



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021

Kokoustiedot

Aika 01.03.2021 klo 09:02 - 09:50

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Markkula Markku	puheenjohtaja	puheenjohtaja § 28-38, saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Lahtinen Teemu	jäsen	puheenjohtaja §:t 26 ja 27
	Åkerlund Kirsi	jäsen	
	Laakso Mikko	jäsen	
	Helenius Mika	jäsen	
	Anthoni Mari	jäsen	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Gästrin Eva-Lena	jäsen	
	Ahlfors Tiina	jäsen	saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Rinta-aho Harri	sivistystoimen johtaja	saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Svahn Sanna	perusturvajohtaja	saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Isotalo Olli	teknisen toimen johtaja	saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	saapui klo 9.11 § 27 käsittelyn jälkeen
	Antola Tuula	elinkeinojohtaja	
	Paananen Harri	elinkeinopäällikkö	
	Kautto Hanna	viestintäpäällikkö	
	Lassinen Hanna	assistentti, tekninen sihteeri	
	Majuri Jouni	kaupunginsihteeri, sihteeri	

Allekirjoitukset

Markku Markkula
puheenjohtaja §: 28-38

Teemu Lahtinen
puheenjohtaja §: 26 ja 27

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Eva-Lena Gästrin
pöytäkirjantarkastaja

Mikko Laakso
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 08.03.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 26		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 27		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 28	1	Omakotitontin myynti Kuurinniitystä, korttelin 20006 tontti 6	7
§ 29	2	Omakotitontin myynti Kuurinniitystä, korttelin 20008 tontti 4	10
§ 30	3	Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42053 tontti 2	14
§ 31	4	Omakotitontin myynti Kurttilasta, korttelin 45031 tontti 1	18
§ 32	5 - 7	Määräalojen myynti kiinteistöistä 49-31-20-1 ja 49-9901-31-0 Finnoosta Ultivista Oy:lle	22
§ 33	8	Liikerakennusten tontin vuokraaminen Saunalahdesta Sifirbir toiminimelle, korttelin 42220 tontti 1	29
§ 34	9	Tontin 49-15-24-7 varaaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta	35
§ 35	10	Siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen vuokrauspäätöksen jatkaminen Karakalliosta	39
§ 36	11	Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokaskesta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten (Pöydälle 11.1.2021)	45
§ 37	12	Toimisto- ja liikekortteleiden varauksen jatkaminen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle, kortteli 51120	51
§ 38	13	Alueen varaaminen Laajalahdesta liikuntapaikkahankkeen suunnittelua varten, kortteli 17053	62

§ 26

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 25.2.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 27

01.03.2021

§ 27

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Eva-Lena Gästrin ja Mikko Laakso.

1522/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 28

§ 28

Omakotitontin myynti Kuurinniitystä, korttelin 20006 tontti 6

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 20006 tontin 6 (49-20-6-6) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 116 960 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 helmikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli 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 18.06.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

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

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

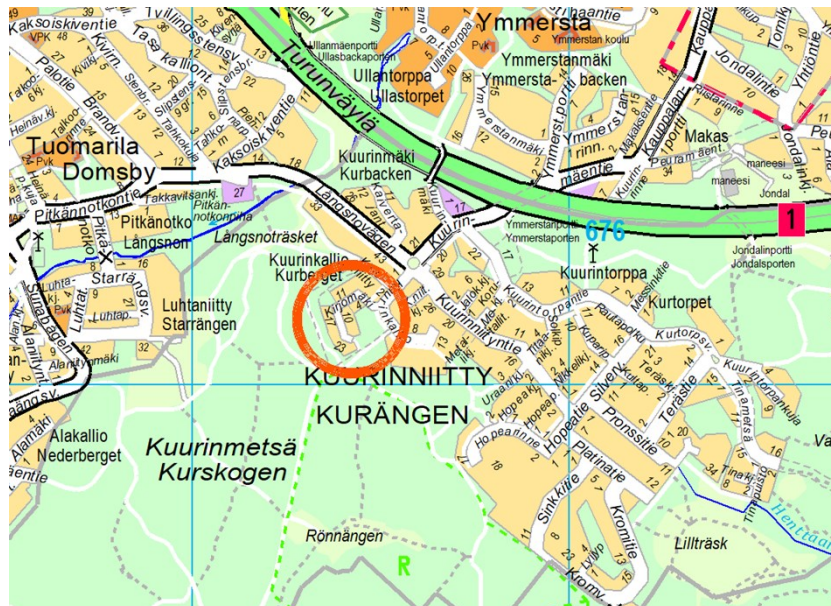
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Kuurinniityn kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 678 m², ja rakennusoikeus on 136 k-m². Tontin osoite on Kirjomäki 8.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.01.2017. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaan 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 määritetty käypään arvoon 116 960 euroa (860 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta, kortteli 20006 tontti 6

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 05.02.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29

01.03.2021

1521/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 29

§ 29

Omakotitontin myynti Kuurinniitystä, korttelin 20008 tontti 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 20008 tontin 4 (49-20-8-4) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 134 160 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli 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 18.06.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa 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.

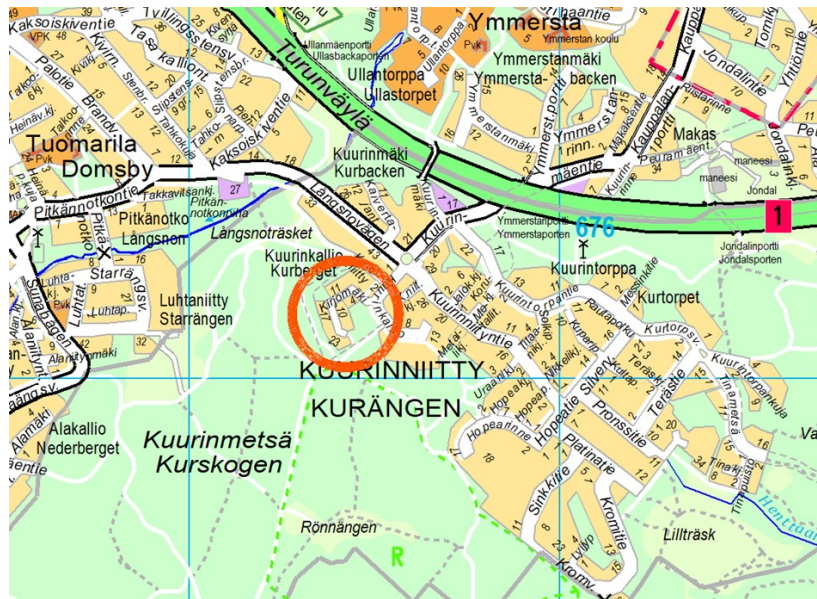
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Kuurinniityn kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II me e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 778 m², ja rakennusoikeus on 156 k-m². Tontin osoite on Kirjoniitty 4.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29

01.03.2021

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.01.2017.
Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaan 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 määritetty käypään arvoon 134 160 euroa (860 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

2 Kartta, kortteli 20008 tontti 4

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 05.02.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

1520/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 30

§ 30

Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42053 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 42053 tontin 2 (49-42-53-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 167 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

2

Mikäli 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 18.06.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa 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.

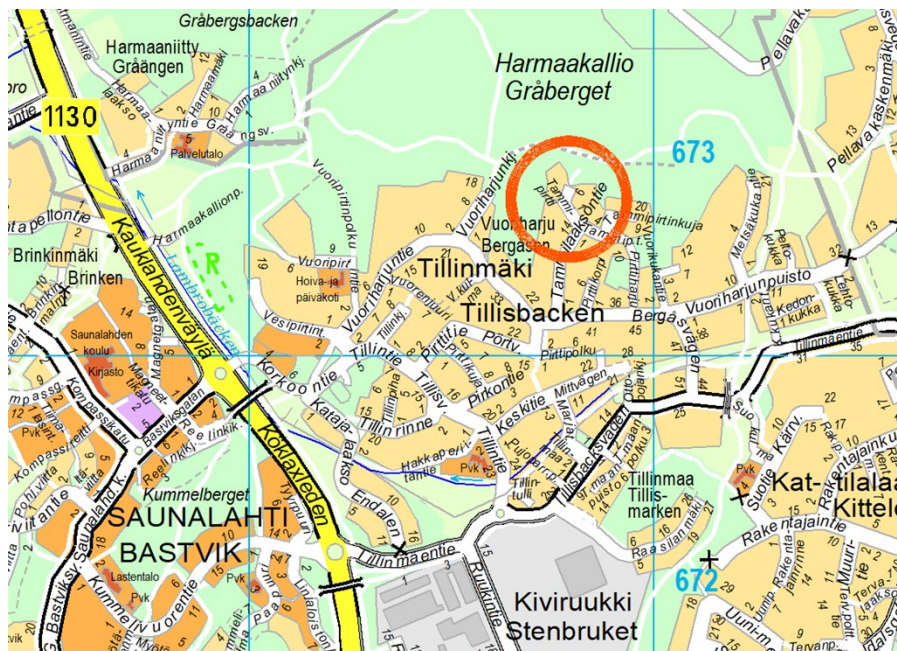
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 928 m², ja rakennusoikeus on 186 k-m². Tontin osoite on Tammipirtti 8.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 11.02.2009. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tarjous on annettu tontista.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 167 400 euroa (900 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 Kartta, kortteli 42053 tontti 2

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 03.02.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

1519/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 31

§ 31

Omakotitontin myynti Kurttilasta, korttelin 45031 tontti 1

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 45031 tontin 1 (49-45-31-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 165 120 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 joulukuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

2

Mikäli 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 18.06.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen

rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

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

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

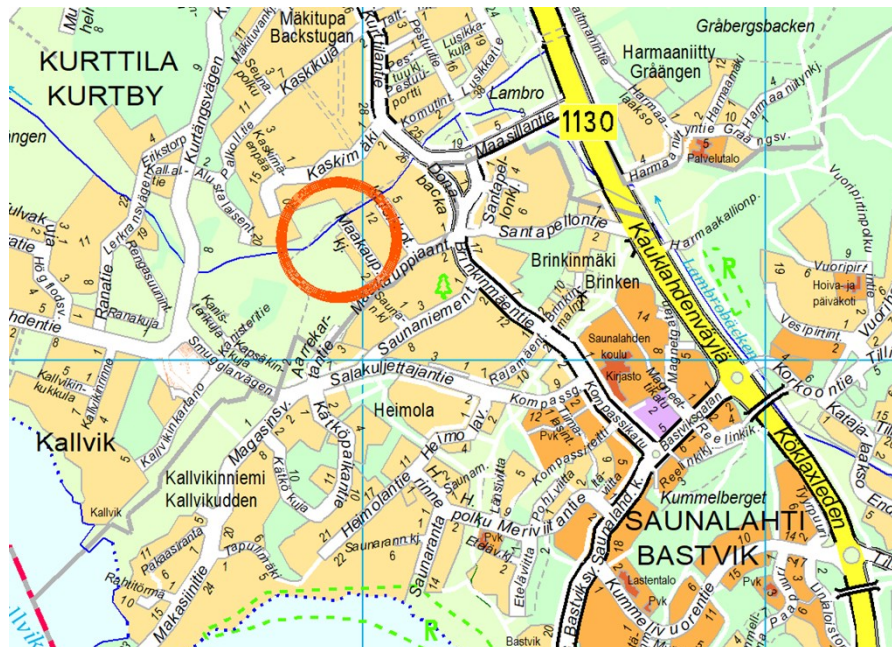
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 769 m², ja rakennusoikeus on 192 k-m². Tontin osoite on Maakauppiaankuja 10a.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 22.01.2015. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaan 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 määritetty käypään arvoon 165 120 euroa (860 e/k-m²).

Päätöshistoria

Liitteet

- 4 Kartta, kortteli 45031 tontti 1

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 02.02.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 32

01.03.2021

6577/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 32

§ 32

Määräalojen myynti kiinteistöistä 49-31-20-1 ja 49-9901-31-0 Finnoosta Ultivista Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Vikman Joonas

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Ultivista Oy:lle tai muulle Ultivista Oy:n osoittamalle kaupungin hyväksymälle taholle liitekartan 1 mukaiset määräalat kiinteistöistä 49-31-20-1 ja 49-9901-31-0 vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja päiväkodin rakentamista varten.

Kauppahinta on 6 008 000 (kuusi miljoonaa kahdeksantuhatta) euroa. Kauppahinta perustuu asuinrakennusoikeuden (AK) osalta hintatasoon 680 euroa / kerrosneliometri ja päiväkodin (pk) osalta hintatasoon 360 euroa / kerrosneliometri.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Ostaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa ostajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Päätöksen täytäntöönpanemiseksi tehtävä kiinteistökauppa voidaan tarvittaessa tehdä määräosin, jotta asuinkerrostalon ja päiväkodin rakennusala voidaan osoittaa eri yhtiöiden omistukseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja ja hyväksymään ostajaksi tulevan tahon sekä tarvittaessa tekemään kauppakirjaan teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

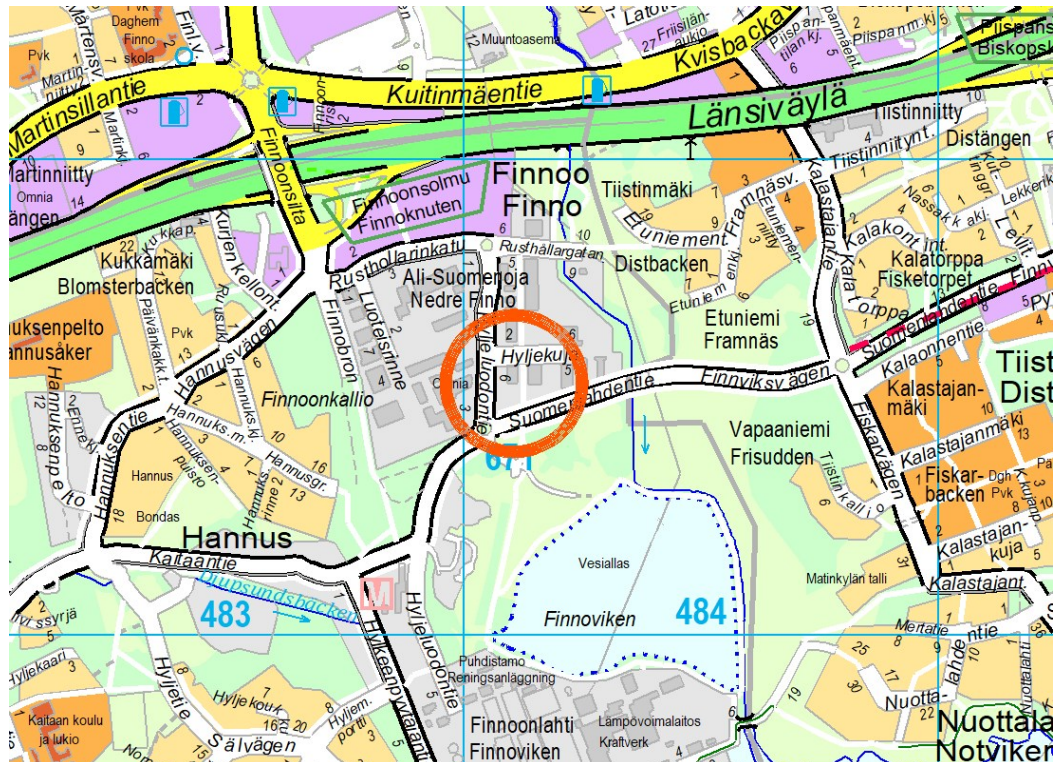
Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018 § 53 varata tontin 49-31-20-1 sekä osia Hyljeluodontiestä ja Hyljekujasta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta kokouksissaan 3.6.2019 § 10 ja 4.5.2020 § 50. Viimeisin varauksen jatkopäätös on ollut voimassa 31.5.2021 saakka.

Tiedot alueesta

Alueelle on 7.1.2021 lainvoimaistunut Matroonankatu-niminen asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus muuttui asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueella on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 90 000 kerrosneliömetriä.

Kaupungin ja Ultivista Oy:n omistamalle maa-alueelle sijoittuva suunnitteluratkaisu on tehokas ja perustuu yhtenäiseen kannenalaisen pysäköintilaitokseen. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunniteltu kaupungin omistaman alueen kautta, alueen itälaidasta. Rakentaminen aloitetaan kaupungin omistamalta maa-alueelta.

Kaupungin omistamalla alueella on asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 8 200 k-m² ja päiväkodin (pk) rakennusoikeutta 1 200 k-m².

Alkuperäiseen varausalueeseen kuuluva, Suomenlahdentiehen rajoittuva 9 300 k-m² kokonaisuus vuokrataan myöhemmin alkuperäisen suunnitteluvarauksen toiselle osapuolelle, Asuntosäätiölle. Asuntosäätiö toteuttaa kyseisen rakennusoikeuden valtion tukemana asuntotuotantona. Alkuperäisten varausehtojen kohdan 14 mukaisen vapaarahoitteisen rakennusoikeuden ja valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeuden arvojen ero on käsitelty Espoon kaupungin ja Ultivista Oy:n välisessä maankäyttösopimuksessa ja sen sopimuskorvauksen määräytymisen perusteissa. Maankäyttösopimus osapuolten kesken on allekirjoitettu 21.8.2020 ja hyväksytty Espoon kaupunginhallituksessa 7.9.2020.

Hakemus

Ultivista Oy hakee 15.2.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvaraukseensa perustuen tontin myyntiä. Ultivista Oy on neuvotellut alueen rakentamisen toteuttamisesta Pohjola Rakennus Oy Suomen kanssa. Myyntipäätöksen lopullinen ostajataho tarkentuu, kun Ultivista Oy:n ja Pohjola Rakennus Oy Suomen neuvottelut alueen toteuttamisesta ovat ratkenneet. Tämän vuoksi myyntipäätöksessä on mahdollistettu kaupan kohteen myyminen Ultivista Oy:lle tai osoittamalleen taholle, eli käytännössä Pohjola Rakennus Oy Suomen perustamille yhtiöille. Pohjola Rakennus Oy Suomen tarkoitus on myydä hankeyhtiöt edelleen EQ Varainhoito Oy:n omistamalle rahastolle.

Rakennusoikeuden hinnoittelu

Myytävän alueen hinnoittelu perustuu asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeuden osalta hintatasoon 680 euroa / kerrosneliometri ja päiväkodin (pk) rakennusoikeuden osalta hintatasoon 360 euroa / kerrosneliometri. Rakennusoikeus on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon. Luovutushinnat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018 § 53

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki varaa Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille 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 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.

6

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

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta. Varausalueeseen kuuluva tontti 31020/1 on vuokrattuna tällä hetkellä linja-autojen pysäköintialueeksi.

9

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä tontilla 31020/1 hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mutta niiden tekemiseen on saatava vuokralaisen suostumus.

10

Varauksensaajat ovat tietoisia, että alue ei ole vielä rakentamiskelpoinen, vaan hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. lainvoimaista osayleiskaavaa, asemakaavaa, kunnallistekniikan rakentamista ja johtosiirtoja.

11

Varauksensaajien tulee varautua siihen, että alueelle mahdollisesti toteutetaan imujätejärjestelmä, ja kaava-alueen hankkeiden tulee liittyä järjestelmään.

12

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä tontinluovutusehtoja.

13

Päiväkotioperaattorin valinta tulee hyväksyttäväksi kaupungilla.

14

Varausalueen ja Ultivista Oy:n omistaman maa-alueen asuntotuotannosta yhteensä noin 25 - 30 % osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotantoon. Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että vaikka valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettava rakentaminen Ultivista Oy:n ja kaupungin kyseisellä kaava-alueella omistamien kiinteistöjen osalta on suunniteltu pääosin kaupungin omistamalle maalle, tullaan siitä johtuva alhaisempi maan arvo tasaamaan maanomistajien kesken.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 10

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisiin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 50

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisiin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 32

01.03.2021

Liitteet

- 5 Liitekartat 1-4
- 6 Kaupunkikirjaluonnos
- 7 Energiapisteytystaulukot

Oheismateriaali

Hakemus Ultivista Oy / Pohjola Rakennus Oy Suomi / 15.2.2021

320/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 33

§ 33

Liikerakennusten tontin vuokraaminen Saunalahdesta Sifirbir toiminimelle, korttelin 42220 tontti 1

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Sifirbir toiminimelle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 42220 tontin 1 (49-42-220-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 20 vuotta.

2

Vuokra on 3 900 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku.

Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 130 k-m² mukaisesti. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 130 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 130 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 130 k-m²:n suuruinen rakennus tai

rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 130 k-m²:n suuruisia.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30 kertaisena.

5

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella sovitaan päättyväksi tontin aluetta koskeva 17.1.2020 allekirjoitettu lyhytaikainen maanvuokrasopimus.

6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

7

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontin alueella olevan lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden kirjaamismerkintä tulee olla nykyisen vuokraoikeuden haltijan nimissä tai poistettu kokonaan ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen

vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

Tontinsaajan on esitettävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että vuokrattavalle tontille toteutettavan hankkeen sisältö vastaa pääpiirteissään hakemuksessa esitettyä. Kaupungilla on oikeus jättää vuokrasopimus allekirjoittamatta, mikäli hanke merkittävilta osin poikkeaa hakemuksessa esitetystä.

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.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusehdotuksen: "Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely."

Keskustelun palautuksesta puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Aaltonen ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen hylkäysehdotuksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

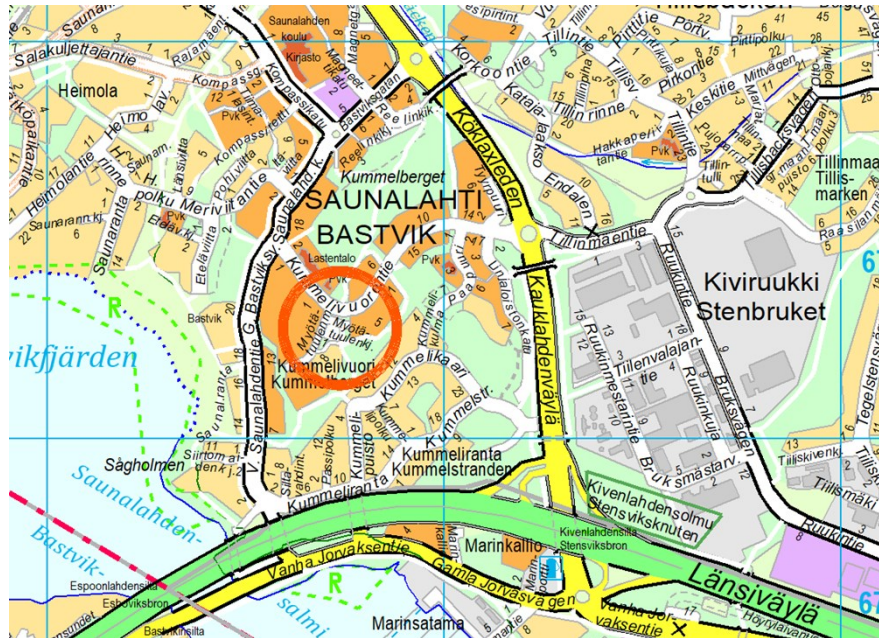
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Aaltonen esitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

"Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta. Espoolaisten ei ole syytä tukea tätä hanketta vajaalla 11.000 eurolla 20 vuoden vuokrasopimusaikana. Tässä tapauksessa tuki ei ole kaupungille merkittävä, mutta samalla menettelyllä lahjoitetaan espoolaisten omaisuutta miljoonia joka vuosi erilaisille

hankkeille. Järjestelmä pitää muuttaa. Espoon ei ole syytä antaa kilpailua vääristävää yritystukea. Jos Espoo vuokraa liikekiinteistöjä alivuokralla joillekin yrityksille, saavat ne perusteetonta kilpailuetua verrattuna niihin, jotka hankkivat liikekiinteistönsä markkinahintaan kiinteistömarkkinoilta. Espoon tontinvuokrasopimusten ehdot ovat vanhentuneet ja kohtuuttomat tonttien omistajille, eli espoolaisille. Kyse on pahasta väärymästä. Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 4,5 miljoonaa euroa. Espossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa. Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä. Tuen "piilottaminen" vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on. Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita. Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuoranneille. Nykyjärjestelmä tulee kohtuuttoman kalliiksi espoolaisille. Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua. Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuisi tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua. Nyt päätettävässä hankkeessa ei ole esitetty tällaisia perusteita."

Selostus



Hakemus ja taustaa

Sifirbir Tmi on hakenut Saunalahdessa sijaitsevan tontin 42220/1 vuokraamista pitkäaikaisella vuokrasopimuksella uuden ravintolan toteuttamista varten. Tarkoituksena on rakentaa uusi 130 m² kokoinen rakennus, jossa toimisi italialainen ravintola. Hankkeen piirustukset ovat valmiina.

Hakijan edustajana oleva yksityishenkilö harjoittaa liiketoimintaa tällä hetkellä samalla tontilla sijaitsevassa Saunalahden grillissä. Nykyinen rakennus on laajuudeltaan 37 k-m² kokoinen. Alue nykyistä toimintaa varten on vuokrattu hakijaa edustavalle yksityishenkilölle lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Saunalahdenranta-Pihlajamäki -nimisellä asemakaava-alueella Saunalahden kaupunginosan korttelin 42220 tontin 1. Korttelin asemakaavamerkintä on KL (Liikerakennusten korttelialue). Vuokrattavan tontin pinta-ala on 651 m² ja rakennusoikeus 350 k-m².

Yksityishenkilö, joka on harjoittanut elinkeinotoimintaa Sifirbir Tmi -nimellä alkaen 21.1.2020, on hallinnut osaa tontista lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.1.2020 alkaen. Lyhytaikainen maanvuokrasopimus on voimassa 30.9.2022 saakka. Kyseisellä vuokra-alueella sijaitsee tällä hetkellä Saunalahden grilli. Grillirakennus on ollut paikalla noin kymmenen vuotta.

Tontin vuokraus

Tontti vuokrataan Sifirbir Tmi:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun. Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra perustuu rakennusoikeuden pääoma-arvoon 500 euroa / k-m². Vuokra on määritetty käytettävän rakennusoikeuden 130 k-m² mukaisesti ja mikäli rakennushankkeen koko ylittää ko. rakennusoikeuden määrän, korjataan vuokra vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta.

Tontin perusvuosivuokra on 3 900 euroa. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Liitteet

8 Kartta Sifirbir Tmi

Oheismateriaali

Hakemus Sifirbir Tmi

Tiedoksi

Hakijat

1538/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 34

§ 34

Tontin 49-15-24-7 varaaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 15024 tontin 7 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Päätös on voimassa 31.3.2022 saakka.

Varausehdot:

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

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.

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. 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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on

Hakemus

Espoon asunnot hakee 3.2.2021 päivätyllä hakemuksella tontin varaamista yhtiön uudistuotantoon.

Tiedot varattavasta tontista

Tontin 15024/7 rakennusoikeus on 6 000 k-m². Tontin pinta-ala on n. 2 868 m². Asemakaava mahdollistaa rakentamisen kahdeksaan kerrokseen.

Riihitontun kaava-alueelta on maankäyttösopimuksilla edellytetty valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa yksityisessä omistuksessa oleville maille. Alueella myös kaupungin omistamille maille on syytä osoittaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Perustelu varauspäätökselle

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ns. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten.

Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittymisen takaamiseksi mainitulle alueelle on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin varaaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

Päätöshistoria

Liitteet

9 Liitekartta, Espoon Asunnot Oy

Oheismateriaali

Tonttivarauhakemus Niittykumpu Espoon Asunnot Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 35

01.03.2021

1452/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 35

§ 35

Siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen vuokrauspäätöksen jatkaminen Karakalliosta

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 18.12.2017 § 62 päätettyä ja 22.10.2018 § 137 jatkettua kiinteistöjen 49-57-82-2 ja 49-57-9905-1 vuokrauspäätöstä seuraavin tarkennuksin ja muutoksin:

1

Alueet vuokrataan Kiinteistö Oy Espoon Garden Villagelle.

2

Vuokrauspäätös on voimassa 31.8.2021 saakka

Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 10.11.2014 § 110 alueen Karakalliosta ryhmäpuutarha-alueen suunnittelua ja asemakaavan laatimista varten. Alueen asemakaava tuli voimaan syksyllä 2017. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 18.12.2017 § 62 vuokrata hakijat perustettavan yhtiön lukuun asemakaavan mukaiset siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueet. Vuokrauspäätöstä on jatkettu viimeksi 2.3.2020 § 20 ja päätös oli voimassa 31.1.2021 saakka.

Hakijoiden perustama yhtiö, Kiinteistö Oy Espoon Garden Village, hakee 20.1.2021 päivättyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista. Hankkeen edellyttämä rakennuslupa on käsittelyssä. Tavoitteena on rakennusluvan saaminen ja rakennushankkeen käynnistäminen kevään 2021 aikana.

Hankkeen peruskonsepti on edelleen samanlainen eli tarkoitus on toteuttaa hanke kiinteistöosakeyhtiönä, jonka jokainen osake oikeuttaa mm. oman mökin ja palstaviljelyalueen käyttöön.

Tiedot vuokra-alueesta

Vuokra-aluetta koskeva asemakaavamuuotos on tullut voimaan 9.8.2017. Korttelin 57082 tontin 2 pinta-ala on noin 8 284 m² ja se on asemakaavassa osoitettu siirtolapuutarhan korttelialueeksi (RP). Kiinteistön 49-57-9905-1 pinta-ala on noin 5 275 m² ja se on asemakaavassa osoitettu palstaviljelyalueeksi, jossa viljelypalstat on tarkoitettu ensisijaisesti korttelin 57082 käyttöön. Siirtolapuutarhan korttelialue voidaan jakaa palstoiksi siten, että keskimääräinen palstakoko

on vähintään 100 m². Alueelle saa rakentaa yksikerroksisia, kesäkäyttöön tarkoitettuja mökkejä, joiden koko varastoineen, avokuisteineen ja katoksineen saa olla enintään 25 m² palstaa kohti. Mökkejä ei saa liittää vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 18.12.2017 § 62

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa hakijoille perustettavan yhtiön lukuun korttelin 57082 tontin 2 (49-57-82-2) ja kiinteistön 49-57-9905-1 siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 47 600 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2017 joulukuun indeksiluku.

Vuosivuokrasta peritään 50 % (23 800 euroa) ensimmäisen kahden vuoden ajalta, jonka jälkeen vuosivuokra peritään täysimääräisesti.

Tontin vuosivuokra on määritetty vuokra-alueelle toteutettavan 56 siirtolapuutarhamökin mukaisesti. Mikäli vuokralainen toteuttaa alueelle enemmän kuin 56 puutarhamökkiä, on ennen rakentamisen aloittamista vuokrasopimusta vuokran osalta tarkistettava vastaamaan toteutettavien mökkien lukumäärää. Tästä johtuva lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) vuokra-alueelle myönnettävistä rakennusluvista.

3

Siirtolapuutarha-alueelle on rakennettava asemakaavaa noudattaen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta 39 puutarhapalstaa ja -mökkiä, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 980 k-m² sekä niihin liittyvät yhteiset alueet.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-alueita kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokralainen on tutustunut 1.11.2017 allekirjoitettuun rasitesopimukseen koskien ajojhteyttä tontille 57082/2.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueita koskevaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmaan.

6

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan RP- ja RP1-alueiden välisen kulkuyhteyden. Vuokralainen sallii, että ko. alueiden välinen kulkuyhteys risteää yleisessä käytössä olevan kulkuyhteyden kanssa.

7

Vuokralaisen tulee laatia alueen toteutukseen ja ylläpitoon liittyvät puutarha-alueen säännöt, jotka on hyväksyttävä kaupungilla (tonttiyksikkö). Mikäli vuokralainen tekee vuokrakauden aikana muutoksia sääntöihin, on ne hyväksyttävä kaupungilla erikseen.

8

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueilla sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2018 tai muutoin päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Rakentamisen edellyttämät luvat on myönnetty vähintään kolmasosalle siirtolapuutarhamökkejä (16 kpl).
- Tontinsaaja on laatinut ja hyväksyttänyt kaupungilla (tonttiyksikkö) alueen toteutukseen ja ylläpitoon liittyvät siirtolapuutarha-alueen säännöt.

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.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 22.10.2018 § 137

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 18.12.2017 § 62 päätettyä kiinteistöjen 49-57-82-2 ja 49-57-9905-1 vuokrauspäätöstä siirtolapuutarha- ja palstaviljelyhanketta varten hakijoille perustettavan yhtiön lukuun 30.11.2019 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.3.2020 § 20

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 18.12.2017 § 62 päätettyä ja 22.10.2018 § 137 jatkettua kiinteistöjen 49-57-82-2 ja 49-57-9905-1 vuokrauspäätöstä siirtolapuutarha- ja palstaviljelyhanketta varten hakijoille perustettavan yhtiön lukuun 31.1.2021 saakka entisin ehdoin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 35

01.03.2021

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

10 Kartta / Koy Espoon Garden Village

Oheismateriaali

Ei julkaista, hakemus 20.1.2021 / Koy Espoon Garden Village, sis. yksityishenkilöiden nimiä

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Espoon Garden Village

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/65
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 12	11.01.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	01.03.2021

6691/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 36

§ 36

Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokasesta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten (Pöydälle 11.1.2021)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä ja 2.12.2019 § 79 jatkettua kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisempi päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 § 148 Espoon Jääturheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten. Varaus oli voimassa 31.12.2019 saakka. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi 2.12.2019 § 79 varausta entisin ehdoin 31.1.2021 saakka.

Hakemus

Espoon Jääturheilun Tuki ry, Olarin Voimistelijat ry ja Tapiolan Voimistelijat ry hakevat 8.12.2020 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 30.6.2022 saakka. Osapuolet ovat hyväksyneet pohjapiirustukset huonetilaohjelmiseen sekä havainnekuvineen jatkosuunnittelun pohjaksi ja jatkaneet neuvotteluja Etelä-Suomen aluehallintoviraston kanssa kohteen saamisesta vuosittain laadittavaan valtakunnalliseen rahoitussuunnitelmaan. Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2022 keväällä.

Tiedot tontista

Kortteli 46082 on 29.8.2018 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontille ulottuu asemakaavan mukainen voimalinjan varoalue (alueen rakentamisesta ja muista järjestelyistä on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa). Varoalueelle on perustettu käyttöoikeus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	43/65
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 12	11.01.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	01.03.2021

voimansiirtolinjaa varten. Varattavalla alueella on myös asemaakaavan mukainen pp-merkinnällä oleva alue (jalankululle, polkupyöräilylle ja ladulle varattu alueen osa, joka on sijainniltaan ohjeellinen) sekä johtovarausalue maanalaista johtoa varten.

Tontin alueella sijaitsee käytössä oleva runkovesijohto, jonka vieressä on käytöstä poistettu vesijohto. Kaupungilla on tarkoitus aloittaa runkovesijohdon korvaavan uuden vesijohdon rakentaminen katualueelle vuoden 2021 alkupuolella.

Tontin pinta-ala on noin 12 856 m² ja rakennusoikeus 8 500 k-m².

Perustelu varauspäätöksen jatkamiselle

Hankkeen suunnittelu on edistynyt varausaikana. Varauksen jatko mahdollistaisi vielä tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien tekemisen. Esitetään, että kortteliin 46082 muodostettava urheilurakennusten tontin varausta jatketaan 31.1.2022 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 12

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä ja 2.12.2019 § 79 jatkettua kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta Espoon Jääturheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten 31.1.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	44/65
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 12	11.01.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	01.03.2021

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 148

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vaaraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin 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 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 varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	45/65
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 12	11.01.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	01.03.2021

luontoselvitys) kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on rakentamiskelpoinen vasta, kun tontin läpi kulkeva johto on siirretty katualueelle. Johtosiirto ei ole tällä hetkellä kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.

10

Asemakaavassa on osoitettu voimajohdon varoalue tontin pohjoisrajalle sekä johtovarausalue ja kevyenliikenteen yhteys tontin etelärajalle. Tontin läpi kulkee avo-oja. Nämä tulee huomioida tontin suunnittelussa.

11

Asemakaava-alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, joiden sisältöjä tulee noudattaa ohjeellisina.

Käsittely

Jaana Jalonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28.1. § 5-kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 79

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta Espoon Jäärheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten 31.1.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	46/65
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 12	11.01.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	01.03.2021

Liitteet

11 Kartta, urheilutontin varaus Latokaskesta

Oheismateriaali

Hakemus, urheilutontin varaus Latokaskesta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 37

01.03.2021

1451/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 37

§ 37

Toimisto- ja liikekortteleiden varauksen jatkaminen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle, kortteli 51120

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 35 jatkettua oheisen liitekartan mukaisten alueiden varausta NCC Property Development Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.3.2015 § 24 Hatsinanpuiston alueen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Sittemmin varausta on jatkettu 4.4.2016 § 38 tehdyllä päätöksellä siten, että varauksensaaja on ainoastaan NCC Property Development Oy.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2019 ensimmäisten toimistotonttien luovuttamisesta NCC:n perustamille yhtiöille. Maanvuokrasopimukset allekirjoitettiin kesän 2019 jälkeen ja toimistojen rakennushankkeet käynnistyivät samantien. Kohteet valmistuvat elokuussa 2021.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.4.2020 § 35 toimisto- ja liiketonttien varauksen jatkamisesta NCC:lle. Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

Hakemus ja hankkeen tilanne

NCC Property Development Oy hakee 2.2.2021 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa toimisto- ja liikerakentamisen tonteille korttelissa 51120. Varausalue sisältää toimistorakentamista noin 13 000 k-m², liikerakentamista 32 000 k-m² ja hotellirakentamista 11 000 k-m².

Toimistotalojen suunnittelu on käynnissä ja niille ollaan parhaillaan hakemassa rakennuslupia. Toimistotalot on suunnattu pääasiallisesti isommille pääkonttorikäyttäjille. Useat yritykset näkevät Leppävaaran Hatsinanpuiston alueen mahdollisena sijaintina pääkonttorilleen.

Koronapandemia on kuitenkin hidastanut ja lykännyt yritysten päätöksentekoa. Tavoitteena on aloittaa rakennustyöt vaiheittain ensi vuoden alkupuolella

Liikekeskuksen ja hotellin konseptit on suunniteltu ja kohteiden tarkempi suunnittelu ja käyttäjämärkinointi ovat käynnissä. Tavoitteena on liikekeskuksen ensimmäisen vaiheen rakennusluvan saaminen ja kohteen rakentamisen käynnistäminen tämän vuoden aikana.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.3.2015 § 24

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Ramboll Finland Oy:lle ja NCC Property Development Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen (kortteli 51120, 51360, virkistys- ja torialue) toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojentilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1
Suunnitteluvaraus myönnetään NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle siten, että NCC vastaa suunnitteluvarausalueen kokonaisuuden kehittämisestä huomioiden Ramboll Oy:n hakemuksen sisältävän toimistorakennushankkeen, jonka rakentamisen aloitus pitää mahdollistua nykyisen tai muutetun asemakaavan mukaisena vuoden 2016 alusta lähtien.
- 2
Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2016 saakka.
- 3
Varauksensaajat ovat velvollisia vastaamaan yhteisesti koko varausalueen suunnittelusta kohdassa 1 kuvatun vastuun mukaisesti.
Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan keskenään suunnittelun kustannusten jakamisesta.
- 4
Mikäli hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, varauksensaajat ovat velvollisia hakemaan asemakaavamuutosta kaupunkisuunnittelukeskuksesta yhdessä tonttiyksikön kanssa.
- 5
Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja

hankkeiden edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeiden edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista kohdassa 1 kuvatun vastuun mukaisesti. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle ja kehittää suunnitelmia yhteistyössä kaupungin kanssa. Varauksensaajilta edellytetään tiivistä yhteistyötä kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

6

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa varauksensaajat sitoutuvat maksamaan kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajista johtuvasta syystä.

7

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset erikseen. Tällöin tontinluovutuksia koskevat neuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saaneiden kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa.

8

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajille aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

9

Mikäli varausalueelle kaavoitetaan asumista, tulee osa alueen asuntotuotannosta olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

10

Kaupunki pidättää oikeuden luovuttaa tontteja varausalueelta muillekin tahoille kuin varauksensaajille.

11

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.

12

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta useita alueita lyhytaikaisesti.

13

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Kohdassa 12 mainitut lyhytaikaiset vuokra-alueet on huomioitava, mikäli tutkimuksia tehdään.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 38

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 9.3.2015 § 24 päättämänsä varausta siten, että varauksensaajana on ainoastaan NCC Property Development Oy.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Varaus on voimassa 28.2.2017 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle. 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. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

Varauksensaajalta edellytetään tiivistä yhteistyötä kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

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

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa sopimus kaavoituskustannusten ja kunnallistekniikan suunnittelun kustannusten jakamisesta, jolla varauksensaaja sitoutuu maksamaan kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajasta johtuvasta syystä.

6

Mikäli varausalueelle kaavoitetaan asumista, tulee osa alueen asuntotuotannosta olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

7

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.

8

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.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta useita alueita lyhytaikaisesti.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Kohdassa 9 mainitut lyhytaikaiset vuokra-alueet on huomioitava, mikäli tutkimuksia tehdään.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.3.2017 § 33

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.4.2016 § 38 päätettyä varausta Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle 28.2.2018 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.10.2017 § 40

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n pvm 12.4.2017 laatima Hatsinanpuiston liike- ja liikuntakeskuksen kokonaissuunnitelma vastaa elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen 9.3.2015 suunnitteluvarauspäätöksessä asettamia tavoitteita

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavavan valmistelutyön kohdan 1 pohjalta.

Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti, että asia siirretään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston ylimääräiseen kokoukseen 6.11.2017.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 6.11.2017 pidettävään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston ylimääräiseen kokoukseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.11.2017 § 45

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n pvm 12.4.2017 laatima Hatsinanpuiston liike- ja liikuntakeskuksen kokonaissuunnitelma vastaa elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen 9.3.2015 suunnitteluvarauspäätöksessä asettamia tavoitteita

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavavan valmistelutyön kohdan 1 pohjalta.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Anthonin kannattamana ehdotti, että päätösehdotus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n suunnittelukuvauksen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, joka on lautakunnan käsiteltävänä 8.11.2017, vastaa suunnitteluvaraukselle asettamia toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Asemakaavan yksityiskohdat ovat kaupungin hallinnon tehtäväjaon mukaisesti lautakunnan päätettävissä.

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta viimeistelemään asemakaavan tämän päätöksen kohdan 1 pohjalta."

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n suunnittelukuvauksen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, joka on lautakunnan käsiteltävänä 8.11.2017, vastaa suunnitteluvaraukselle asettamia toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Asemakaavan yksityiskohdat ovat kaupungin hallinnon tehtäväjaon mukaisesti lautakunnan päätettävissä.

2
ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta viimeistelemään asemakaavan tämän päätöksen kohdan 1 pohjalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.3.2018 § 36

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 4.4.2016 § 38 päätettyä ja 13.3.2017 § 33 jatkettua varausta Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle 28.2.2019 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 7

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Property Development Oy:lle viimeksi 12.3.2018 § 36 kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jatkamaa varausta oheiseen liitekarttaan merkityin osin toimisto- ja liikerakennushankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1
Varaus on voimassa 31.5.2020 saakka.

2
Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3
Varauksensaaja on tietoinen siitä, että toimisto- ja liikerakennushankkeiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmien ja aikataulujen yhteensovittamista kunnallistekniikan ja puistoalueiden rakentamisen kanssa. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan näihin liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

4
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.

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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavia korttelialueita käytetään tilapäisesti alueen kunnallistekniikan rakentamiseen, Monikonpuron edellyttämän puistoalueen rakentamiseen sekä työmaa-alueina.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla korttelialueella hankkeiden edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on kuitenkin erikseen sovittava kaupungin kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 35

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä ja viimeksi 3.6.2019 § 7 jatkettua ja täsmennettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti NCC Property Development Oy:lle entisiin ehdoin ja sillä lisäyksellä, että varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueen tonteille. Varaus on voimassa 31.3.2021 asti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 37

01.03.2021

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

12 Kartta / NCC Property Development Oy

Oheismateriaali

Hakemus 2.2.2021 / NCC Property Development Oy

Tiedoksi

NCC Property Development Oy

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 38

§ 38

Alueen varaaminen Laajalahdesta liikuntapaikkahankkeen suunnittelua varten, kortteli 17053

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

Taimouri Sakar
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata hakijoille perustettavan yhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöksen. 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 siinä 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 tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueen koillisosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Raide-Jokerin varastoaluetta varten. Alue on yhteiskäytössä Espoon Kaupunkitekniikan kanssa. Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2023 saakka. Sopimus sisältää kolmen kuukauden irtisanomisajan.

Lisäksi varausalueen länsiosa on vuokrattu sisäisesti kaupunkitekniikan keskuksen katukunnossapidon varastoalueeksi.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelle on pieneltä osin tehty kaupungin toimesta pohjavahvistustoimenpiteitä, mutta varausalue on kuitenkin pääosin luonnontilaista suoaluetta ja siten rakentamisen perustamisolosuhteiltaan erityisen haasteellista.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tarve tehdä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueilla, on asiasta sovittava vuokralaisen kanssa.

11

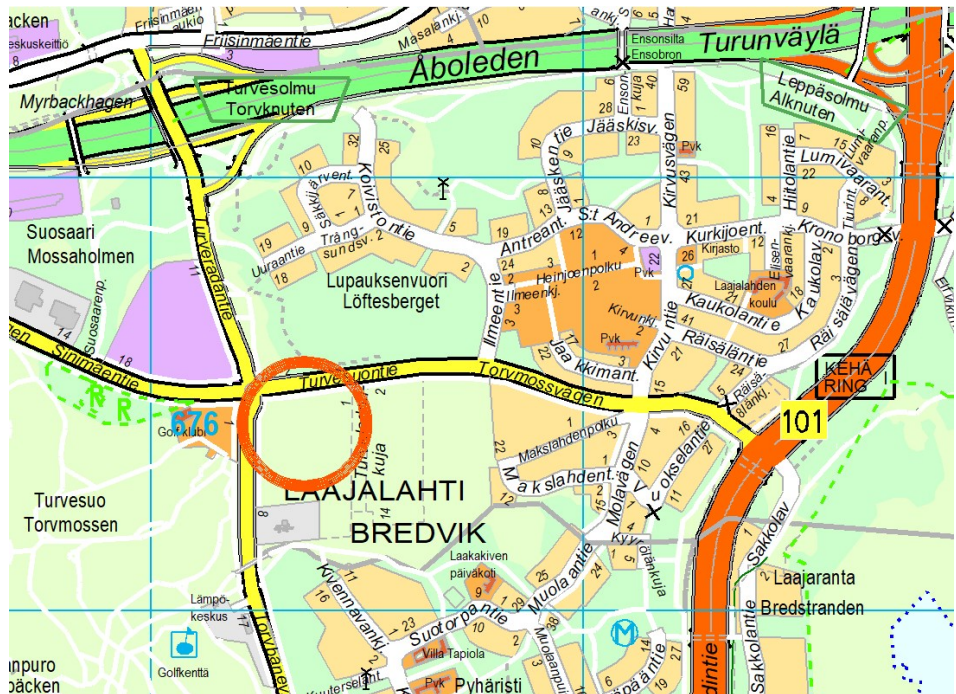
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tiedot

Hakijat hakevat 12.2.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta perustettavan yhtiön lukuun (Country Club Tennis). Varauksen kohteena oleva alue sijaitsee Laajalahdessa korttelissa 17053. Hankkeen palvelut on suunnattu laajalle käyttäjäryhmille ja ikäryhmille senioreista junioreihin sekä koululaisiin. Hanke tukee myös naapurissa olevan golf-kentän

luonnonläheistä kaupunkikuvaa ja ilmapiiriä. Suunnitteluvarausta haetaan vähintään kahdeksi vuodeksi.

Suunnitteluvaraushankekokonaisuuteen toivotaan saatavan rakennusoikeutta noin 12 200 k-m². Hanke pitää sisällään kymmenen sisä- ja kuuden ulkotenniskentän sekä yhdeksän sisä- ja neljän ulkopadeltentän, oheisliikunta-, toimisto- ja ravintolatiloja. Kahvila ja lounasravintola ulkoterasseineen, palvelee liikunnan harrastajia, alueen asukkaita ja ohikulkijoita.

Hankkeen rahoitusmalli perustuu suunniteltuun 20 vuoden maanvuokrasopimukseen Espoon kaupungin kanssa. Budjetiksi on arvioitu noin 10 miljoonaa euroa ja se koostuu noin 2 miljoonan euron oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta, vaihtovelkakirjalainoista ja pääomalainoista ja noin 8 miljoonan euron vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta. Hankkeelle haetaan myös julkista tukirahoitusta, esimerkiksi Opetus- ja kulttuuriministeriön Liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeiden investointiavustusta.

Tiedot varattavasta alueesta

Varattava alue on vuonna 1991 voimaantulleessa Turvesuo, Sinimäki III, Laajalahti pohjoinen II -nimisessä asemakaavassa osoitettu toimisto-, tai ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimintojen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTV-y). Alueen pinta-ala on noin 33 000 m². Hankkeen toteuttaminen voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöstä.

Varattava alue muodostuu seuraavista määräaloista tai niiden osista: 49-452-2-127-M101, 49-452-2-129-M101, 49-452-2-129-M501 ja 49-452-2-1313-M512.

Kaupunki on vuokrannut varausalueen koillisosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Raide-Jokerin varastoaluetta varten. Alue on yhteiskäytössä Espoon Kaupunkitekniikan kanssa. Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2023 saakka. Sopimus sisältää kolmen kuukauden irtisanomisajan.

Perustelu varauspäätökselle

Esitetään, että alue varataan hakijoille perustettavan yhtiön lukuun liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Tapiolan rakentamisen tiivistymisen johdosta Tapiolan Tennispuiston toiminta on lähivuosina loppumassa ja tenniskenttäkapasiteetti pienenee

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 38

01.03.2021

huomattavasti Espoossa ilman uusinvestointeja. Tennis ja padel ovat kasvavia lajeja kaikissa ikäluokissa.

Päätöshistoria

Liitteet

13 Asemapiirros

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus, sis. yksityishenkilöiden nimiä
Laajalahden Country Club Tennis Suunnitteluvaraus

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 26, § 27, § 34, § 36, § 37, § 38

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 35

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, joului- 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 8.00 - 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.