

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 107

§ 107

Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokraaminen osto-oikeudella Keilaniemestä AB Invest As:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Keilaniemestä Keilaranta asemakaavamuutoksessa hotelli-, liike- ja toimistorakentamiseen osoitetun korttelin 10051 AB Invest As:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka AB Invest As:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille.

Vuokrauksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 1 422 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra muodostuu seuraavasti; asemakaavassa vuokra-alueelle osoitetun liike- ja toimistorakentamisen osuus perusvuokrasta on 603 000 euroa vuodessa ja hotelli- ja kokousrakentamisen osuus perusvuokrasta on 819 000 euroa vuodessa.

Perusvuokrasta peritään 20 % vuokratuon ensimmäisen viiden (5) vuoden ajalta johtuen poikkeuksellisista rakentamisolosuhteista.

Vuokratuon kuudennen (6) vuoden alusta alkaen liike- ja toimistorakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 603 000 euroa vuodessa.

Vuokratuon ensimmäisen viiden (5) vuoden jälkeen vuokratuon 6-9 vuosien aikana hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra peritään seuraavasti:

- Vuokratuon kuudentena (6) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 60 %.
- Vuokratuon seitsemäntenä (7) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 70 %.
- Vuokratuon kahdeksantena (8) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 80 %.
- Vuokratuon yhdeksäntenä (9) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 90 %.

Vuokrakauden kymmenennen (10) vuoden alusta alkaen hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 819 000 euroa vuodessa.

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 3. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 lokakuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2026 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

4

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 38 070 k-m²:n suuruisen rakennuksen tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 38 070 k-m²:n suuruisia.

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

5

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

6

Vuokralainen on tietoinen, että asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen vuokra-alueelle edellyttää meritäyttöjen toteuttamista vuokra-alueelle ja vuokra-alueen välittömässä yhteydessä sijaitseville yleisille alueille. Vuokralainen ja vuokranantaja tulevat sopimaan meritäyttöjen toteuttamisvastuusta ja toteuttamiskustannuksien jakautumisesta erillisellä sopimuksella.

7

Vuokra-alueeseen kuuluviin kiinteistöihin 49-418-1-1554 ja 49-418-1-860 kohdistuu lunastustoimitus MML/197796/74/2022 (Keilaniemen kalliopysäköintilaitos). Lunastustoimitus kohdistuu kiinteistöjen maanalaiseen alueeseen.

8

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue, kun vuokra-aikaa on kulunut kymmenen (10) vuotta. Osto-oikeus on voimassa kaksi (2) vuotta sen alkamisesta. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeuttaan, tulee vuokralaisen ilmoittaa viimeistään yhtä (1) vuotta ennen osto-oikeuden päättymistä halustaan ostaa vuokra-alue.

Vuokra-alueen kauppahinta määritetään vuokra-alueen markkina-arvon pohjalta. Vuokra-alueen markkina-arvo tullaan määrittämään ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arviolausunnon perusteella. Myyjä tulee hankkimaan edellä mainitun arviolausunnon.

Espoon kaupunki tulee tekemään erillisen päätöksen vuokra-alueen myynnistä.

9

Vuokrasuhteen päättyessä, vuokra-alueelle toteutetut meritäytöt tulee jättää vuokra-alueelle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.4.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että kaupunki on tehnyt tarvittavat päätökset vuokra-alueen ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttamisesta ja rahoittamisesta.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

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

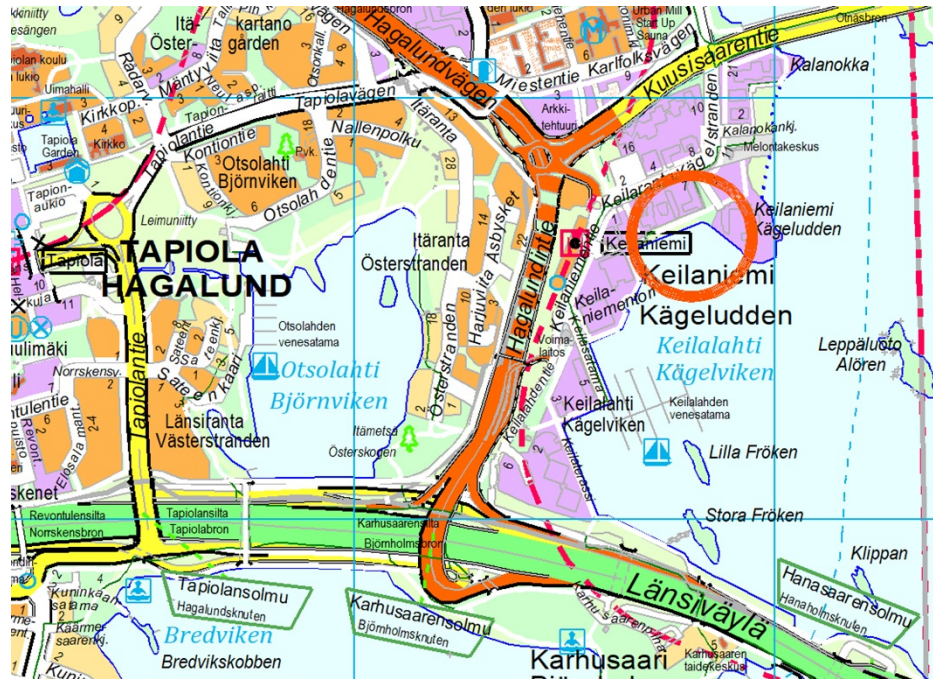
Käsittely

Asia käsiteltiin § 110 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 § 54 varata AB Invest AS:lle alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausta jatkettiin 11.1.2021 § 16 päätöksellä. Samassa päätöksessä varausta muutettiin siten, että varaus mahdollisti hotelli- ja kongressikeskushankkeen lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämisen ja suunnittelun varausalueelle.

Varausta jatkettiin seuraavan kerran 28.3.2022 § 48. Kyseisessä päätöksessä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa Kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Viimeisin varauksen jatkopäätös tehtiin 2.10.2023 § 87, jolloin varausta jatkettiin 31.12.2024 asti.

Tiedot vuokrattavasta alueesta

Vuokrattava alue on osoitettu asemakaavamuutoksessa (Keilaranta - 220836) liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueeksi (K-1). Korttelialueelle tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja.

Korttelialueen pinta-ala on noin 6 257 m² ja rakennusoikeus 42 300 k-m². Rakennusoikeudesta 15 000 k-m² on osoitettu liike- ja toimistorakentamiseen ja loput 27 300 k-m² hotelli- ja kokoustilarakentamiseen.

Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt aluetta koskevan asemakaavamuutoksen 26.2.2024 § 14 päätöksellä. Päätöksestä jätettiin valitus hallinto-oikeuteen, joka kuitenkin päätti 14.10.2024 hylätä

valituksen. Päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen, ja asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 27.11.2024.

Korttelialueen, ja sen ympärille kaavamuutoksessa osoitettujen yleisten alueiden, toteuttaminen vaatii alueelle meritäyttöjen toteuttamista. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt 16.5.2024 vesitalousluvan meritäyttöjen toteuttamiseksi. Päätöksestä ei ole valitettu. Päätös voidaan panna nyt täytäntöön, kun asemakaavanmuutos on lainvoimainen.

Hankkeen toteuttaminen

AB Invest As:n tavoitteena on saada hankkeelle rakennuslupa alkukesästä 2025 ja käynnistää hankkeen toteuttaminen heinäkuussa 2025 sen jälkeen, kun vesiluvan ehtona oleva lintujen rahoitusaika on päättynyt. Ruoppaus- ja täyttötöyt tehtäisiin vuoden 2025 aikana. Kohteen toteuttaminen alkaa rinnan meritäytön etenemisen kanssa. Tavoitteena on, että toimistorakennus valmistuu kesällä 2028 ja hotelli kesällä 2029. Katu- ja ranta-alueiden rakentaminen tehdään samanaikaisesti rakennuskohteiden toteuttamisen kanssa niin, että alue valmistuu kokonaisuudessaan 2029 alkuvuodesta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 48

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

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

3

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

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

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

3

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

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Käsittely

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

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liitekartta vuokra-alue, Keilaniemi, kortteli 10051, AB Invest As (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi