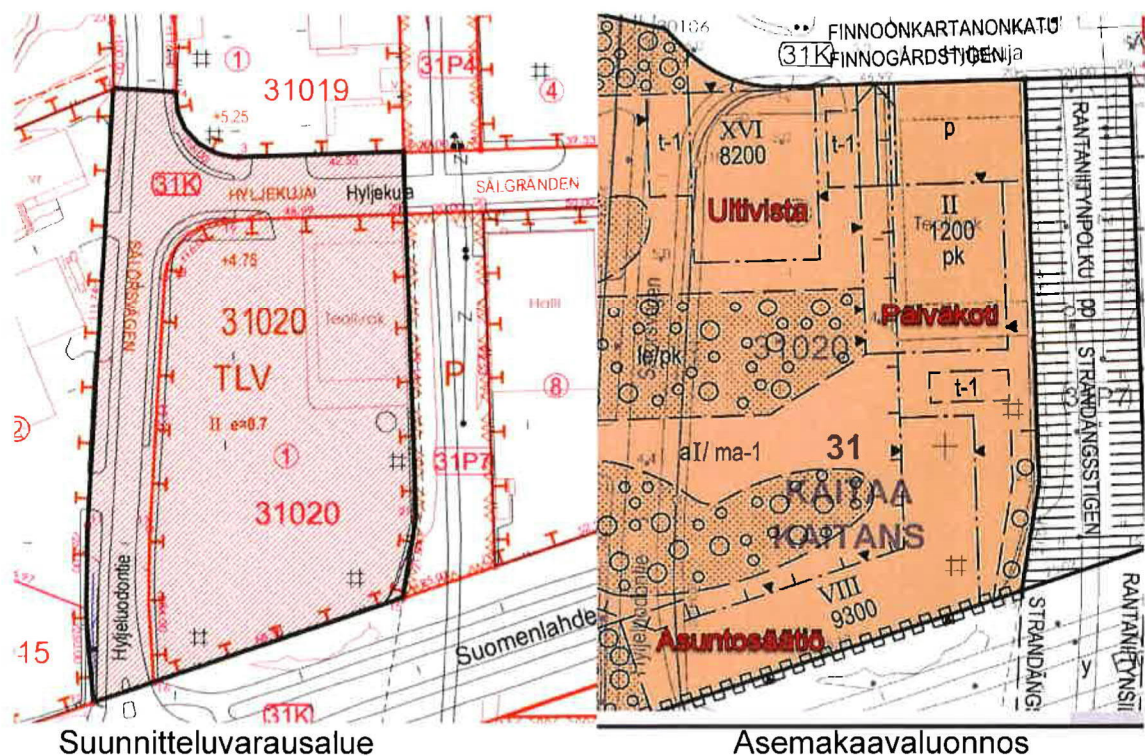


**HAKEMUS SUUNNITTELUVARAUKSEEN PERUSTUSVASTA RAKENNUSOIKEUDEN
MYYMISESTÄ, TONTTI nro 49-31-20-1**

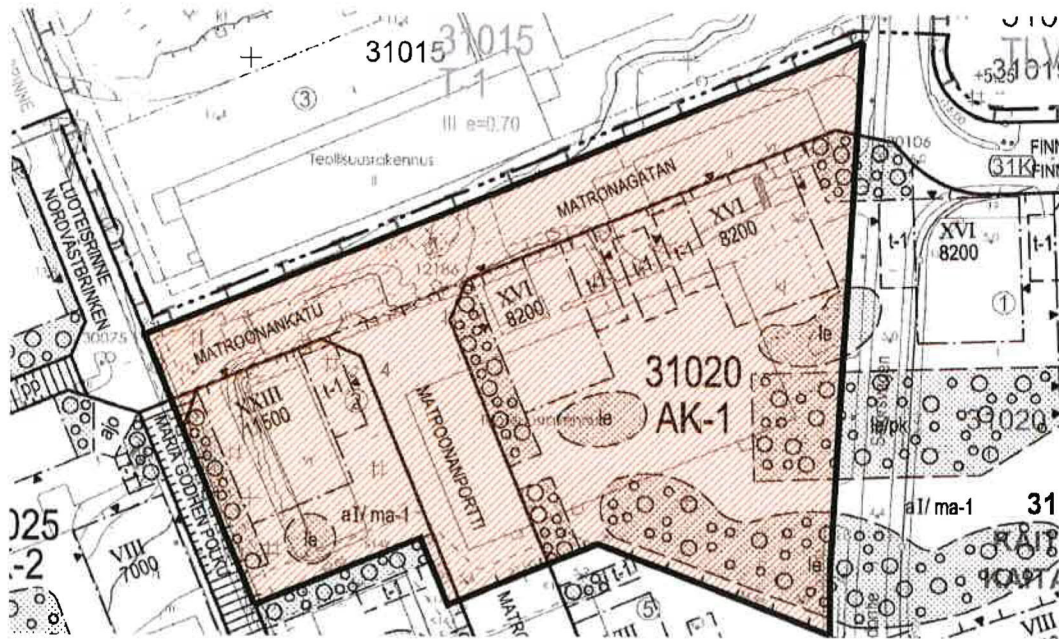
Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 16.4.2018, että Espoon kaupunki varaa Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle yhteisesti alla olevaan piirustukseen ohjeellisesti merkityn alueen asuinrakennusalojen ja päiväkodin suunnittelua varten. Varausalue käsittää tontin 31020/1 lisäksi sen viereiset itä- ja pohjoispuolella olevat katualueet. Varausalue on osa Matroonankatu 442500 -kaava-alueita.



Varausalueelle laaditussa asemakaavassa ja hyväksytyissä maankäyttö-sopimuksissa on esitetty Ultivistalle asuinrakennusoikeutta 8200 k-m² ja päiväkodin rakennusoikeutta 1200 k-m² (jäljempänä molemmat yhdessä Rakennusoikeus). Suomenlahdentien varressa oleva 9300 k-m² suuruinen asuinrakennusoikeus on esitetty Asuntosäätiölle. Alueelle ei ole vielä laadittu tonttijakoa.

Matroonankadun asemakaavan muutosehdotus on hyväksytty Espoon kaupunginhallituksessa 7.9.2020 ja Valtuustossa 19.10.2020. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.1.2021.

Suunnitteluvarausalueen lisäksi on Matroonankadun asemakaavassa osoitettu Ultivistan omistamalle kiinteistölle asuinrakennusoikeutta 27 900 k-m² (kuva seuraavalla sivulla).



Koko alueella on asuinrakennusoikeutta yhteensä 36100 k-m². Hankkeen mittavuudesta johtuen on Ultivista Oy neuvotellut koko alueen rakentamisen toteuttamisesta Pohjola Rakennus Oy Suomen (jäljempänä Pohjola) kanssa. Neuvottelujen loppuunsaattaminen edellyttää, että EKYJ mahdollistaa Rakennusoikeuden myynnin Ultivista Oy:n sijaan myös Pohjolan perustamille yhtiöille. Asuinkerrostalon rakennusoikeus 8200 k-m² osoitetaan yhtiölle: As Oy Matroonan Allas (Y-tunnus 3187651-5) ja päiväkodin rakennusoikeus 1200 k-m² yhtiölle: Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 58 (Y-tunnus 2932623-1). Molempien yhtiöiden koko osakekanta on kokonaisuudessaan Pohjolan omistuksessa.

Mikäli Ultivista Oy:n ja Pohjolan neuvottelut koko alueen (36100 k-m²) toteuttamisesta eivät johda tulokseen, ostaa Rakennusoikeuden Ultivista Oy / perustettava yhtiön lukuun.

Pyydämme kohteliaimmin Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostoa tekemään päätöksen Rakennusoikeuden myymisestä edellä kuvailun mukaisesti:

1. Ultivista Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun tai
2. Pohjolan perustamille yhtiöille: As Oy Matroonan Allas ja Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 58. Tämä vaihtoehto on ehdollinen sille, että Ultivista pääsee Pohjolan kanssa sopimukseen koko alueen (36100 k-m²) toteuttamisesta.

Yhteyshenkilönämme toimii toimitusjohtaja Markku Halme,

Espoossa 15.2.2021

Kunnioittaen

Ultivista Oy

Markku Halme

Liite 1: Pohjolan yhteishakemus Espoon kaupungille, alustava rakennusjärjestys ja aikataulu 09022021

Tietoa ostajasta

Pohjola Rakennus Oy Suomi on vuonna 1989 perustettu vakaasti kasvava suomalainen perheyrittys. Toimimme kuudella paikkakunnalla (Helsinki, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu ja Kuopio). Henkilökuntaa meillä on reilut 250 henkilöä. Liikevaihtomme v. 2019 oli n. 295 miljoonaa euroa ja liikevoitto 7,2 miljoonaa euroa.

Olemme ensimmäisiä projektinjohtourakoinnin toimintamallin käyttöönottaneita rakennusalan yrityksiä. Olemme tunnettuja vahvasta aluesuunnittelun osaamisestamme sekä hankekehityksestämme. Pääpaino toiminnassamme on asuinkerrostalojen uudisrakentamisessa.

Pohjola Rakennus Oy Suomella on erinomaiset pankkisuhteet kaikkien merkittävien suomalaisten ja pohjoismaalaisten rahoituslaitosten kanssa.

Alustava rakennusjärjestys ja -aikataulu alueen (AK 36 100 k-m² ja pk 1200 k-m²) rakentamisessa

- Olemassa olevien teollisuusrakennusten purkaminen ja pilaantuneiden maiden puhdistaminen Espoon kaupungille luovutettavien katualueiden osalta on tarkoitus käynnistää loppukesästä 2021, jotta kaupunki voi käynnistää Hyljeluodontien alapuolisten johtojen ja kaapeleiden siirron sekä uuden Matroonankadun rakentamisen.
- Jotta katujen rakentaminen olisi linjassa alueen rakennusten valmistumisen kanssa, tulisi Matroonankadun olla ajettavassa kunnossa viimeistään 8/2022 mennessä kun ensimmäisten talojen perustuksia aletaan tekemään. Työmaan kaikki logistiikka hoidetaan Matroonankadun kautta. Kadun pinnoitus voi tapahtua myöhemmin (6-8/23).
- Aluetta halkova Matroonaportti – kadun tulisi valmistua 3/2024 mennessä, mikäli sen kautta tulee pelastusajoneuvojen ajo 16 kerroksisten talojen takapihoille, tulisi kadun valmistua jo tätä aikaisemmin
- Kaupungin kadunrakennustöiden yhteensovittaminen on hankkeen kannalta erittäin tärkeää. Korkotiedot tarvitaan heti hankkeen suunnittelun alkaessa. Osittain parkkihallin päälle rakentuvan Matroonaportin osalta kadun kuormat tulee saada suunnittelua varten.
- Koko alueen suunnittelu käynnistetään heti kaupanteon jälkeen ja tavoitteemme lainvoimaiselle rakennusluvalla kahden ensimmäisen 16.krs talon sekä päiväkodin osalta on toukokuu 2022.
- Rakentaminen alueella on tarkoitus käynnistää idästä, Espoon kaupungilta ostettavalta maa-alueelta ja siirtyä rakennusmassa kerrallaan kohti alueen länsiosaa niin, että viimeisenä rakentuu alueen 24 kerroksinen rakennusmassa.
- Nykyisten teollisuusrakennusten purku Espoon kaupungilta ostettavalla alueella on tarkoitus toteuttaa Q1/2022 mennessä. Muut rakennusten purut tapahtuvat ennen ko. alueella tehtäviä pilaantuneiden maiden puhdistustöitä.
- Pilaantuneiden maiden puhdistaminen Espoon kaupungilta ostettavalla osalla on tarkoitus aloittaa keväällä 2022 (16. kerroksiset massat ja pk).
- Maanrakennustyöt toteutetaan aina taloittain eli neljässä osassa. Ensimmäisen 16 - kerroksisen massan ja päiväkodin osalta maanrakennus on tavoitteena aloittaa Q2/2022. 16 kerroksiset massat nousevat limittäin runkoviivein 6 kuukauden välein.

- Espoon kaupungilta ostettavalla alueella ensimmäisen asuinkerrostalomassan rakentamisen tavoiteltu aloitus on elo-syyskuussa 2022 ja päiväkodin rakentaminen vuoden 2022 lopulla. Nämä valmistuvat samanaikaisesti vuoden 2023 loppuun mennessä.
- Parkkihallin rakentaminen ja käyttöönotto tapahtuu osissa siten, että talohankkeiden rakennuslupien vaatimat velvoitepaikat saadaan toteutettua ja käyttöönotettua hankkeen edetessä.
- Koko hankealue on valmis alustavan arvion mukaan Q1/2026.