on vuokrattu määräala ST1 Oy:lle polttoaineiden jakelupistetointa varten 12.9.2026 saakka. Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelle suunniteltava toiminta vaatii yhteistyötä ja toiminnan yhteensovittamista ST1 Oy:n kanssa.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueelle sijaitsee sähkökaapeli ja tele- ja tietoliikennekaapeli. Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainittujen kaapelien lisäksi muut mahdolliset johdot ja kaapelit. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan kaapelien ja johtojen mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueella sijaitsee HSL:n kuljettajien käytössä oleva käymälätila.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 99

04.11.2024

Päätöshistoria

Liitteet

5 Suunnitteluvarausalueen kartta - Suomen Pesukone Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus - Suomen Pesukone Oy - 24.9.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 5

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 100

04.11.2024

Asianumero 2126/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 100

§ 100

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 8.1.2024 § 5 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ("SRV"). Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa. Varausta jatketaan korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.6.2025 saakka, ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340-34341 osalta 30.11.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

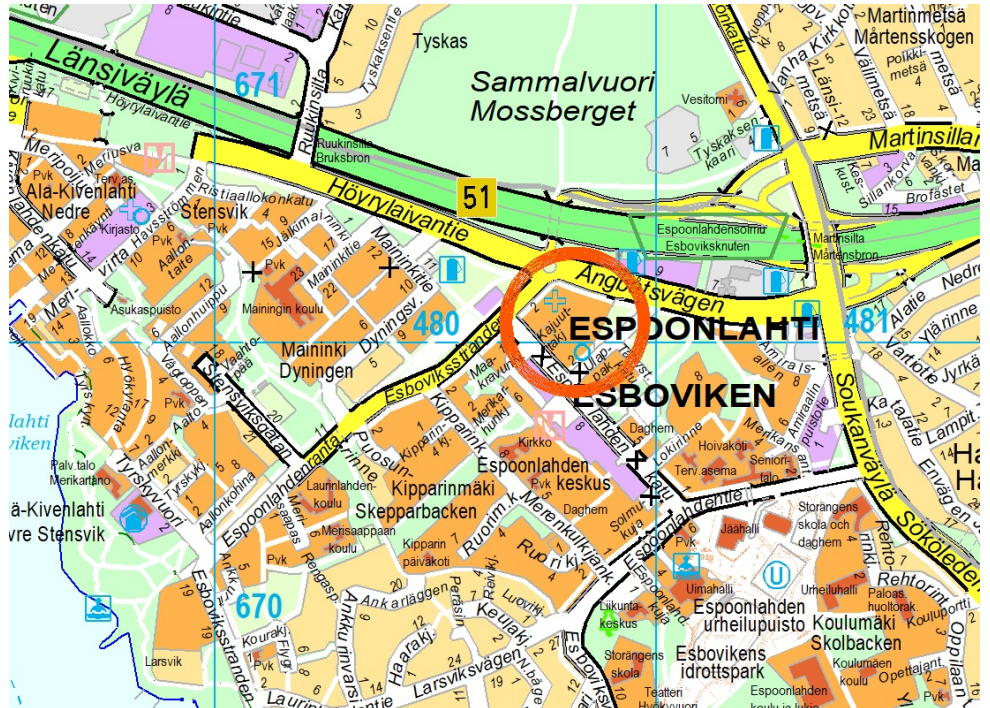
§ 5

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 100

04.11.2024



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Espoonlahdesta korttelit 34339–34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on myöhemmin jatkettu 29.8.2016 § 83, 28.8.2017 § 17, 11.2.2019 § 14, 1.6.2020 § 60, 8.8.2022 § 214 ja 8.1.2024 § 5 tehdyin päätöksin.

Varausaluetta on täsmennetty 8.1.2024 § 5 tehdyssä päätöksessä siten, että Espoon Asunnoille ja Asuntosäätiölle varatut korttelin 34339 tontit 1 ja 6 on rajattu alueen ulkopuolelle.

Viimeisin varaus oli voimassa korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.9.2024 saakka. Korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340-34341 osalta varaus on voimassa vielä 31.12.2024 saakka.

Varausalueen suuren koon takia, varauksen voimassaolo on jaksotettu kahteen eri ajankohtaan. Tällä ohjataan siihen, että ensiksi päättyvää varausalueen osaa, eli korttelin 34339 tontteja, lähdetään kehittämään varausalueesta ensimmäisenä.

Yleisesti varausalueesta

Espoonlahden keskusta-alueelle, metroaseman välittömään läheisyyteen, on tavoitteena saada lähes 10 000 uutta asukasta ja 1 400 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Tämä merkitsee alueen maankäytön merkittävää kehittämistä. Espoonlahden keskus on yksi metron kehitysvyöhykkeelle rakentuvista kaupunginosakeskuksista, ja siksi sen toiminnalliset ja muut laatutavoitteet ovat määritelty korkeiksi.

Suunnitteluvarausalue on merkittävä rakennusalue Espoonlahden keskusta-alueella. Varausalueen tulee liittyä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti saumattomasti koko ympäröivään keskusta-alueeseen. Koko suunnitteluvarausalueen kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 104 025 k-m².

Asumisen lisäksi varausalueelle tai sen välittömään läheisyyteen suunnitellaan monipuolisesti muuta keskustaan kuuluvaa palvelutarjontaa, kuten kaupallisia ja julkisia palveluita. Vuonna 2022 keväällä valmistunut Lippulaivan kauppakeskus on aluetta hallitseva palveluiden keskittymä, jonka välittömässä läheisyydessä suunnitteluvarausalue sijaitsee.

Aluerakenteen eheyden ja rakentamisen haasteellisuuden takia suunnittelua tulee edistää koko alueella yhtenäisesti. Alueen suunnittelun ja toteuttamisen tueksi on laadittu luonteeltaan ohjaava Espoon kaupungin ja SRV:n välinen toteuttamissopimus, jossa on sovittu alueen toteuttamisessa noudatettavista pääperiaatteista koskien alueen tonttien luovutusta, rakentamista ja vaiheittaista toteuttamista. Tavoitteena on alueen toteuttaminen sekä ajallisesti että laadullisesti hallitusti. Muut alueen tontinsaajat sitoutetaan sopimuksen periaatteisiin tontinluovutusten yhteydessä.

Tavoitteena on, että alueen asemakaavan mukainen rakentaminen käynnistyy korttelissa 34339 vuoden 2025 aikana.

Varausalueen tiedot

Alueen asemakaava Espoonlahden keskus II (Mårtensbro) on kuulutettu lainvoimaiseksi 15.03.2017. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 104 025 k-m². Rakennusoikeus jakautuu suunnitteluvarausalueen kortteleihin seuraavasti:

Kortteli 34339

- asumista 27 525 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 950 k-m²

Kortteli 34340

- asumista 22 650 k-m²

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 5

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 100

04.11.2024

- liike-, palvelu- ja työtiloja 550 k-m²

Kortteli 34341

- asumista 38 300 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 50 k-m²
- sosiaalitoimen ja terveydenhuollon tilat (ml. palvelutalot) 12 500 k-m²
- päiväkotitilat 1 500 k-m²

Alueelle sijoittuvista ARA- ja asumisoikeustuotannoista on päätetty korttelin 34339 osalta. Korttelialueelle on esitetty ARA vuokratuotantoon 6 700 k-m² Espoon Asunnoille (49-34-339-6) ja asumisoikeusasumisen tuotantoon 3 425 k-m² Asuntosäätiölle (49-34-339-1).

Hakemus

SRV pyytää 24.9.2024 päivätyllä hakemuksella, että Espoon kaupunki jatkaisi suunnitteluvarausta Espoonlahden kortteleiden 34339–34341 tarkempaa suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja kehittämistä varten.

SRV ja kaupunki ovat allekirjoittaneet varausaluetta koskevan toteuttamissopimuksen 22.3.2024. SRV on toteuttamissopimuksen mukaisesti edistänyt varausaikana aktiivisesti alueen kehittämistä ja tehnyt yhteistyötä kaupungin ja alueen muiden varaustensaajien kanssa alueen yhtenäisen toteutuksen varmistamiseksi.

SRV on edistänyt varausalueen ensimmäiseksi toteutettavan korttelin 34339 tarkempaa suunnittelua ja yhteensovittamista. Korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 rakennusluvut on jätetty rakennusvalvonnan käsiteltäväksi sekä korttelin 34339 muiden hankkeiden ja kunnallistekniikan yhteensovittamista on viety eteenpäin.

Haastavan markkinatilanteen vuoksi alueen tavoiteaikataulua on päivitetty. Tavoitteena on käynnistää rakentaminen korttelissa 34339 vuoden 2025 aikana.

SRV pyytää, että korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta varausta jatkettaisiin 30.6.2025 saakka ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340-34341 osalta 30.6.2026 saakka.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, koska SRV on edistänyt alueen kokonaisvaltaista suunnittelua kaupungin kanssa yhteistyössä. Alueen suunnittelu ja toteuttamisen käynnistäminen vaativat lisää aikaa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 5

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 100

04.11.2024

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 8.8.2022 § 214 jatkettua suunniteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ("SRV") sekä

2

hyväksyy varausaluetta koskevan Espoon kaupungin ja SRV:n välisen toteuttamissopimuksen.

Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa. Varausaluetta on täsmennetty siten, että Espoon Asunnoille ja Asuntosäätiölle varatut korttelin 34339 tontit 1 ja 6 on rajattu alueen ulkopuolelle. Toteuttamissopimus on esitetty liitteenä.

Varausehdot:

a

Varaus on voimassa korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.9.2024 saakka ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä korttelien 34340-34341 osalta 31.12.2024 saakka.

b

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

c

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.

d

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.

e

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

f

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

g

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

h

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

i

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätösten yhteydessä.

j

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki voi varauksen voimassaoloaikana vuokrata varausaluetta lyhytaikaisesti.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan toteuttamissopimus sekä tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2015 § 43

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue (kortteli 34341,

puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

9. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2016 saakka.

10. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

11. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

12. Tontinluovutus päätökset tai jatkovaraus valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saajan kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

13. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

14. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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.

15. 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.

16. Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

17. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

Käsittely

Nevalainen Bymanin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan kohdasta "Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita a) sana 'maamerkkimäinen' sekä lause 'Varausalueen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 5

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 100

04.11.2024

suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista'."

Byman teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen varaamisesta suunnittelua varten järjestetään avoin, julkinen tarjouskilpailu kaikkien hankkeeseen kiinnostuneiden välille."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja totesi Bymanin palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät "jaa" ja jotka kannattavat Nevalaisen muutosehdotusta äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Nevalaisen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 83

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuin- ja palvelutilojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

18. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2017 saakka.

19. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

20. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

21. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaava hyväksytyksi vuoden 2016 aikana.

22. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

23. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milloin osin.

24. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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.

25. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

26. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

27. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.8.2017 § 17

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 5

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 100

04.11.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja 29.8.2016 § 83 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

28. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.

29. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

30. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

31. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaavan muutos hyväksytyksi vuoden 2020 aikana.

32. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

33. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltei osin.

34. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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.

35. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

36. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

37. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Jalosen ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Jaoston hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen muilta osin tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä:

Lisäksi jaosto edellyttää, että sen hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 14

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja 28.8.2017 § 17 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 29.02.2020 saakka.

2. Varaaja on tietoinen, että varausalue on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

3. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

4. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

6. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

8. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 60

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja viimeksi 11.2.2019 § 14 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 5

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 100

04.11.2024

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli tonttien 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 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 tonttien suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tontteja koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille 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 alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 5

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 100

04.11.2024

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätöksiä yhteydessä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen hallinta on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Citycon Oyj:lle Kauppakeskus Pikkulaivan tarpeisiin. Kaikista toimenpiteiden suorittamisesta, jotka liittyvät kohteen hallintaoikeuteen, on neuvoteltava ja sovittava Citycon Oyj:n kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.8.2022 § 214

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 § 60 jatkettua suunnitteluvaramusta Espoonlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle kortteleihin 34339–34341. Suunnitteluvaramusta jatketaan 31.10.2023 saakka entisin, 1.6.2020 § 60 päätetyin, ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 6 Kartta Mårtensbro SRV (karttaliite ei saavutettava)
- 7 Varausalueen rakentamisen tavoiteaikataulu Mårtensbro (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Mårtensbro SRV, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 101

04.11.2024

Asianumero 2960/10.03.01/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 101

§ 101

Linja-autovarikkotontin varauksen jatkaminen Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle linja-autovarikon suunnittelua varten (49-30-11-2)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2024 § 58 päätettyä linja-autovarikkotontin 49-30-11-2 varausta Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle linja-autovarikon suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.11.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

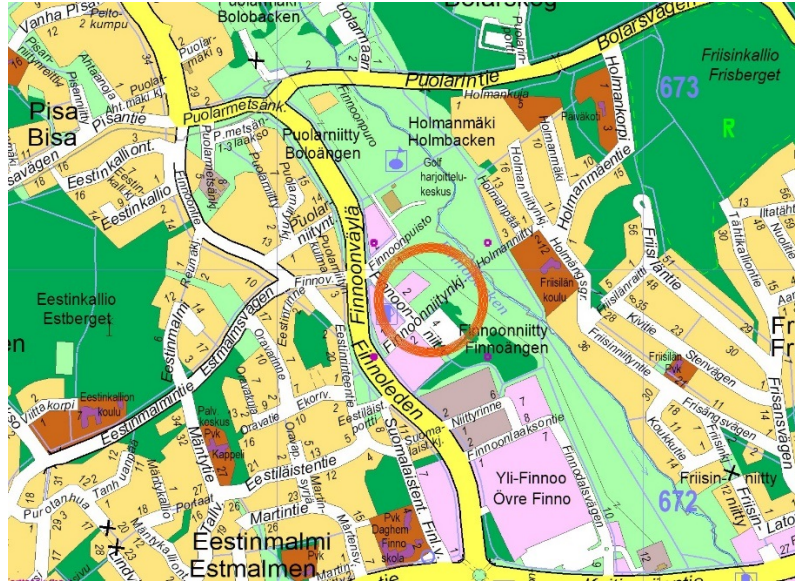
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja varauhistoria

Kaupunki järjesti vuoden 2023-2024 vaihteessa hakumenettelyn, jossa etsittiin toimijaa toteuttamaan Nöykkiössä sijaitsevalle linja-autovarikkotontille asemakaavan mukainen linja-autovarikko ja toteuttamaan kyseiselle linja-autovarikolle HSL:n lähiliikenteeseen soveltuvien sähköbussien lataamista varten tarvittava infrastruktuuri. Hakumenettelyn pohjalta tontin varauksensaajaksi valittiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 3.6.2024 § 58 päätöksellä Koiviston Auto Group Oy (jäljempänä Koiviston Auto). Tontti varattiin 30.11.2024 asti Koiviston Autolle.

Koiviston Auto hakee 15.10.2024 päivätyllä hakemuksella jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava tontti 49-30-11-2 sijaitsee Nöykkiön kaupunginosan Finnoonniityssä. Varattava tontti on lohkottu 7.8.2024 omaksi tontikseen maaliskuussa 2023 laaditun tonttijaon pohjalta. Ennen edellä mainittua lohkomista varausalue muodostui kolmesta eri kiinteistöstä.

Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu linja-autojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on noin 29 317 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 000 k-m².

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

Tontin läpi kulkee Finnoonniittypolku -niminen kevyen liikenteen väylä. Kyseinen väylä tulee poistumaan käytöstä tontin rakentumisen yhteydessä.

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

Hankkeen tilanne ja varauksen jatkaminen

Koiviston Auto tuo hakemuksessaan esiin, että kesäkuun 2024 varauspäätöksen jälkeen hanketta ja suunnittelua on edistetty varauspäätöksen ehtojen mukaisesti. Varausalueen pohjaolosuhteiden varmistamisesta rakennuslupasuunnittelua varten on sovittu geosuunnittelutoimiston kanssa. Pohjatutkimukset alueella käynnistyvät lokakuussa 2024. Rakennuslupahakemusta varten pääsuunnitelmien edistämistä jatketaan hankesuunnitteluvaiheen arkkitehtitoimiston kanssa.

Koiviston Auton mukaan myös muita rakennuslupavaiheen suunnittelijoita ollaan parhaillaan kiinnittämässä hankkeeseen. Rakennuslupahakemus pyritään toimittamaan viranomaisen käsiteltäväksi alkuvuonna 2025.

Rakennuslupakäsittelyn aikana jatketaan toteutussuunnittelua ja valmistellaan rakentamisen aloitusta korttelin vuokraamattomia alueita koskien. Tähän liittyen Koiviston Autolla on käynnissä neuvottelut rakennusliikkeiden kanssa varikon toteuttamisesta sekä latausinfran vaatiman keskijänniteliittymän vaihtoehtojen läpikäynti sähköverkkoyhtiön kanssa. Koiviston Auton tavoitteena on saada rakentamistoimenpiteet käyntiin heti rakennuslupapäätöksen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 58

Päätösehdotus

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 tontinluovutus päätös 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 siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta 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-autovarikkoa 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 runkoviemäriinaja. Runkoviemäriinaja tullaan poistamaan käytöstä HSY:n toimesta ja HSY tulee teettämään alustavan arvionsa mukaan vuosien 2024-2025 aikana erillisen runkoviemäriinajan 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 tarvittua tukiseinän työnaikaisia ankkureita. Sijoitusluvan mukaan tuennan päättymisen jälkeen ankkurit on katkaistava, 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 101

04.11.2024

Liitteet

8 Suunnitteluvarausalue - 49-30-11-2 (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Koiviston Auto Group Oy - 15.10.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 95

06.11.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 102

04.11.2024

Asianumero 16/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 102

§ 102

Keilaniemen asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttaminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Tornin 1 Ky:n ja Keilaniemen Tornin 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehtyjen asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevien kauppakirjojen ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2025 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista siirretään eteenpäin vuodella olemaan 31.12.2025. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuihin määräaikoihin.

B) Asuntontin 49-10-65-6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 % maksuerän maksamista siirretään eteenpäin vuodella olemaan 30.11.2025. Viimeinen maksuerä 40 % sekä rakentamisen aloittamisen määräaika siirretään eteenpäin vuodella olemaan 30.11.2026. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuihin määräaikoihin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

C) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan em. määräaikojen pidennyksistä erilliset sopimukset ja päättämään sopimuksien tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2025.

Käsittely

Aaltonen Elon kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa toimialajohtajaa neuvottelemaan Keilaniemen asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttamisesta kohtuullinen korvaus ja tuomaan asia, jos kohtuullisesta korvauksesta päästään hakijan kanssa sopuun, pikaisesti jaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Kajava Elon ym. kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston seuraavaan kokoukseen 2.12.2024 siten, että määräajoista ja niiden pidentämisestä sitä kauemmaksi päätetään tuossa kokouksessa.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin pöydälle elinkeino- ja kilpailukykyjaoston seuraavaan kokoukseen 2.12.2024 siten, että määräajoista ja niiden pidentämisestä sitä kauemmaksi päätetään tuossa kokouksessa.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024



Hakemus

SRV Rakennus Oy kumppaneineen ovat toimittaneet kaupungille 28.10.2024 päivätyn hakemuksen, jossa todetaan mm. seuraavaa:

”Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni Ky A/Keilaniemen Torni Ky B (perustettavien yhtiöiden lukuun) ja Suomen Asunnot ja Tontit 1 Ky/ Suomen Osatontti II Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana ovat 29.10.2019 allekirjoittaneet kauppakirjat tonteista 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 (jäljempänä tontti 5 ja tontti 6).

Kauppahinnan maksuehdoista on kauppakirjoissa sovittu seuraavaa: Ostaja maksaa 20 %:a tontin kauppahinnasta kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kauppahinnasta 40 %:a maksetaan, kun kaupunki luovuttaa tontin hallinnan ostajalle. Loppuosa kauppahinnasta, 40 %:a, maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut, mutta kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan ostajalle.

Tontin 5 kauppahinnasta on maksettu 60 %:a ja tontin 6 kauppahinnasta 20 %:a. Tontin 5 hallinta on luovutettu 31.12.2022, ja sen viimeinen maksuerä, 40 %:a, erääntyy päivitetyn kauppakirjan ehdon mukaisesti maksettavaksi viimeistään 31.12.2024. Tontin 6 seuraava maksuerä, 40 %:a, erääntyy maksettavaksi tontin hallinnanluovutuksen yhteydessä viimeistään 30.11.2024 ja viimeinen erä, 40 %:a, viimeistään 30.11.2025.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Päivitetyn kauppakirjan mukaan tontin 5 rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.11.2024.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2017 tehdyn muutoksen vuoksi (117j §) tonteilla voimassa oleva asemakaava ei enää mahdollista alkuperäisen suunnitelman mukaista tornirakentamista viherhuoneineen. Keväällä 2022 SRV on toimittanut tontin 5 lupa-aineiston rakennusvalvontaan. Muuttuneen lainsäädännön vuoksi rakennuslupaa ei ole kuitenkaan voitu käsitellä, eikä tontin 5 rakentamista näin ollen ole mahdollista aloittaa sovituissa määräajassa 30.11.2024 mennessä.

Tornien suunnittelun jälkeen myös Keilaniemi ja markkinatilanne ovat muuttuneet paljon. Nykyinen asemakaava ei ole toteutuskelpoinen, minkä vuoksi SRV on teettänyt tonteille vaihtoehtoisen suunnitelman. SRV on alustavasti käsitellyt asemakaavan muutosta kaavoitusyksikön kanssa. Ajatus on, että nykyisen asemakaavan tornirakennukset korvataan sellaisella rakennusmassalla, joka on mahdollista toteuttaa useassa vaiheessa. Nykyisen ja lähitulevaisuuden markkinatilanteen vuoksi yksittäisen hankkeen rahoituksen ja muiden aloitusedellytyksien saavuttamiseksi yksittäisen vaiheen koon tulee olla riittävän pieni. Nyt laadittu suunnitelma koostuu kahden tornitontin osalta kuuteen vaiheeseen jaetusta kokonaisuudesta, jota on mahdollista jatkaa myös kaupungin omistamalle kolmannelle tontille. Rakennusoikeuden määrä on tarkoitus pitää ennallaan.

Alkuperäinen Keilaniemen alueen suunnitelma koostui Suomen johtavan toimitalakeskittymän viereen rakennettavista neljästä asuintornitalosta. Nykytilassa alueen suunnitelmat ovat laajentuneet voimakkaasti ja sisältävät myös merkittävän määrän korkeita rakennuksia alueella. Alkuperäisen tavoitteen mukainen asuinrakentaminen ei kuitenkaan ole päässyt alueella alkamaan, mikä on tarkoittanut alueella palvelutarjonnan niukkuutta ja elävää kaupunkia vain toimistoaikoina.

Koska Keilaniemen alueella ei vielä ole asukkaita, olisi tärkeää, että tonttien asuinrakentaminen olisi mahdollista toteuttaa pienemmissä osissa, jolloin ensimmäinen hanke olisi mahdollista käynnistää heti uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Ehdottamamme muutos mahdollistaa asuntojakauman ja asuntotyyppien räätälöinnin kuhunkin markkinahetkeen sopivaksi, jotta mahdollistetaan rakentamisen jatkuminen koko sopimusalueen läpimenoajan minimoimiseksi.

Esittämällämme kaavamutoksella tavoitellaan kaikkina vuorokaudenaikoina elävää kaupunkia. Kaupunkilaisten ja alueelle muuttavien ihmisten etuna voidaan pitää palvelutarjonnan vaihteista paranemista sekä erityisesti Keilaniementien ympäristön muuttumista viihtyisäksi kaupunkitilaksi.”

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Taustaa ja tietoja tonteista

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.4.2016 Keilaniemen metrokorttelin kahden eteläisimmän asuintornitontin myymisestä SRV Rakennus Oy:lle ja Hypo-pankin hallinnoimille rahastoille. Päätöksestä valitettiin ensin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO hylkäsi valitukset 9.7.2019.

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 1 Ky ja Suomen Asunnot ja Tontit 1 Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana allekirjoittivat 29.10.2019 kauppakirjan koskien Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän tontin 49-10-65-5 kauppaa.

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 2 Ky ja Suomen Osatontti II Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana allekirjoittivat 29.10.2019 kauppakirjan koskien Keilaniemen metrokorttelin toiseksi eteläisimmän tontin 49-10-65-6 kauppaa.

Kummankin tontin omistus jakautuu Keilaniemen Torni-yhtiön ja Hypo-pankin hallinnoiman rahaston kesken suhteessa 30 % / 70 %.

Kummallekin tontille on tarkoitus rakentaa SRV Rakennus Oy:n toimesta asuintornitalo.

Tontilla 49-10-65-5 on rakennusoikeutta asuntoja varten 16 400 kem² ja liike-tiloja varten 400 kem².

Tontilla 49-10-65-6 on rakennusoikeutta asuntoja varten 18 500 kem² ja liike-tiloja varten 400 kem².

Kauppakirjojen mukaan tonteille on rakennettava vähintään 14 760 kem² (tontti 5) ja 16 650 kem² (tontti 6).

Tonttien omistus siirtyi ostajille 29.10.2019 tehtyjen kauppojen yhteydessä, mutta tonttien hallinta jäi tuolloin edelleen kaupungille.

Aiemmin tehdyt määräaikojen lykkäyspäätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti **24.1.2022 § 18**, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022. Em. päätöksen mukainen sopimusmuutos on allekirjoitettu 31.3.2022.

Edelleen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti **7.11.2022 § 265**, että asuntotonttien 49-10-65-5 rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2023 saakka. Lisäksi kaupunkiympäristön toimialaa kehoitettiin neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään maaliskuussa 2023. Em. päätöksen mukainen sopimusmuutos on allekirjoitettu 4.2.2023. Selvydeksi todetaan sopimusosapuolien kanssa ei ole tehty päätöksessä kehoitettua kauppasopimuskokonaisuuden päivittämistä.

Edelleen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti **06.11.2023 § 95** päätti lykätä tontin 49-10-65-5 rakentamistöiden aloittamisen määräaika 30.11.2024 saakka, ja tontin 49-10-65-6 toisen maksuerän (40 %) maksuaikaa lykättiin 30.11.2024 saakka. Lisäksi kaupunkiympäristön toimialaa kehoitettiin neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2024. Em. päätöksen mukaiset sopimusmuutokset on allekirjoitettu 15.12.2023. Selvydeksi todetaan sopimusosapuolien kanssa ei ole tehty päätöksessä kehoitettua kauppasopimuskokonaisuuden päivittämistä.

Katso kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksien tarkemmat sisällöt jäljempänä kohdasta ”*Päätöshistoria*”.

Kauppakirjan ehdot koskien rakentamisen viivästymistä

Tonttien kauppakirjoissa todetaan, että mikäli toteuttaja, SRV Rakennus Oy, laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Tonttien toteuttaja, SRV Rakennus Oy, vastaa yksin sopimussakon maksamisesta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa toteuttajalle luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja / tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen. Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusosalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Hakemuksen arviointia ja päätösesityksen perustelut

SRV Rakennus Oy:llä on ollut tarkoitus rakentaa kummallekin tontille tornitalo.

Keilaniemen kehitys on huomattavasti voimistunut ja monipuolistunut siihen nähden, miten alueen arvioitiin kehittyvän, kun asuintornikorttelin asemakaava hyväksyttiin vuonna 2013. Tuolloin Keilaniemeen suunniteltiin rakennettavan ainoastaan asuintornikorttelin asemakaavan mukaiset neljä asuintornia ja yksi toimistorakennus. Tällä hetkellä Keilaniemessä ja Keilaniemeen liittyvässä Otaniemen eteläosassa on vireillä 22 hanketta, joista merkittävä osa on toimistohankkeita, mutta joukossa on myös useita asuntohankkeita.

Asuntojen kysyntä on tällä hetkellä hyvin heikkoa. Toimistojen kysyntää on jonkin verran, mutta on todennäköistä, ettei edellytyksiä erityisen suurten toimistohankkeiden käynnistämiseksi ole. Myöskään hyvin suurten asuntohankkeiden käynnistämiseksi ei todennäköisesti ole edellytyksiä. Keilaniemi on kuitenkin jatkuvasti yksi pääkaupunkiseudun kiinnostavimmista työpaikka-alueista, jossa hyvin todennäköisesti myös asunnot kiinnostavat ostajia, kun markkina alkaa taas elpyä.

Neljän asuintornin ja yhden toimistorakennuksen metrokorttelista on toteutettu pohjoisin toimistorakennus, Fiskarsin pääkonttori. Asuintornitonteista pohjoisimman asemakaava muutettiin vuonna 2021 toimisto- ja asuintorniksi, jonka rakennusoikeus nousi huomattavasti aikaisemmin hyväksytystä asemakaavasta. Tontti on varattu NCC:lle 31.12.2024 saakka kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä viimeksi 8.1.2024. Kaavan mahdollistaman hankkeen käynnistyminen on tällä hetkellä auki.

Keilaniemessä on vireillä useita toimistohankkeita ja myös joitakin asuntohankkeita. Varman puurakenteinen toimistorakennus on rakenteilla tunnelin eteläpään kohdalla. Kohde valmistuu alkusyksystä 2026. Vastikään ovat vahvistuneet Skanska CDF Oy:n Keilaranta 3:n toimistokaava ja SRV:lle varattu Keilalahdenkaarten toimistokaava. Kumpikin asemakaava mahdollistaa noin 20 000 kem2 toimistorakentamista. Kaupungin ja SRV:n väliset neuvottelut tontin luovuttamisesta ovat käynnissä. AB Invest As:n hotelli- ja toimistokaavasta valitettiin. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen, mutta päätös ei ole vielä lainvoimainen. Hankkeen vesilupa on voimassa. Tontin luovuttaminen ja vesirakennustöistä sopiminen ovat tulossa päätettäväksi tämän vuoden loppupuolella. Tavoitteena on hankkeen toteuttamisen käynnistäminen loppukesällä 2025. Varman, Skanska CDF Oy:n ja AB Invest As:n hankkeiden autopaikoista merkittävä osa on osoitettu

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

kalliopysäköintilaitokseen, jonka rakentamisen käynnistämistä valmistellaan. Lisäksi alueella on vireillä useita muita uusia toimisto- ja asuntohankkeita.

SRV:n tornihankkeen toteuttamismahdollisuuksien kannalta syntyi haastava tilanne, kun rakennusvalvonta muutti tulkintaansa uusien rakentamismääräysten perusteella. Kun vielä otetaan huomioon nykyinen asuntojen lähes olematon kysyntätilanne, on hyvät perusteet selvittää mahdollisuudet kehittää tornikorttelin suunnitelmia kokonaan uudentyypiseksi ratkaisuksi, jossa hankekoko olisi merkittävästi nykyistä pienempi, vaikka kokonaisvolyymi säilyisi suurin piirtein entisellään. Uutta ratkaisua perustelee myös se, että Keilaniementien varresta on perusteltua suunnitella elävää kaupunkitilaa, jota rajaavat liiketilat.

Tässä yhteydessä on perusteltua hyväksyä kummallekin tontille ainoastaan lisäaikaa ensi vuoden loppupuolelle. On syytä miettiä SRV:n asuintornien suunnitelmien ja asemakaavan muuttamista uudesta lähtökohdasta, jossa rakennusten yksikkökoko olisi pienempi ja katutasoon tulisi liiketiloja. Tämä tarkastelu on hyvä tehdä yhteistyössä kaupungin kanssa, koska kaupungin on myös tutkittava kolmannen tornin kehittämistä uudelleen tältä pohjalta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 95

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Torni 1 Ky:n ja Keilaniemen Torni 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehdyn asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevan kauppakirjan ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2024 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitakin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

B) Asuntotontin 49-10-65-6 toisen maksuerän (40 %) maksuaikaa lykätään

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

30.11.2024 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitakin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

C) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan määräajan pidennyksestä erillisen sopimuksen ja päättämään sopimuksen tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2024.

Käsittely

Aaltonen Korhosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Jaosto ei hyväksy muutoksia asuntotontin 49-10-65-6 kaupan ehtoihin, eikä siten hyväksy pohjaesityksen kohtaa 1 B.

Aaltonen Korhosen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Uusi kohta 3.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asuntotontin 49-10-65-6 osalta kaupunkiympäristön toimialajohtajaa neuvottelemaan maksuerän (40%) mahdollisesta lykkäämisestä 30.11.2024 saakka kohtuullinen korvaus ja tuomaan asia, jos kohtuullisesta korvauksesta päästään hakijan kanssa sopuun, pikaisesti jaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kaksi esittelijän esityksestä poikkeavaa kannatettua ehdotusta, joiden johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että ensin äänestetään Aaltosen muutosehdotuksesta ja sen jälkeen Aaltosen lisäysehdotuksesta. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen muutosehdotuksen. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen lisäysehdotuksen. Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/66
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 265

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Torni 1 Ky:n ja Keilaniemen Torni 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehdyn asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevan kauppakirjan ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2023 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitakin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

B) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan määräajan pidennyksestä erillisen sopimuksen ja päättämään sopimuksen tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään maaliskuussa 2023.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 263 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 18

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	52/66
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittaessa päätöksen mukaista määräajan jatkoa koskeva sopimusmuutos.

Käsittely

Vuornos Fagerströmin kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen tuodaan selostus korkean rakentamisen periaatteista ja korkean rakentamisen rakennusvalvontavaiheen käytännöistä. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittaessa päätöksen mukaista määräajan jatkoa koskeva sopimusmuutos.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen tuodaan selostus korkean rakentamisen periaatteista ja korkean rakentamisen rakennusvalvontavaiheen käytännöistä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 14

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitontin 49-10-65-5 29.10.2019 allekirjoitetun kauppasopimuksen hallinnanluovutuksen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa siirretään yhdellä vuodella 31.1.2022 saakka.

Käsittely

Aaltonen Heleniuksen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

Asia palautetaan uudelleentuloon. Valmistelun aikana tulee selvittää ja neuvotella ostajan kanssa kohtuullisen korvauksen määrä kauppahinnan maksuaikataulun muuttamisesta.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusesitys, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen. Keskustelun palautuksessa päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne jotka kannattavat palautusta äänestävät "jaa" ja jotka vastustavat asian palauttamista äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä 6 äänellä 3 ääntä vastaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa asian käsittelyä. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävän mielipiteensä päätökseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 42

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että seuraavassa mainituille ostajille (jäljempänä Ostajat) myydään korttelin 10065 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnukset 49-10-65-2 ja 49-10-65-3).

Tonttien ostajina ovat SRV Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun (omistusosuus 30 %) sekä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoima rahasto (omistusosuus 70 %), (jäljempänä Ostajat). Tontissa 2 rahasto on Suomen Asunnot ja Tontit I Ky ja tontissa 3 Suomen Osatontti II Ky.

Hankkeiden toteuttaja on SRV Rakennus Oy (jäljempänä Toteuttaja).

Tontit on merkitty liitekarttoihin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Tontin 10065/2 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 17 800 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (3 560 000 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (7 120 000 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (7 120 000 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille aikaisintaan 1.2.2018. Hallinta luovutetaan kuitenkin viimeistään, kun tontti on luovutuskelpoinen.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy Ostajille kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostajat suorittavat Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton *) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m²
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m².
- (Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m², lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti 0,3 x 500 e/as-m² + 0,2 x 100 e/as-m²)

*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnosta (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m² ja 7 500 euroa / as-m² sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisällyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataivan mukaisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostajat maksavat Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 14 760 k-m², rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.12.2019 ja saatettava valmiiksi 30.6.2022 mennessä.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja / tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostajat sitoutuvat

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-2 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-2 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiivyydestä tai louhinnan toteutumattomista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

7

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuosuksiansa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta sekä lisäksi muut Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

kauppahintaerää vastaavat 1,2 -kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Tontin 10065/3 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 22 282 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (4 456 400 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (8 912 800 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (8 912 800 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun Kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille kahden vuoden kuluttua tontin 49-10-65-2 hallinnan luovuttamisesta, ellei toisin sovita, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton *) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m²
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m².

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

- (Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m², lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti 0,3 x 500 e/as-m² + 0,2 x 100 e/as-m²)

*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnosta (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m² ja 7 500 euroa / as-m² sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisältyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataivan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostaja maksaa Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 16 650 k-m², rakentaminen on aloitettava 31.12.2021 mennessä ja saatettava valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja /tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-3 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-3 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiiviyydestä tai louhinnan toteutumatiiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Kaupunki on tehnyt vuokrauspäätöksen liitekarttaan merkityn alueen vuokraamisesta Länsimetro Oy:lle metron sisäänkäyntiä varten. Kaupunki siirtää kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä vuokrasopimuksen Ostajille siltä osin, kun se kohdistuu luovutettavaan tonttiin. Ostajat sitoutuvat vuokrasopimuksen ehtoihin sellaisenaan. Vuokrakauden päättyessä Ostajat sitoutuvat vuokraamaan alueen Länsimetro Oy:lle tai vastaavalle entisiin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

7

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

8

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuoksiensa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta osuuden sekä lisäksi Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2-kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Ostajat valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tämän päätöksen perusteella rakentamisen edellyttämiä lupia. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen kuin tonttien hallinta on luovutettu Ostajille.

Molempia tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset on allekirjoitettava välittömästi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 13.5.2016. Esisopimukset raukeavat, mikäli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä ei tule lainvoimaiseksi. Esisopimusten osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset kiinteistöjen kauppakirjat kolmen (3) viikon kuluessa siitä, kun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä on tullut lainvoimaiseksi.

Jos tämä päätös raukeaa, kaupunki ei vastaa yritykselle aiheutuneista kustannuksista, haitasta tai vahingoista.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia sekä antamaan sopimuksessa mainitut kaupungin suostumukset.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	63/66
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 145

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.11.2015 § 128 päättämänsä myyntipäätöstä Keilaniemen tonteista 10065/2 ja 10065/3 SRV Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun 31.1.2016 saakka muuten entisin ehdoin, mutta siten, että ostajana voi olla SRV Rakennus Oy:n lisäksi SRV Rakennus Oy:n perustama yhtiö tai muu kaupungin hyväksymä taho.

Käsittely Asia käsiteltiin pykälän 131 jälkeen.

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

Liitteet

- 9 Liitekartta_10065-5 (ei saavutettava)
- 10 Liitekartta_10065_6 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus Keilaniemen tornit SRV kumppaneineen 28.10.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 95, § 96, § 98, § 99, § 100, § 101

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 97, § 102

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
Virka-aika: ma-pe 10.00 - 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.