

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 108

§ 108

Liikekeskustontin myynti Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-34-15-3) (Pöydälle 7.9.2026)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Kivenlahden metrokeskuksesta tontin 49-34-15-3 SRV Yhtiöt Oyj:lle sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun seuraavin pääehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa.

Kaupan kohde on hinnoiteltu asemakaavan mukaiseen tontille suunniteltuun rakentamisen määrään, 4 677 k-m², pohjautuen seuraavilla pääkäyttötarkoituseräillä ja markkina-arvoon perustuvilla rakennusoikeuden yksikköhinnoilla:

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä: 3 795 k-m² ja yksikköhinta: 560 euroa/k-m²
- Muun myymälätilan määrä: 882 k-m² ja yksikköhinta: 350 euroa/k-m²

Mikäli kaupan kohteen suunniteltu rakentamisen määrä kasvaa esitetystä ja/tai suunniteltu rakentamisen pääkäyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi, tarkistetaan yllä mainittua kauppahintaa. Mahdollinen tarkistus perustuu hankkeen rakentamislupaan.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Ostajan tarkoituksena on toteuttaa tontille liikekeskus, joka hyödyntää arviolta noin 4 677 k-m² tontille kohdistuvasta 13 350 k-m²:n kokonaisrakennusoikeudesta. Ostaja pyrkii myöhemmin selvittämään mahdollisuutta hyödyntää tontille kohdistuva käyttämätön rakennusoikeus huomioiden kuitenkin kulloinkin alueellisen tilatarvekysyntä ja markkinatilanne. Mikäli ostaja toteuttaa tontille asemakaavan

mahdollistavaa lisärakentamista, suorittaa ostaja myyjälle lisäkauppahintaa tarkemmin ehdossa 4 todetulla tavalla.

3

Kaupan kohteelle on rakennettava päivittäistavarakaupan ja/tai muun myymälätilan tiloja vähintään 4 200 k-m² rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kaupan kohteen kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille sopimussakkona kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

4

Siinä tapauksessa, että ostaja tai tontin myöhempi omistaja käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (jäljempänä "Lisärakentaminen") tai ostaja tai tontin myöhempi omistaja purkaa tontille tällä hetkellä suunnittelun liikekeskusrakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen tai uusia rakennuksia (jäljempänä "Purkava uudisrakentaminen") on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille lisäkauppahinnan.

Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ("Käyttämätön rakennusoikeus"). Lisäkauppahinnan määrä perustuu viimeisimmän suunnitelman mukaiseen tontille kohdistuvaan Käyttämättömän rakennusoikeuden määrän (8 673 k-m²) markkina-arvoon.

Lisäkauppahinnan suorittamisvelvollisuus syntyy heti, kun Lisärakentaminen tai Purkava uudisrakentaminen on tullut lainvoimaisella rakennusluvalla, poikkeamispäätöksellä tai muulla viranomaispäätöksellä tontilla käytettäväksi. Lisäkauppahinta erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tällainen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Ostaja on velvollinen hakemaan tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kaupunki.

5

Kaupan kohteeseen kohdistuu alueidenkäyttölain 96.2 §:n mukainen käyttöoikeuden lunastus ja sen mukaisesti ennakkohaltuunotto (metroa varten lunastettava maanalainen alue).

Myyjälle tulee jäämään alueidenkäyttölain 96 §:n mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron ja sen kulkuyhteyksien edellyttämiin alueisiin kaupan kohteella korvauksetta. Kauppakirja muodostaa osapuolten kesken myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 40 §:ssä tarkoitetun sopimuksen, jolla osapuolet sopivat kaupan kohteeseen kohdistuvasta lunastuksesta ja siitä maksettavasta korvauksesta. Mikäli lunastustoimikunta tästä huolimatta määräisi kaupungin maksettavaksi lunastuskorvausta, on ostaja tähän sopimukseen perustuen velvollinen hyvittämään määrättävän korvauksen takaisin kaupungille kokonaisuudessaan.

6

Kaupan kohteella sijaitsevaa Länsimetron asemarakennusta palveleva kaukolämpöliitos on tehty Meriusvanaukiolle rakennettuun kaukolämpölinjaan. Ostaja on tietoinen, että kaukolämpöliitosputkea on siirrettävä kaupan kohteelle rakentamisen yhteydessä. Ostaja vastaa kustannuksellaan tästä rakentamisen yhteydessä tehtävästä siirrosta. Kaukolämpöliitosta ei voi katkaista rakentamisen ajaksi.

7

Myyjä on toimittanut ostajalle myyjällä olevan tiedon kaupan kohteella sijaitsevista johdoista, putkista ja niiden asennuksista.

Kaupan kohteella olevien käytöstä poistettujen johtojen ja putkien purkamisesta vastaa kustannuksellaan ostaja. Mahdollisten muiden johtojen ja putkien purkamisen tai siirtämisen kustannuksesta sovitaan ostajan ja myyjän kanssa erikseen. Ostajan tulee sopia johtojen ja putkien purkamisesta kaapelioperaattorien sekä johtojen omistajien kanssa ennen purkutöihin tai siirtotöihin ryhtymistä.

8

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohde on osittain ollut katualueena ja osittain pysäköintialueena, joten siellä sijaitsee asfalttipinnoitteita ja katurakenteita sekä valaistukseen ja lämmitystolppiin liittyviä sähköjohtoja ja -laitteita. Ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoituksin kustannuksellaan vastattavakseen näiden poistamisen.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteella sijaitsee ponttiseinä ja sen yhteyteen toteutettu aita. Aita suojaa ponttiseinän raudoitukselta sekä aidan takana olevalta korkeuserolta. Ponttiseinän poistaminen on mahdollista sen jälkeen, kun kaupan kohteen puolella edellytetty pohjavedenhallinta on saavutettu. Ostaja vastaa kustannuksellaan ponttiseinän ja aidan poistamisesta.

Muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhaun takia tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee edellä mainittu kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakentamisen edellyttämät luvat.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle tontille ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Asian esitteli kasvun ja oppimisen toimialajohtaja Narva-Akkola kaupunkiympäristön toimialajohtajan ollessa esteellinen.

Isotalo ja Konttas poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta).

Aaltonen teki seuraavan muutosehdotuksen:

Päätöskohta 4 muutetaan seuraavaksi: 4 Siinä tapauksessa, että ostaja tai tontin myöhempi omistaja haluaa käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (jäljempänä "Lisärakentaminen") tai ostaja tai tontin myöhempi omistaja purkaa tontille tällä hetkellä suunnittelun liikekeskusrakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen tai uusia rakennuksia (jäljempänä "Purkava uudisrakentaminen") on ostajan sovittava ennen Lisärakentamista tai Purkavaa uudisrakentamista kaupungin kanssa lisäkauppahinnasta. Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ("Käyttämätön rakennusoikeus").

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen tekemän muutosehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Aaltonen esitti eriävän mielipiteen.

Selostus

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

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

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan, myytävän, liikekeskustontin (kiinteistötunnus 49-34-15-3) pinta-ala on 10 136 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 13 350 k-m². Liikekeskustontille on osoitettu metroaseman sisäänkäynti, joka tullaan rakentamaan liikekeskuksen rakentamisen yhteydessä valmiiksi.

Sopimuskokonaisuus

Suunnitellun liikekeskushankkeen yhteydessä tullaan rakentamaan metroaseman sisäänkäynti sekä erinäisiä rakenteita, toimintoja ja kulku- ja ajoyhteyksiä, joita metrokeskuskorttelin asuinkerrostalohankkeet hyödyntävät tulevaisuudessa.

Liikekeskushankkeen, metroaseman sisäänkäynnin ja metrokeskuskorttelin myöhempi rakentaminen ja yhteensovittaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimusta. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan edellä mainittujen rakenteiden, toimintojen ja kulku- ja ajoyhteyksien käyttöoikeuksista, vastuista ja velvoitteista.

Kaupunki tulee yhteisjärjestelysopimuksen osapuoleksi vielä luovuttamattomien metrokeskuksen asuntotonttien omistajan roolissa mahdollistaakseen yhteisjärjestelysopimuksen tekemisen ja allekirjoittamisen liikekeskushankkeen luvituksen ja rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Siten kaupunki ei tule vastaamaan asuntotonteille kohdistetuista kustannuksista tai muista velvoitteista. Kaupunki tulee aikanaan asuntotonttien luovutuksen yhteydessä siirtämään sopimuksen ja sen vastuut ja velvoitteet asuntotonttien saajille.

Yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi tullaan laatimaan toteutussopimus. Toteutussopimuksessa sovitaan tarkemmin metrokeskuksen ja siihen liittyvien rakennelmien toteutuksesta ja kustannusvastuista osapuolten kesken. Sopimuksen allekirjoittajiksi tulevat liikekeskushanke, asuntotonttien tämän hetken varauksensaajat (SRV & Lumo) sekä Länsimetro. Kaupunki toimii ainoastaan toteutussopimuksen hyväksyjänä ja sitoutuu siirtämään sopimuksen uudelle asuntotontin toteuttajalle tai uusille asuntonttien toteuttajille, mikäli toinen tai molemmat nykyisistä asuntotonttien varauksiensaajista vetäytyvät hankkeesta.

Ennen liikekeskustontin luovuttamista SRV:lle, tekevät Länsimetro ja kaupunki käyttöoikeussopimuksen. Sopimuksessa annetaan Länsimetrolle pitkäaikainen käyttöoikeus metroaseman sisäänkäynnin pitämiseen liikekeskustontilla. Käyttöoikeus koskee maanpäällistä aluetta, sillä Länsimetroa varten on jo lunastettu käyttöoikeus maanalaiseen alueeseen.

Liikekeskushankkeessa rakennetaan pysäköintilaitos, johon sijoittuu metrokeskuksen asuntotonteille osoitettuja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja 6 kpl. Asuntotonttien muut pysäköintipaikat tullaan

sijoittamaan metrokeskuskorttelin ulkopuolelle erikseen sovittavalla tavalla. Espoon kaupunki ja SRV tulevat tekemään erillisen sopimuksen, jossa kaupunki sitoutuu korvaamaan SRV:lle näiden liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen toteuttamiskustannukset. Kaupunki tulee tontinluovutuksessa perimään asuntotonttien hankkeilta edellä mainitut toteuttamiskustannukset.

Edellä mainituista yhteisjärjestelysopimuksesta, toteutussopimuksesta, käyttöoikeussopimuksesta ja pysäköintipaikkojen toteuttamiskustannuksia koskevasta sopimuksesta tehdään erilliset kaupungin päätökset.

Tontin myynti ja lisäkauppahinta

Esitetään, että tontti 49-34-15-3 myydään SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille ja/tai perustettaville yhtiölle/yhtiöille.

Tontin kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan ja suunniteltuun rakentamisen määrään käyttötarkoitukseltaan seuraavasti:

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä: 3 795 k-m² ja yksikköhinta: 560 euroa/k-m²
- Muun myymälätilan määrä: 882 k-m² ja yksikköhinta: 350 euroa/k-m²

Suunniteltu kokonaisrakentamismäärä on 4 677 k-m².

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa. Mikäli kaupan kohteen suunniteltu rakentamisen määrä kasvaa esitetystä ja/tai rakentamisen pääkäyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi, tarkistetaan yllä mainittua kauppahintaa. Mahdollinen tarkistus perustuu hankkeen rakentamislupaun.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaupungin oikeus korvaukseen koko kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on turvattu kauppakirjan lisäkauppahintaa koskevilla ehdoilla. Mikäli tontin ostaja tai myöhempi omistaja tulevaisuudessa käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (lisärakentaminen tai purkava uudisrakentaminen), tulee ostajan tai tontin myöhemmän omistajan maksaa kaupungille sen hetkiseen markkina-arvoon perustuva lisäkauppahinta lopusta, nyt käyttämättä jäävästä, rakennusoikeudesta.

Ostaja on velvollinen hakemaan tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kaupunki.

Luovutuksen vastike on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkina-arvoon perustuen. Vastike muodostuu kaupantekohetkellä maksettavasta ensimmäisessä vaiheessa toteutettavaan rakentamisen määrään perustuvasta kauppahinnasta sekä mahdollisesta myöhemmästä lisäkauppahinnasta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

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

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

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

Päätös

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 63 jatkettua varausta SRV

Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2023 saakka seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisestä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 59

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 102

Päätösehdotus

Esittelijä Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 62

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 03.06.2024 § 62 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Vuornos Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäysesityksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos pyytää kaupunginhallitusta käyttämään omistajaohjausta ja tarvittaessa puuttumaan yhtymäkokouksessa Laurean kampuksen sijoittumispäätökseen varmistaen, että Laurean opetus- ja toimitilat sijoittuvat Kivenlahteen tai Kiviruukkiin. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 03.06.2024 § 62 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos päätti pyytää kaupunginhallitusta käyttämään omistajaohjausta ja tarvittaessa puuttumaan yhtymäkokouksessa Laurean kampuksen sijoittumispäätökseen varmistaen, että Laurean opetus- ja toimitilat sijoittuvat Kivenlahteen tai Kiviruukkiin.

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 07.04.2025 § 38 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2026 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Kivenlahden metrokeskuksesta tontin 49-34-15-3 SRV Yhtiöt Oy:lle sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun seuraavin pääehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa.

Kaupan kohde on hinnoiteltu asemakaavan mukaiseen tontille suunniteltuun rakentamisen määrään, 4 677 k-m², pohjautuen seuraavilla pääkäyttötarkoituseräillä ja markkina-arvoon perustuvilla rakennusoikeuden yksikköhinnoilla:

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä: 3 795 k-m² ja yksikköhinta: 560 e/k-m²

- Muun myymälätilan määrä: 882 k-m² ja yksikköhinta: 350 e/k-m²

Mikäli kaupan kohteen suunniteltu rakentamisen määrä kasvaa esitetystä ja/tai suunniteltu rakentamisen pääkäyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi, tarkistetaan yllä mainittua kauppahintaa. Mahdollinen tarkistus perustuu hankkeen rakentamislupaan.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Ostajan tarkoituksena on toteuttaa tontille liikekeskus, joka hyödyntää arviolta noin 4 677 k-m² tontille kohdistuvasta 13 350 k-m²:n kokonaisrakennusoikeudesta. Ostaja pyrkii myöhemmin selvittämään mahdollisuutta hyödyntää tontille kohdistuva käyttämätön rakennusoikeus huomioiden kuitenkin kulloinkin alueellisen tilatarvekysyntä ja markkinatilanne. Mikäli ostaja toteuttaa tontille asemakaavan mahdollistavaa lisärakentamista, suorittaa ostaja myyjälle lisäkauppahintaa tarkemmin ehdossa 4 todetulla tavalla.

3

Kaupan kohteelle on rakennettava päivittäistavarakaupan ja/tai muun myymälätilan tiloja vähintään 4 200 k-m² rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kaupan kohteen kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille sopimussakkona kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

4

Siinä tapauksessa, että ostaja tai tontin myöhempi omistaja käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (jäljempänä "Lisärakentaminen") tai ostaja tai tontin myöhempi omistaja purkaa tontille

tällä hetkellä suunnittelun liikekeskusrakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen tai uusia rakennuksia (jäljempänä "Purkava uudisrakentaminen") on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille lisäkauppahinnan.

Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ("Käyttämätön rakennusoikeus"). Lisäkauppahinnan määrä perustuu viimeisimmän suunnitelman mukaiseen tontille kohdistuvaan Käyttämättömän rakennusoikeuden määrän (8 673 k-m²) markkina-arvoon.

Lisäkauppahinnan suorittamisvelvollisuus syntyy heti, kun Lisärakentaminen tai Purkava uudisrakentaminen on tullut lainvoimaisella rakennusluvalla, poikkeamispäätöksellä tai muulla viranomaispäätöksellä tontilla käytettäväksi. Lisäkauppahinta erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tällainen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Ostaja on velvollinen hakemaan tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kaupunki.

5

Kaupan kohteeseen kohdistuu alueidenkäyttölain 96.2 §:n mukainen käyttöoikeuden lunastus ja sen mukaisesti ennakkohaltuunotto (metroa varten lunastettava maanalainen alue).

Myyjälle tulee jäämään alueidenkäyttölain 96 §:n mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron ja sen kulkuyhteyksien edellyttämiin alueisiin kaupan kohteella korvauksetta. Kauppakirja muodostaa osapuolten kesken myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 40 §:ssä tarkoitetun sopimuksen, jolla osapuolet sopivat kaupan kohteeseen kohdistuvasta lunastuksesta ja siitä maksettavasta korvauksesta. Mikäli lunastustoimikunta tästä huolimatta määräisi kaupungin maksettavaksi lunastuskorvausta, on ostaja tähän sopimukseen perustuen velvollinen hyvittämään määrättävän korvauksen takaisin kaupungille kokonaisuudessaan.

6

Kaupan kohteella sijaitsevaa Länsimetron asemarakennusta palveleva kaukolämpöliitos on tehty Meriusvanaukiolle rakennettuun kaukolämpölinjaan. Ostaja on tietoinen, että kaukolämpöliitosputkea on siirrettävä kaupan kohteelle rakentamisen yhteydessä. Ostaja vastaa kustannuksellaan tästä rakentamisen yhteydessä tehtävästä siirrosta. Kaukolämpöliitosta ei voi katkaista rakentamisen ajaksi.

7

Myyjä on toimittanut ostajalle myyjällä olevan tiedon kaupan kohteella sijaitsevista johdoista, putkista ja niiden asennuksista.

Kaupan kohteella olevien käytöstä poistettujen johtojen ja putkien purkamisesta vastaa kustannuksellaan ostaja. Mahdollisten muiden johtojen ja putkien purkamisen tai siirtämisen kustannuksesta sovitaan ostajan ja myyjän kanssa erikseen. Ostajan tulee sopia johtojen ja putkien purkamisesta kaapelioperaattorien sekä johtojen omistajien kanssa ennen purkutöihin tai siirtotöihin ryhtymistä.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohde on osittain ollut katualueena ja osittain pysäköintialueena, joten siellä sijaitsee asfalttipinnoitteita ja katurakenteita sekä valaistukseen ja lämmitystolppiin liittyviä sähköjohtoja ja -laitteita. Ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoituksin kustannuksellaan vastattavakseen näiden poistamisen.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteella sijaitsee ponttiseinä ja sen yhteyteen toteutettu aita. Aita suojaa ponttiseinän raudoitukselta sekä aidan takana olevalta korkeuserolta. Ponttiseinän poistaminen on mahdollista sen jälkeen, kun kaupan kohteen puolella edellytetty pohjavedenhallinta on saavutettu. Ostaja vastaa kustannuksellaan ponttiseinän ja aidan poistamisesta.

Muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhaun takia tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee edellä mainittu kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakentamisen edellyttämät luvat.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle tontille ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Isotalo ja Konttas poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohta).

Aaltonen teki seuraavan muutosehdotuksen: kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää hylätä esitetyn kiinteistökaupan.

Puheenjohtaja Katainen Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtaja Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu,

puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kauppakirjan liitekartta - 49-34-15-3 (liitekartta ei saavutettava)
- 2 Kauppakirjaluonnos - 49-34-15-3 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus - SRV Yhtiöt Oyj, 21.8.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi