

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 307

§ 307

Kiviruukissa sijaitsevan korttelialueen 42004 toteuttamiseen liittyvän vaiheittain rakennettavan pysäköintilaitoksen puitesopimuksen hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Julkunen Hiikka
Pere Heli
Haataja Jukka
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää

1

hyväksyä liitteenä olevan NCC Property Development Oy:n kanssa tehtävän puitesopimuksen koskien korttelialueelle 42004 vaiheittain rakennettavaa pysäköintilaitosta.

Puitesopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyy pysäköintilaitokselle korttelin 42004 tontilta 15 (49-42-4-15) vuokrattavaa maa-aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen ja maanvuokrasopimusta koskevasta hallinnanjakosopimuksesta on tehty viranhaltijapäätös.

2

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

Puitesopimuksen täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Puitesopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2025. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa NCC Property Development Oy:lle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda puitesopimuksen allekirjoittamiseen

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Aikaisempia päätöksiä

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.12.2023 § 107 vuokrata korttelin 42004 tontin 12 osto-oikeudella NCC:lle. Kyseinen päätös korvattiin 3.6.2024 § 52 päätöksellä, jossa mm. vuokra-aluea laajennettiin vastaamaan aluetta koskevaa toukokuussa 2024 hyväksyttyä tonttijakoa. Vuokra-alue on lohkotu toukokuun 2024 tonttijaon mukaisesti omaksi tontikseen ja on tätä nykyä korttelin 42004 tontti 14.

Taustaa alueen kehittämisestä

Kiviruukin korttelialueen 42004 konseptikehitystä on valmisteltu vuodesta 2018 lähtien Cleantech Garden -työnimellä kehittämiskärkinään hiilineutraali energiatalous, tulevaisuuden liikkuminen, kestävä ruokajärjestelmä ja biomassaan pohjautuva kiertotalous.

Hankkeiden tavoitteena on tilojen tehokas käyttöaste esim. yhteiskäyttöisten tilojen, jakamistalouden ja kiertotalouden avulla. Rakennuksissa pyritään energiatehokkaisiin ratkaisuihin, joka edesauttavat hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamista.

NCC ja Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia ovat kehittäneet hanketta Espoon kaupungin (jäljempänä Kaupunki) sekä muiden sidosryhmien kanssa varausehtojen mukaisesti.

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

Alueelle esitettävä pysäköintiratkaisu

Ajantasa-asemakaavassa korttelialueen 42004 pysäköinnille on osoitettu alue korttelista a-1-kaavamerkinnällä.

NCC ja Kaupunki ovat käyneet neuvotteluja koko korttelialuetta palvelevan maanpäällisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta. NCC:n tavoitteena on toteuttaa vaiheittain toteutettava pysäköintilaitos, johon alueelle tulevaisuudessa sijoittuvat hankkeet voivat sijoittaa pysäköintinsä. Pysäköintilaitos on suunniteltu toteutettavaksi neljässä eri vaiheessa. Pysäköintilaitoksen arvioitu kokonaiskapasiteetti on noin 494 pysäköintipaikkaa, kun kaikki neljä vaihetta on toteutettu.

Ensimmäisen kolmeen vaiheen (1. osa) aikana pysäköintilaitos laajenee vertikaalisessa suunnassa ylöspäin, neljännessä vaiheessa (2. osa) pysäköintilaitos laajenee horisontaalisesti sivuttaissuunnassa.

Arvio pysäköintilaitokseen toteutettavista pysäköintipaikoista vaiheittain on seuraava:

- Ensimmäinen vaihe - noin 88 pysäköintipaikkaa
- Toinen vaihe - noin 136 pysäköintipaikkaa
- Kolmas vaihe - noin 95 pysäköintipaikkaa
- Neljäs vaihe - noin 175 pysäköintipaikkaa

Ensimmäisessä vaiheessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittumaan NCC:n tontille 14 suunnitteleman hankkeen pysäköintipaikat.

Maanvuokraus ja vuokraoikeuden määräosien luovutus

Pysäköintilaitoksen toteuttamista varten Kaupunki vuokraa maa-alueen, jolle laitoksen kolme ensimmäistä vaihetta (1. osa) on vaiheistetusti mahdollista toteuttaa. Kun pysäköintilaitoksen kolme ensimmäistä vaihetta ovat toteutettu, voidaan pysäköintilaitoksen neljättä vaihetta (2.osa) varten vuokrata lisämaa-aluetta.

Ensimmäisessä vaiheessa vuokralaisina ovat yhteisesti määräosin NCC:n hankeyhtiö (määräosalla 88/319) ja Kaupunki (määräosalla 231/319). Kaupunki tulee korttelialueen 42004 tonttien luovutusten yhteydessä velvoittamaan tulevat hankeyhtiöt pysäköintialueen vuokralaisiksi siten, että tonttien luovutusten yhteydessä kaupunki luovuttaa omistamiaan vuokraoikeuden määräosia hankkeille vuokraoikeuden määräosan luovutuskirjalla. Lähtökohta on, että 1 määräosa = 1 pysäköintipaikka pysäköintilaitoksessa. Kun pysäköintilaitos on toteutunut kokonaisuudessaan, Kaupungilla ei enää ole omistuksessaan vuokraoikeuden määräosia.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrakauden aikana maa-alue itselleen, kun pysäköintilaitos on kokonaisuudessaan toteutunut, Kaupungilla ei enää ole omistuksessaan vuokraoikeuden määräosia ja pysäköintilaitoksen maa-alue on asemakaavamuutoksella muutettu LPA-tontiksi.

Mikäli vuokra-ajan päättyessä vuokralainen ei ole ostanut vuokrattua maa-aluetta itselleen eikä Kaupunki enää jatka maa-alueen vuokrausta, on Kaupunki velvollinen lunastamaan pysäköintilaitosrakennuksen omistukseensa. Mikäli pysäköintilaitos tulisi Kaupungin omistukseen ja se puretaan, on Kaupunki velvollinen järjestämään korvaavat pysäköintipaikat lähialueelta.

Pysäköintilaitoksen vaiheittainen rakentaminen ja toteutuskustannukset

NCC tulee rakentamaan pysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen. Ensimmäisessä vaiheessa NCC toteuttaa pysäköintilaitokseen seuraavia toteuttamisvaiheita palvelevia rakenteita (mm. maa- ja pohjarakennustyöt).

Ensimmäisen vaiheessa rakennettavien seuraavia toteuttamisvaiheita palvelevien rakenteiden rakennustöiden kustannusarvio on tällä hetkellä yhteensä noin 1,3 miljoonaa euroa, josta Kaupungilta veloitetaan ns. open book -periaatteella arviolta noin 720 000 euroa toteutuneiden kustannusten mukaan. Kustannusarvion nettosummassa on huomioitu se, että pysäköintilaitoksen tulevat vaiheet tulevat toteuttamaan rakenneosia, jotka palvelevat myös ensimmäistä vaihetta (esim. hissi). Tulevilta hankkeilta voidaan vuokraoikeuden määräosien luovutuksen yhteydessä periä edellä mainittuja kustannuksia takaisin.

Keskimääräinen pysäköintipaikan hinta pysäköintilaitoksessa on noin 28 000 euroa per pysäköintipaikka.

Kun alueen hankkeet etenevät ja tontteja sekä vuokraoikeuden määräosia luovutetaan, toteuttavat hankkeet pysäköintilaitokseen seuraavia vaiheita ja omien hankkeidensa pysäköintipaikkoja. Mikäli pysäköintilaitoksen seuraavan vaiheen toteuttamiseen ei tarpeeksi hankkeita, hankkeille järjestetään väliaikainen pysäköinti korttelialueelta, kunnes seuraava vaihe on kannattava lähteä toteuttamaan.

Esitetyn pysäköintiratkaisun sopimusrakenne

Edellä esitellyn pysäköintiratkaisun toteuttaminen edellyttää kolmea eri sopimusta, jotka ovat puitesopimus, maanvuokrasopimus ja hallinnanjakosopimus.

Puitesopimuksessa sovitaan mm. pysäköintilaitoksen vaiheittaisen toteutuksen periaatteista ja kustannusvastuista sekä pysäköintilaitoksen määräosaisen omistusrakenteen periaatteista. Kaupunki sitoutuu tulevien tontinluovutusten yhteydessä sitouttamaan hankkeet puitesopimuksessa määritettyihin vaiheittaisen pysäköintiratkaisun periaatteisiin.

Maanvuokrasopimuksella vuokrataan pysäköintilaitokselle tarvittava maa-alue ja määritetään periaatteet maa-alueen ostamiselle vuokratuoden aikana. Maanvuokrasopimuksesta tullaan valmistelemaan erillinen päätösesitys kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle.

Hallinnanjakosopimuksessa sovitaan muun muassa vuokra-alueen hallinnan jakamisesta, yhteiskäytössä olevista alueista ja vaiheittaisen rakentamisen toteutukseen liittyvistä periaatteista (esim. käyttökatojen enimmäiskestosta rakentamisen yhteydessä). Hallinnanjakosopimuksesta tullaan tekemään erillinen viranhaltijapäätös.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Puitesopimusluonnos - NCC Property Development Oy (ei saavutettava)
- 2 Puitesopimuksen liitteet - NCC Property Development Oy (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi