

Kaupunginhallitus 15.03.2021 § 88

§ 88

Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimuksen sekä siihen liittyvien asuntotontin ja toimitilatontin kauppakirjojen sekä kahden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.
Hakala Katja TYT
etunimi.o.sukunimi@espoo.fi
etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy kaupungin, YIT Suomi Oy:n, Kiinteistö Oy Kielaksen ja Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen välisen Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimuksen sekä kokonaissopimukseen liittyvät Kaupungin ja YIT Suomi Oy:n tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden tai YIT Suomi Oy:n osoittaman ja kaupungin hyväksymän sijoittajan väliset Itätuulenkuja 4:n asuintontin (kiinteistötunnus 49-12-205-4) ja Merituulentien toimitilatontin (tuleva kiinteistötunnus 49-12-5-9) kauppakirjat sekä Sammonsillan ja Neljäntuulensillan maanvuokrasopimukset liitteen mukaisesti.

2

oikeuttaa tonttipäällikön

a. tekemään sopimukseen vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimukset

b. hyväksymään ja vapauttamaan sopimusten perusteella kaupungille annettavat vakuudet ja takuut

c. hyväksymään kaupungin puolesta sopimusten siirrot

d. päättämään muista sopimusten täytäntöönpanoon liittyvistä toimista

Tämän päätöksen mukaiset sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Käsittely

Olli Isotalo ja Ari Konttas poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallL 28 § 1 mom. 5-kohta).

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä

Kaupunki myy Tapiolan keskuksen länsiosasta YIT Suomi Oy:lle tai sen perustamalle yhtiölle tai yhtiölle tai YIT Suomi Oy:n osoittamalle ja kaupungin hyväksymälle sijoittajalle Itätuulenkujia 4:n asuintontin ja Merituulentien toimitilatontin. Samassa yhteydessä kaupungin omistama KOy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat myy omistamansa KOy Kielaksen osakkeet YIT Suomi Oy:lle. KOy Kielas omistaa Tapiolan keskuksen länsiosassa Itätuulenkujia 2:n asuintontin. Kaupungin, YIT Suomi Oy:n, Kiinteistö Oy Kielaksen ja Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen kesken tehdään em. tontteja ja niihin liittyviä julkisia alueita koskeva kokonaissopimus. YIT Suomi Oy kehittää, suunnittelee ja toteuttaa kokonaissopimuksen mukaiselle sopimusalueelle asuntoja noin 13 800 kem² sekä liike- ja palvelutiloja noin 5 200 kem² käsittävän arkkitehtonisesti korkeatasoisen Tapiolan keskuksen osan vuosina 2021-2026. Kaupunki rahoittaa omat investointinsa hankkeesta saatavilla tontinmyyntituloilla ja KOy Kielaksen tontista saatavalla maankäyttösopimuskorvauksella.

Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 5.6.2017 YIT Rakennus Oy:lle (nyk. YIT Suomi Oy) Tapiolan keskuksen länsiosasta alueen suunnittelua ja kehittämistä varten. Varausalue käsitti Merituulentien eteläpuolella Itätuulenkujia 4:n (ent. palvelukeskuksen) tontin, KOy Kielaksen toimistorakennuksen tontin sekä Merituulentien päällä olevan Merituulentorin länsipuolisen alueen. Lisäksi varausalueeseen sisältyy julkisia alueita. Varausta jatkettiin sittemmin vuosittain, viimeksi 1.6.2020.

Itätuulenkujia 4:n tontilla on voimassa (Kaava Uusi 1b) vuodelta 2017. Itätuulenkujia 4:n tontti liittyy osaltaan kaupungin ja LähiTapiola-ryhmän välisen Pää toteutussopimuksen vuoden 2017 lisäsopimukseen, jonka mukaan em. tontti pysyi kaupungin omistuksessa. Tontilta purettiin pois palvelukeskusrakennus ja tontin pohjoisosaan toteutettiin vuosien 2017-2019 aikana LähiTapiola-hankkeeseen liittyviä liiketiloja sekä odotustiloja ja jalankululle tarvittavia tiloja.

YIT laati varausalueelleen viitesuunnitelmat, joiden pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus KOy Kielaksen tontille ja Merituulentien päällä olevalle Merituulentorin länsipuoliselle alueelle ja niihin liittyville julkisille alueille. Tämä asemakaava (Kaava 3) hyväksyttiin valtuustossa 8.6.2020 ja kaava tuli voimaan 19.8.2020.

KOy Kielaksen toimistorakennus purettiin pois vuonna 2018. KOy Kielaksen omistaa kokonaisuudessaan kaupungin kokonaan omistama Kiinteistö Oy Espoon koulu- ja päiväkotitilat.

YIT Suomi Oy:n kanssa tehtäviä sopimuksia edeltävät järjestelyt

Ennen YIT Suomi Oy:n kanssa tehtäviä sopimuksia tehdään seuraavat järjestelyt:

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen kesken on laadittu KOy Kielaksen omistamaa tonttia (ennen jäljempänä mainittun katualueen ja tontinosan myymistä kaupungille) koskeva maankäyttösopimus, joka on kaupunginhallituksen käsittelyssä ennen tämän päätösehdotuksen mukaisia YIT Suomi Oy:n kanssa tehtäviä sopimuksia. Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat vastaa kaikista maankäyttösopimuksen velvoitteista, mm. sopimuskorvauksen maksamisesta.

Em. maankäyttösopimuksen tekemisen jälkeen kaupunki ja KOy Kielas tekevät sopimuksen KOy Kielaksen omistaman tontin länsireunasta Kaava 3:n mukaisen katualueen (noin 602 m²) sekä korttelin 12005 laaditun tonttijaon muutoksen mukaisen noin 271 m²suuruisen tontinosan luovuttamisesta kaupungille. Em. 271 m² tontin osa liitetään Merituulentien päällä olevaan tonttiin, jonka kaupunki myy YIT Suomi Oy:lle.

Kokonaissopimus sekä kiinteistökaupparjat ja maanvuokrasopimukset

Kaupungin, YIT Suomi Oy:n, KOy Kielaksen ja KOy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen kesken on neuvoteltu liitteessä rajattua sopimusaluetta koskeva kokonaissopimus, johon liittyen tehdään myös Itätuulenkujia 4:n asuintonttia ja Merituulentien toimitilatonttia koskevat kaupparjat sekä Sammonsillan ja Neljäntuulensillan alueita koskevat pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Kokonaissopimukseen liittyen KOy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat myy KOy Kielaksen koko osakekannan YIT Suomi Oy:lle tai sen perustamalle yhtiölle tai yhtiölle tai YIT Suomi Oy:n osoittamalle ja kaupungin hyväksymälle sijoittajalle. KOy Kielaksen omistama Itätuulenkujia 2:n asuintontti sisältyy YIT Suomi Oy:n toteutuskokonaisuuteen.

KOy Kielaksen ja Itätuulenkujia 4:n tonteilla asemakaava mahdollistaa asuntorakentamista yhteensä noin 13 800 kem². Merituulentien toimitilatontilla on liike-, palvelu- ja toimistotiloja yhteensä 4 840 kem². Lisäksi asuintonteilla on rakennusten katutasolla liike- ja palvelutiloja yhteensä noin 370 kem².

Kokonaissopimuksen mukaan YIT Suomi Oy kehittää, suunnittelee ja toteuttaa sopimusalueelle Tapiolan keskuksen länsiosaan asuntoja sekä liike-, palvelu- ja toimistotiloja käsittävän arkkitehtonisesti korkeatasoisen kaupunkikeskuksen osan vaiheittain vuosina 2021-2026. Sopimusalue käsittää Itätuulenkujia 2:n ja 4:n asuintontit ja Merituulentien toimitilatontin sekä näihin liittyvät julkiset alueet Sammonsilta, Neljäntuulensilta ja Merituulenkujia.

Merituulentien päällä olevalle tontille on kaupungin toimesta jo aikaisemmin rakennettu betonikansi, jonka päällä on tällä hetkellä tilapäinen kuntoilu- ja pelialue. Tontin rakentaminen hoidetaan kokonaan kannen päällä niin, ettei rakentaminen häiritse Merituulentien liikennettä.

Sopimusalueella Merituulentorin eteläsivulla oleva metron ja bussiterminaalin ilmanvaihtorakennelma (Kakko Tower) on otettava suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon ja siihen tehtävä tarpeelliset jatkorakentamiset ja verhoilut.

Asuintonttien autopaikat sijoitetaan asuintonttien kellaritiloihin, jotka ulottuvat osittain Sammonsillan ja Neljäntuulensillan alapuolelle. Näihin tiloihin liittyvät liitteenä olevat pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Merituulentien toimitilatontin autopaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta. Kohteiden väestönsuojapaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n yhteisväestönsuojaan.

Kaupungin suoraan omistamien Itätuulenkujia 4:n asuintontin ja Merituulentien toimitilatontin kauppahinta on yhteensä 11,3 milj. euroa. KOy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen omistaman KOy Kielaksen tontin

arvo on noin 15,7 milj. euroa, josta KOy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat em. maankäyttösopimuksen mukaan maksaa kaupungille sopimuskorvausta noin 5,6 milj. euroa.

Myytavistä tonteista on laadittu arviokirjat tonttien markkina-arvon määrittämiseksi.

Kaupunki maksaa julkisten osien rakentamisesta yhteensä noin 2,5 milj. euroa (alv 0 %). Nämä työt ajoittuvat vuosille 2021-2026. Kysymyksessä ovat työt ja rakenteet, jotka liittyvät kiinteästi YIT-hankkeen kokonaistoteutukseen. Sammonsillan julkiseen osaan liittyvistä töistä sopimuksessa on sovittu kiinteä korvaus. Muut julkiset työt YIT Suomi Oy toteuttaa läpinäkyvällä kilpaillulla tavalla (ns. open book –periaate) kaupungin valvonnassa. Näiden töiden osia kaupungilla on myös niin halutessaan mahdollisuus teettää suoraan itse.

Julkisten osien toteutus rahoitetaan kokonaisuudessaan Tapiolan taseyksikön kautta Tapiolan keskuksesta ja sen ympäristöstä saatavilla maankäyttömaksuilla ja maanmyyntituloilla.

Rakennustyöt aloitetaan välittömästi sopimusten allekirjoittamisen jälkeen. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Itätuulenkujia 4:n asuintalo ja samassa yhteydessä Sammonsillan jalankulkualue, joka on tärkeä suora yhteys eteläisestä Tapiolasta metroasemalle. Tämä yhteys avautuisi vuonna 2022. YIT-hanke on kokonaisuudessaan valmis vuonna 2026.

Tapiolan keskuksen kehittäminen ja toteuttaminen jatkuu YIT-hankkeen toteutuksen rinnalla usealla tontilla koko ajan.

Päätöshistoria