



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022

Kokoustiedot

Aika 06.06.2022 klo 09:00 - 11:26

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02770 Espoo

Läsnä	Kajava Henna	puheenjohtaja	poistui esteellisenä Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:tä koskevan selostuksen ajaksi klo 9:38, palasi takaisin 9:52
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Katainen Mervi	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Laukkanen Antero	jäsen	saapui klo 9:23, poistui klo 11.23
	Mykkänen Kai	jäsen	
	Seppälä Peppi	varajäsen	poistui esteellisenä § 199 käsittelyn ajaksi klo 9:32, palasi takaisin klo 9:33
	Elo Simon	varajäsen	
Muut saapuvilla olleet	Elo Tiina	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	poistui klo 10:13, palasi takaisin klo 11:23
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Hoffström Minna	vanhusten palvelujen johtaja	poistui klo 10:58
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	poistui esteellisenä § 193:n käsittelyn ajaksi klo 9:06, palasi takaisin klo 9:08
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	poistui esteellisenä § 193:n käsittelyn ajaksi klo 9:06, palasi takaisin klo 9:08
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja	
	Kilappa Johanna	viestintäpäällikkö	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Mäkinen Antti O.	projektijohtaja	
	Rantala Mika	projektijohtaja	

Kulmala Jarmo
Aaltonen Matti

projektijohtaja
lakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Henna Kajava

Matti Aaltonen

puheenjohtaja

sihteeri

Antero Laukkanen

puheenjohtaja osassa § 202

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mervi Katainen

Teemu Lahtinen

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.06.2022.

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 188		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	6
§ 189		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 190	1	Teollisuus- ja varastorakennusten tontin myynti Niipperistä Korihuolto Moksi Oy:lle (49-81-2-19)	7
§ 191	2	Kerrostalotontin myynti Kiltakalliosta Asunto Oy Espoon Piazzalle (49-40-162-8)	11
§ 192	3	Valtionperintönä saadun asuntotontin myynti KodikasKoti Espoo Oy:lle (49-43-101-19)	15
§ 193	4, 5	Alueiden pitkäaikainen vuokraaminen Länsimetro Oy:lle länsimetron toista vaihetta varten	19
§ 194	6	Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Henttaalta (49-21-177-1)	23
§ 195	7	Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle (Pöydälle 11.1.2021)	29
§ 196	8	Päiväkotitontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Perusmäestä Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle (49-82-29-3)	36
§ 197	9	Asuntorakennusten korttelin osan varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oy:lle, Kojamo Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34028	41
§ 198	10	Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oy:lle ja Kojamo Oy:lle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34015	46
§ 199	11	Entisen poliisiopiston tontin läntistä osaa koskevan varauksen jatkaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten	51
§ 200	12	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Finnoosta Asuntosäätiölle (49-31-124-6)	57
§ 201	13	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle	62
§ 202		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	66
§ 203	14	Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa toimistorakennushanketta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen SRV Yhtiöt Oy:lle	68
§ 204	15	Keilaniemenrannan edustan vesialueelle kaavailtua hyvinvointikeskusta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen Nordic Urban Oy:lle	74
§ 205	16	Keilaniemen Keilaranta 9:n kehittäminen ja Keilaranta 11:n tonttia ja em. tonttien edustan vesialuetta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen	81
§ 206	17	Rakennetun pientalotontin myyminen Nöykkiöstä (49-30-24-11)	95

§ 188

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.6.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 189

06.06.2022

§ 189

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Mervi Katainen ja Teemu Lahtinen.

2825/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 190

§ 190

Teollisuus- ja varastorakennusten tontin myynti Niipperistä Korihuolto Moksi Oy:lle (49-81-2-19)

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä tontin kiinteistötunnuksella 49-81-2-19 sen nykyiselle vuokralaiselle Korihuolto Moksi Oy:lle.

Luovutuksen pääehdot:

1

Kauppahinta on 477 520 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 joulukuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

2

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, maksaa ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja 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.

3

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteen läpi kulkee käytössä olevia naapurikiinteistöjä palvelevia kunnallisteknisiä johtoja ja putkia.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2022. 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.

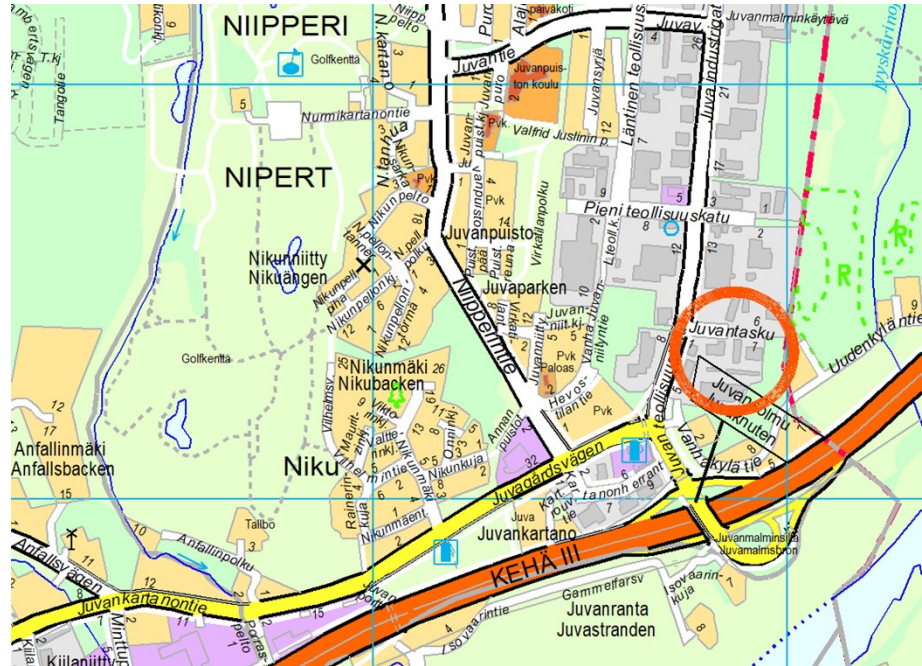
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tiedot tontista

Korttelin 81002 tontin 19 pinta-ala on 4 064 m² ja rakennusoikeus on 2 032 k-m². Tontilla on rakennus, joka on kerrosalaltaan 1 492 k-m². Tontin kaavamerkintä on Juvanmalmin teollisuusalue, muutos -nimisessä asemakaavassa T-1 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan käyttää enintään 25 % tontilla sijaitsevan laitoksen toimistotiloja varten.

Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu Espoon kaupungin ja Korihuolto Moksi Oy:n välillä 12.10.2006. Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 16.10.2006 ja päättyen 15.10.2036. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.3. mukaisesti vuokramiehellä on oikeus vuokra-aikana ostaa vuokra-alue. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan kaupantekoajankohdan käyvän hinnan mukaiseksi.

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

Tontin myyntihinta on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon 477 520 euroa (235 euroa / k-m²). Myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 190

06.06.2022

Liitteet

1 Kartta Korihuolto Moksi Oy

Oheismateriaali

- Korihuolto Moksi Oy:n ilmoitus tarjouksen hyväksymisestä

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 191

06.06.2022

2871/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 191

§ 191

Kerrostalotontin myynti Kiltakalliosta Asunto Oy Espoon Piazzalle (49-40-162-8)

Valmistelijat / lisätiedot:

Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä tontin kiinteistötunnuksella 49-40-162-8 sen nykyiselle vuokralaiselle Asunto Oy Espoon Piazzalle.

Luovutuksen pääehdot:

1

Kauppahinta on 1 740 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 helmikuun indeksiluku (2084). Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta 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 15.09.2022. 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.

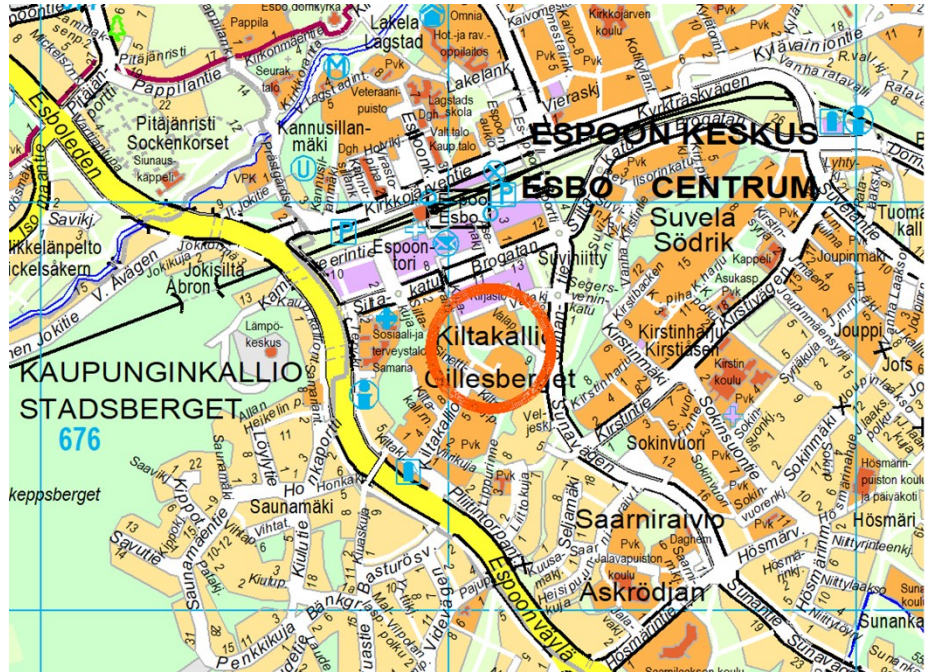
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 29.5.2009, mutta siinä ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana.

Asunto Oy Espoon Piazza on ilmoittanut haluavansa ostaa Espoon kaupungilta vuokraamansa tontin tarjouksen mukaisesti 10.5.2022 päivätyllä sähköpostilla. Ostajana toimiva asunto-osaakeyhtiö on tehnyt ostopäätöksen 9.5.2022 pidetyssä yhtiökokouksessa.

Tiedot kohteesta

Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Espoon keskuksen kaupunginosassa sijaitseva kerrostalotontti, jonka asemakaavamerkintä on AK (asuinkeuhkalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 3 250 m² ja rakennusoikeus 2 900 k-m². Tontin osoite on Valakuja 6, 02770 Espoo.

Tontin pääoma-arvo määritetty kuntalain § 130 mukaisesti käypään arvoon. Kauppahinta on 1 740 000 euroa (600 e/k-m²) ja korjataan elinkustannusindeksillä.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Karttaliite, 40162-8

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 191

06.06.2022

Oheismateriaali

- Hakemus 10.5.2022_Asunto Oy Espoon Piazza co Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 192

06.06.2022

3032/02.07.00/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 192

§ 192

Valtionperintönä saadun asuntontin myynti KodikasKoti Espoo Oy:lle (49-43-101-19)

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaukonen Katariina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää hyväksyä 27.10.2021 allekirjoitetun kauppakirjan, jolla Espoon kaupunki myy valtionperintönä saadun asuntontin kiinteistötunnuksella 49-43-101-19 (aiemmin 49-409-2-139) KodikasKoti Espoo Oy:lle (y-2441837-2).

Kauppakirja on tämän päätöksen liitteenä.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 521 000 euroa.

2

Rakennukset on myyty purkukuntoisena.

Ostaja ja myyjä ovat sopineet, ettei kiinteistöstä maksettava kauppahinta kohdistu osaksikaan rakennuksen kuntoon vaan ainoastaan rakennuspaikalle laskettavalle arvolle.

3

Kauppakirjalla on sovittu myyjän virhevastuun täydellisestä poistamisesta kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa tai mahdollisessa purkuvaiheessa tai kaupan jälkeen havaittavissa virheellisyyksistä, puutteellisuuksista tai lisäpurkukustannuksia aiheuttavista rakenteista tai materiaaleista.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettu 27.10.2021.

Lakiasiaintoimittaja Timo Kuismin tai määräämänsä valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kaikki kiinteistön kauppaan liittyvät asiakirjat, ml. mahdolliset tekniluontoiset kauppakirjan muutosopimukset ja valtakirjat sekä muut kiinteistöön liittyvät valtionperinnön vastaanottamiseen liittyvät asiakirjat.

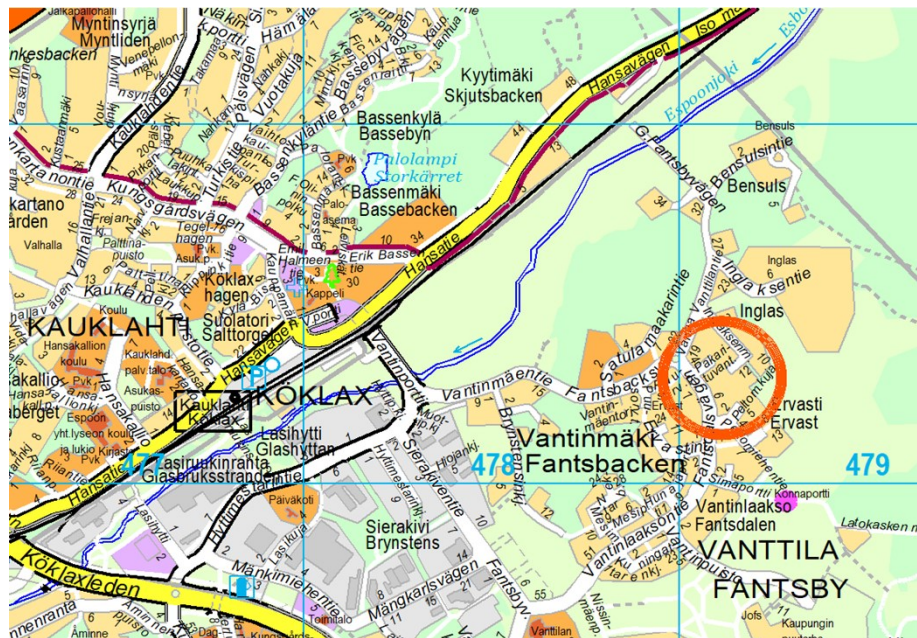
Kaupunki käyttää omaisuuden myynnistä saadut varat valtiokonttorin päätöksen mukaisesti lasten ja nuorten mielenterveys- ja käytöshäiriöiden varhaisempaan hoitamiseen kouluissa ja muissa lasten ja nuorten arkiympäristöissä.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Myytävä tontti osoitteessa Peltomiehenkuja 6 (49-43-101-19) sisältyy Espoon kaupungille valtiokonttorin päätöksellä valtionperintönä siirtyneeseen varallisuuteen. Tontin kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala on 2 684 m² ja sen kaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinpienalojen korttelialue (AP). Tontilla sijaitsee purkukuntoinen päärakennus.

Perintökaaren 5 luvun mukaan, jollei perittävältä jää perintökaaren määrittelemiä perillisiä menee perintö valtiolle. Valtiokonttori voi päättää, jos se havaitaan olosuhteisiin katsoen kohtuulliseksi, että valtion saama

omaisuus luovutetaan kokonaan tai osittain perittävän läheiselle. Omaisuus voidaan luovuttaa myös sille kunnalle, jossa perittävä oli viimeksi asunut. Kiinteä omaisuus voidaan lisäksi luovuttaa sille kunnalle, jossa omaisuus sijaitsee.

Valtiokonttori on päätöksellään 22.11.2018 (VK 853/2017) määrännyt että perillisettä kuolleen [REDACTED] kuolinpesän omaisuudesta

1. [REDACTED] luovutetaan läheisyyden perusteella kohtuulliseksi harkittuna määränä 30 000 euroa pesänrahavaroista Luovutus tapahtuu ehdolla, että mikäli ilmaantuu perimään oikeutettu sukulainen tai testamentin saaja, [REDACTED] luovuttaa omaisuuden tälle.

2. Kuolinpesän muu omaisuus mukaan lukien kuolinpesään kuuluva kiinteistö Espoo, Johannesburg (49-409-2-139, 0,2684 ha) luovutetaan Espoon kaupungille seuraavilla ehdoilla:

2.1. Kaupunki vastaa pesänveloista ja maksuista.

2.2. Kaupunki käyttää omaisuuden lasten ja nuorten mielenterveys- ja käytöshäiriöiden varhaisempaan hoitamiseen kouluissa ja muissa lasten ja nuorten arki ympäristöissä.

2.3. Jos ilmaantuu perimään oikeutettu sukulainen tai testamentinsaaja, kaupunki luovuttaa omaisuuden tälle.

Valtiokonttorinpäätöksestä tehtiin valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valituksen päätöksellään 29.5.2020 (20/0458/2).

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 18.2.2021 (H417/2021) hylännyt hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

Espoon kaupunki on valtuuttanut 7.4.2021 asianajaja [REDACTED] (Asianajotoimisto Yli-Kraka) myymään kiinteistön 49-409-2-139 (nyk. 49-43-101-19) siihen kuuluvine rakennuksineen ja mahdollisine sähköliittymineen käyvästä hinnasta ja allekirjoittamaan kauppakirjan ja muut mahdolliset asiakirjat sekä nostamaan ja kuitaamaan kauppahinnan. Kauppakirja on allekirjoitettu 27.10.2021. Kauppahinta on 521 000 euroa. Kiinteistön perunkirja-arvoksi on ilmoitettu 400 000 euroa.

Kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä [REDACTED] kuolinpesän selvittäjän Asianajotoimisto Yli-Krakan asiakasvarojen tilille.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osa 2. luvun 5 § 6. kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää asuntotonttien myymisestä, kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden perusteella, ellei toimivaltaa ole annettu teknisen ja ympäristötoimen hallinto- ja kehittämisjohtajalle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 192

06.06.2022

Päätöshistoria

Liitteet

1 Kiinteistön kauppakirja 49-43-101-19

Oheismateriaali

- Tontin myynti 49-43-101-19

Tiedoksi

2712/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 193

§ 193

Alueiden pitkäaikainen vuokraaminen Länsimetro Oy:lle länsimetron toista vaihetta varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Länsimetro Oy:lle vuokrataan liitekarttojen mukaiset maanpäälliset alueet länsimetron toista vaihetta varten. Vuokrattavat kohteet, niiden vuosivuokra ja vuokra-aika on lueteltu liitteenä olevassa taulukossa. Jokaista vuokrattavaa kohdetta varten tehdään erillinen kohdekohtainen vuokrasopimus.

Vuokrasopimusten pääehdot ovat seuraavat:

1

Vuokrattavien kohteiden vuokra-aika on voimassa 31.10.2082 saakka.

2

Vuokrattavien alueiden vuosivuokra on 2,4 euroa/m². Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 kesäkuun indeksiluku. Vuokra ei pidä sisällään kaupallisten tilojen vuokraa.

Vuokraa ei peritä sinä aikana, jona Espoon kaupunki ja Helsingin kaupunki omistavat Länsimetro Oy:n koko osakekannan.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

3

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennusten/rakennelmien toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien sijoituslupien, rasitteiden, yhteisjärjestelyjen tai rasitteen luontoisia asioita koskevien

sopimusten laatimisesta sekä tarvittaessa mainittujen oikeuksien perustamisesta kiinteistöjen välille.

4

Vuokrattavien alueiden lisäksi vuokramiehellä on oikeus vuokra-aikana käyttää liitekartoilla vihreällä katkoviivalla rajattuja, vuokra-alueen ulkopuolella sijaitsevia alueita toimintansa edellyttämässä laajuudessa. (Kyseiset vihreällä katkoviivalla rajatut alueet ilmenevät Länsimetro Oy:n tekemistä karttakuvista.) Vuokralainen vastaa kustannuksellaan näiden alueiden kunnossapidosta.

5

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee. Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

6

Vuokralainen saa sijoittaa kaupallisia tiloja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin liitekarttojen mukaisesti. Mikäli kaupallisten tilojen sijaintiin tulee muutoksia, on vuokralainen velvollinen toimittamaan päivitetty liitekartat vuokranantajalle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2022, muutoin tämä päätös raukeaa.

Jos tämä päätös raukeaa, kaupunki ei vastaa yritykselle aiheutuneista kustannuksista, haitasta tai vahingosta.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien ja maa-alueiden vuokrauksessa käytettäviä yleisiä ehtoja.

Tonttipäällikkö valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrakohteita varten yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset.

Käsittely

Olli Isotalo ja Ari Konttas poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ajaksi (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta, Länsimetro Oy:n hallituksen jäsenyys).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemus

Länsimetro Oy pyytää 11.5.2022 päivätyllä hakemuksellaan länsimetron toisen vaiheen (Matinkylä-Kivenlahti) asemarakennuksia, kuiluja ja huoltotunneleita varten pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia Espoon kaupungilta. Hakemuksessa tuodaan ilmi, että länsimetron toinen vaihe on valmistumassa ja näin rakentamisvaihetta varten tehdyt lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset tullaan päättämään.

Alueiden pitkäaikainen vuokraaminen ja vuokrausperusteet

Espoon kaupunki on vuokrannut länsimetron toisen vaiheen alueita Länsimetro Oy:lle lyhytaikaisesti tonttipäällikön päätöksillä sekä antanut valtakirjat rakentamiseen tarvittavien lupien hakemista varten. Pitkäaikaisesti vuokrattavat alueet ovat sellaisia alueita, joilla sijaitsee Länsimetro Oy:n rakentamia kiinteitä rakennuksia ja rakennelmia, joita tarvitaan metron toimintaa varten. Vuokrattavia alueita on yhteensä 7 kappaletta.

Vuokrattavien alueiden vuokra perustuu pääoma-arvoon 48 euroa/m² ja vuosivuokra on 5 prosenttia alueiden pääoma-arvosta. Vuokraa ei peritä siltä ajalta, jona Espoon kaupunki ja Helsingin kaupunki omistavat Länsimetro Oy:n koko osakekannan.

Lainvoimaisten asemakaava-alueiden tonteilla sijaitsevat pitkäaikaisesti vuokrattavat alueet tullaan vuokramaan Länsimetro Oy:lle tällä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä. Myös vireillä olevissa asemakaavoissa tonteille sijoittuvat pitkäaikaisesti vuokrattavat alueet tullaan vuokramaan Länsimetro Oy:lle tällä samalla päätöksellä.

Sellaisten alueiden pitkäaikaisesta vuokraamisesta Länsimetro Oy:lle, jotka sijaitsevat yleisillä, tullaan päättämään hallintosäännön mukaisesti kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtajan toimesta. Kyseisistä vuokra-alueista tullaan myös tekemään kohdekohtaiset erilliset vuokrasopimukset.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Pitkäaikaisesti vuokrattavien alueiden listaus
- 2 Pitkäaikaisesti Länsimetro Oylle vuokrattavien alueiden karttapiirroksiset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 193

06.06.2022

Oheismateriaali

- Länsimetron hakemus 11.5.2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 51

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 15

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 194

06.06.2022

3823/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 194

§ 194

Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Henttaalta (49-21-177-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Asunnot Oy:lle tontin kiinteistötunnuksella 49-21-177-1 valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Luovutuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 117 810 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 helmikuun indeksiluku (2084).

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. 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 ilman

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 51	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 15	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 194	06.06.2022

kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

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.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

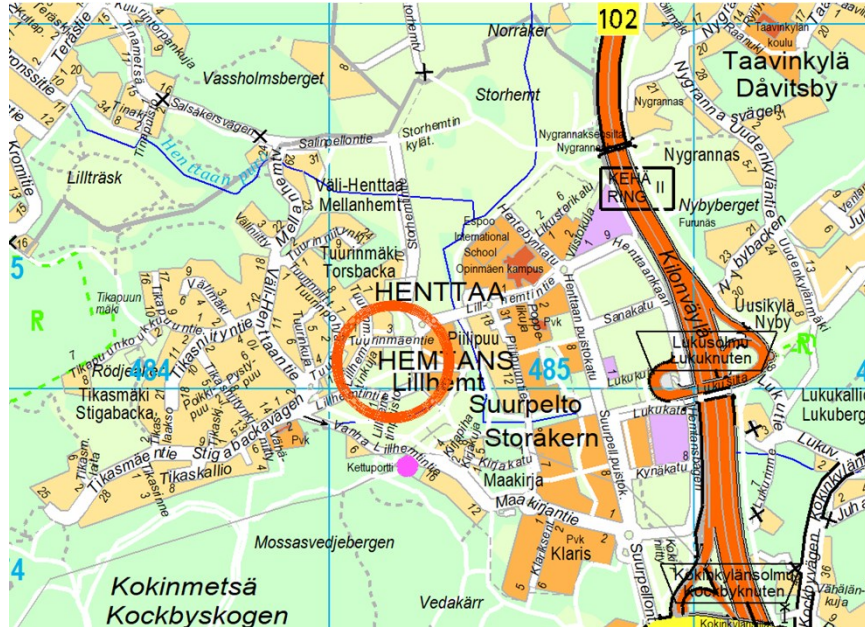
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 51
 § 15
 § 194

12.04.2021
 24.01.2022
 06.06.2022



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 01.06.2020 § 61 varata Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 21177 tontin 1 (49-21-177-1) valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten. Varauspäätöstä jatkettiin tämän jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä 12.04.2021 § 51 sekä 24.1.2022 § 15.

Espoon Asunnot Oy hakee 19.5.2022 päivätyllä hakemuksella tontin vuokrausta osoitteessa Lillhemintie 13, kortteli 21177 tontti 1. Kohteen tonttivaraus on voimassa 30.9.2022 saakka. Kohteen urakasopimusta valmistellaan ja rakennustyöt on tarkoitus käynnistää kesäkuun alussa 2022.

Tiedot varattavasta tontista

Kohteen tontti sijaitsee osoitteessa Lillhemintie 13, 02250 Espoo (kiinteistötunnus 49-21-177-1). Tontin rakennusoikeus on 5 950 k-m². Tontti on voimassa olevassa Suurpelto III -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on IV-VI.

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 495 euroa/kem².

Perustelut vuokrauspäätökselle

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 51	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 15	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 194	06.06.2022

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ns. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittymisen takaamiseksi Finnook rakentuvalla alueelle on perusteltu osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin vuokraaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta uudistuotannon osalta ja lisäksi edistää Espoon Asunnot Oy:n tuotantostrategiaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2020 § 60

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle liitteenä olevan kartan mukaisen alueen korttelissa 21177 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.5.2021 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

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.

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 51	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 15	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 194	06.06.2022

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tontin 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.

5

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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tonttijakoa, tontin lohkomista, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Varauksensaaja on velvollinen liittämään hankkeen alueelle rakennettuun alueelliseen imujätejärjestelmään, jos sellainen rakennetaan.

Käsittely

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämä asian käsittelyn ajaksi. Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta; Åkerlund on asianosaisena olevan Espoon Asunnot Oy hallituksen jäsen.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 51

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 51	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 15	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 194	06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 1.6.2020 § 61 päätettyä varausta Espoon Asunnot Oy:lle liitteenä olevan kartan mukaisen alueen korttelissa 21177 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyysperuste: Åkerlund on Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen; Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 15

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 61 päätettyä ja 12.4.2021 §51 jatkettua varausta Espoon Asunnot Oy:lle liitteenä olevan kartan mukaiseen alueeseen korttelista 21177 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta_Espoon Asunnot Oy

Oheismateriaali

- ARA_päätös_19.5.2022_tonttihinna_Henttaa
- Hakemus, Espoon Asunnot Oy, Henttaa

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 9

11.01.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 195

06.06.2022

6867/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 195

§ 195

Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle (Pöydälle 11.1.2021)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle yhteensä noin 3 000 m² suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 28.7.2022.

2

Vuokran määrä ajalle 28.7.2022–31.12.2022 on 6 726 euroa. Kyseinen vuokran määrä on tarkistettu elinkustannusindeksillä. 1.1.2023 Alkaen vuokra on 15 490 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m². Vuokrasta peritään vain 10 % siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa.

3

Vuokra-alueen pysäköinti on osoitettu kaupungin ylläpitämille urheilupuiston pysäköintipaikoille.

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran suuruisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 9

11.01.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 195

06.06.2022

panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

Espoon Jääurheilun Tuki ry toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran suuruinen kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisempi vuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Laaksoalahden urheilupuistosta Espoon Kiekkoilun Tuki ry:lle (nyk. Espoon Jääurheilun Tuki ry) noin 3 000 m² suuruisen alueen harjoitusjäähallin rakennuspaikaksi. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 28.7.1997. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 25 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 27.7.2022. Espoon Kiekkoilun Tuki ry on muuttanut nimensä Espoon Jääurheilun Tuki ry:ksi.

28.7.1997 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdassa 1.2 (Uudelleen vuokraus) on mainittu, että vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttöön tietyin edellytyksin. Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokraehdot tarkistetaan. Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista.

Tiedot alueesta

Espoon kaupunki omistaa Lähderanta -nimisellä asemakaava-alueella Laaksoalahden kaupunginosassa sijaitsevan yleisen alueen 60U1 (49-60-9904-1). Laaksoalahden urheilupuistossa sijaitsevan alueen asemakaavamerkintä on U3 (Urheilualue). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 3 000 m². Rakennusoikeutta on käytetty 2 383 k-m². Alueella sijaitsee harjoitusjäähalli.

Hakemus

Espoon Jääurheilun Tuki ry on hakenut 5.2.2020 päivätyllä hakemuksella Espoon kaupungin ja Espoon Kiekkoilun Tuki ry:n välillä 28.7.1997 solmittuun maanvuokrasopimukseen 10 vuoden jatkoaikaa siten, että vuokra-aika päättyisi 31.12.2032. Tämä mahdollistaa Espoon Jääurheilun Tuki ry:n investoinnit harjoitushalliinsa. Investoinnilla varmistetaan jääurheilun olosuhteiden paraneminen ja säilyminen Laaksolahden urheilupuistossa vuoden 2032 loppuun saakka.

Edellinen käsittely kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa

Päätösehdotus alueen vuokraamisesta oli käsiteltävänä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 11.1.2021 § 9. Jaosto päätti tällöin jättää asian pöydälle.

Päätösehdotuksessa esitettiin vuokran määrän osalta, että vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä, jolloin vuokraksi muodostuisi 7 750 euroa vuodessa. Vuokran määrään esitettiin porrastusta siten, että vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 938 euroa, toisen vuoden osalta 2 906 euroa, kolmannen vuoden osalta 3 875 euroa, neljännen vuoden osalta 5 813 euroa ja viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 7 750 euroa vuodessa.

Periaatepäätös urheilu- ja liikuntatoimintaa varten vuokrattavista tonteista

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 24.1.2022 § 7 urheilu- ja liikuntatoimintaan vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokrahinnoittelusta seuraavasti:

1

Kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen tehneiden ei-voittoa tavoittelevien yhteisöjen, jotka sopimuksessa sitoutuvat toiminnassaan toteuttamaan kaupungin strategisia tavoitteita, maanvuokra on 10 % markkina-arvosta liikuntakäytössä olevien tilojen osalta kumppanuussopimuksen voimassaoloajan.

2

Markkinaperusteisille urheilu- ja liikuntahankkeille maanvuokra on markkina-arvon mukainen.

Liikuntalautakunta on 21.4.2022 § 13 päättänyt liikuntapaikkarakentamisen kumppanuussopimusten periaatteista.

Alueen vuokraus

Esitetään, että yleisestä alueesta 60U1 muodostuva vuokra-alue vuokrataan Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle. Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 28.7.2022. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

Vuokran määrä ajalle 28.7.2022–31.12.2022 on 6 726 euroa. Kyseinen vuokran määrä on tarkistettu elinkustannusindeksillä. 1.1.2023 alkaen vuokra on 15 490 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m². Vuokrasta peritään vain 10 % siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa.

Alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 9

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle yhteensä noin 3 000 m²:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 28.7.2022.

2

Täysimääräistä perusvuokraa peritään viidennen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 7 750 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 938 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 2 906 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 3 875 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 5 813 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään

täysimääräistä perusvuokraa 7 750 euroa vuodessa. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

3

Vuokra-alueen pysäköinti on osoitettu kaupungin ylläpitämille urheilupuiston pysäköintipaikoille.

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Espoon Jääurheilun Tuki ry toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran määräinen kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään 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

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

35/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 9

11.01.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 195

06.06.2022

Päätöshistoria

Liitteet

1 Kartta Espoon Jääurheilun Tuki ry

Oheismateriaali

- Hakemus Espoon Jääurheilun Tuki ry

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/100
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022

8269/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 196

§ 196

Päiväkotitontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Perusmäestä Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle (49-82-29-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 24.1.2022 § 3 tehtyä päiväkotitontin vuokrauspäätöstä Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle tai sen perustaman yhtiön nimiin. Myyntipäätöstä jatketaan entisin ehdoin 16.12.2022 saakka.

Käsittely

Päätös

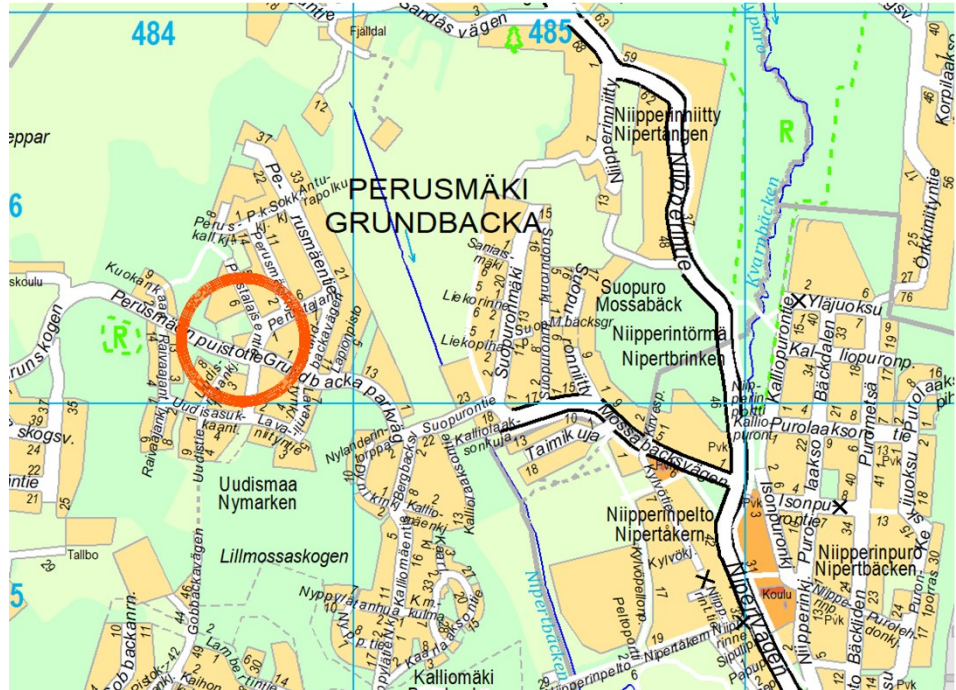
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 3
 § 181
 § 196

24.01.2022
 02.05.2022
 06.06.2022



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 24.1.2022 § 3 tehdyllä päätöksellä vuokrata Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle 82. kaupunginosan korttelin 82029 tontin 3 (49-82-29-3). Vuokrauspäätös oli voimassa kolme kuukautta päätöksen lainvoimaistumisesta.

Hakemus ja perustelut päätöksen muuttamiselle ja jatkamiselle

Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy hakee 10.5.2022 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista 31.12.2022 asti. Vuokrauspäätöksen jatkamista haetaan, sillä kohteen rakennuslupakäsittely on vielä kesken. Edellä mainitusta johtuen esitetään, että vuokrauspäätöstä jatketaan 16.12.2022 asti. Samalla vuokrauspäätöstä tarkennetaan siten, että vuokrasopimus voidaan tehdä myös Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:n perustaman yhtiön kanssa.

Taustaa

Tonttiyksikkö järjesti yhdessä suomenkielisen varhaiskasvatuksen kanssa tontinhakumenettelyn päiväkotien toteuttamiseksi Leppävaaraan ja Perusmäkeen. Hakemuksen oli mahdollista jättää päiväkotitoimija, jolla on riittävä kokemus ja toiminnan laajuus, tai rakennuttaja, jolla on riittävä kokemus rakentamisesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022

Kyseessä oli siis normaali hakumenettely, johon oli lisätty valintaperusteeksi alustava suunnitelma (asemapiirros ja huoneohjelma), referenssit, tieto investorista, alustava kuvaus päiväkodin tulevasta toiminnasta ja mahdollisista painotuksista, hakijan toiminta Espoon kaupungin alueella ja selvitys yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisesta.

Hakumenettely käynnistyi 1.6.2021 ja päättyi 20.9.2021. Hakemuksia tuli yhteensä 13 kappaletta. Suomenkielinen varhaiskasvatusyksikkö ja tonttiyksikkö yhdessä kävivät hakemukset läpi ja kävivät neuvottelua kärkihakijoiden kanssa.

Tiedot tontista

Perusmäässä osoitteessa Palstalaisentie 4 sijaitseva tontti 82029/3 on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja se on osoitettu ½ kll kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3 598 neliometriä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 3

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata

A

Norlandia Päiväkodit Oy:lle 51. kaupunginosan korttelin 51095 tontin 2 (49-51-95-2).

B

Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle 82. kaupunginosan korttelin 82029 tontin 3 (49-82-29-3).

Vuokrauksissa (A ja B) noudatetaan seuraavia pääehtoja:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Tontin 51095/2 vuosivuokra on 26 775 euroa/vuosi (perusvuokra) ja tontin 82029/3 vuosivuokra on 20 000 euroa/vuosi (perusvuokra).

Perusvuokra lasketaan vuokralaisten vuokraoikeusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022

Tontin 51095/2 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 190 k-m² mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m².

Tontin 82029/3 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 000 k-m² mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m².

Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennusluvasta on tullut lainvoimainen.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (Espoon kaupungin tonttiyksikkö) tontille myönnettyistä rakennusluvista.

3

Tontille 51095/2 on rakennettava vähintään 1 190 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontille 82029/3 on rakennettava vähintään 1 000 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakennus on toteutettava tontille siten, että sen laajentaminen on mahdollista, mikäli varhaiskasvatuksen kysyntä alueella sitä myöhemmin edellyttää.

Mikäli vuokramies laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tontin pääoma-arvosta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Vuokramies sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisveloitteen täyttymistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokramies maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B):

Vuokramies valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden sisällä vuokrauspäätöksen lainvoimaisuudesta.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta 49-82-29-3

Oheismateriaali

- Hakemus - Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/100
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022

6374/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 197

§ 197

Asuntorakennusten korttelin osan varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34028

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

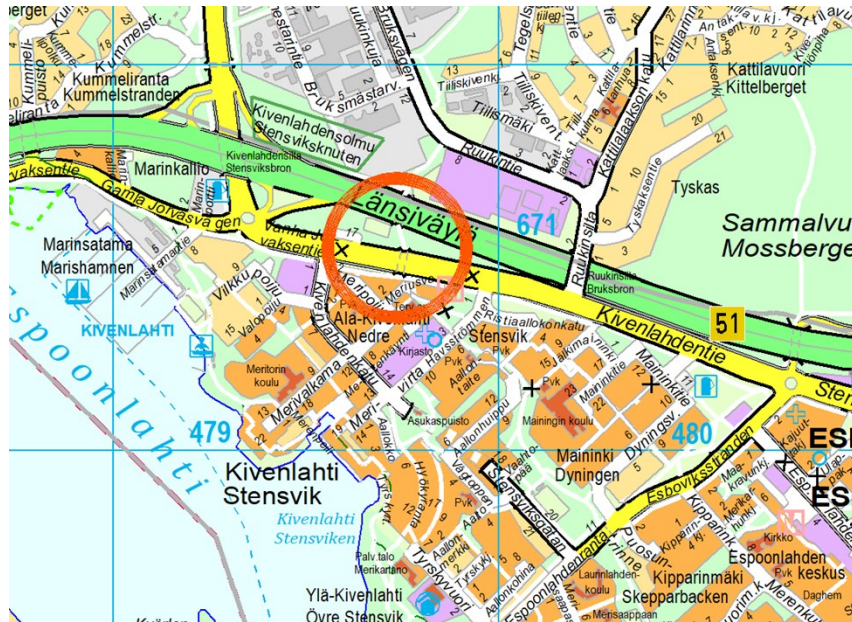
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 64 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:ille (nyk. Kojamo Oyj). Varauksen jatkopäätös täsmentävin ehdoin, jossa mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 4.5.2020 § 51 ja päätöstä jatkettiin 3.5.2021 § 64. Viimeisin varauspäätös oli voimassa 31.5.2022 saakka.

Hakemus ja kohteen tiedot

SRV Yhtiöt Oyj, Kojamo Oyj ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 12.5.2022 saapuneella hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa liitteenä olevalle asutuskorttelin 34028 läntiselle puoliskolle siltä osin, kun kortteli on kaupungin omistuksessa.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuinrakennusalueen korttelialueeksi. Varausalueen rakennusoikeus on noin 25 000 k-m². Varausalueen rakennusoikeuden tuotantomuodot on esitetty päätettäväksi siten, että kukin varauksensaaja saa toteutettavakseen luontevat kokonaisuudet varausalueesta. Asumisen suurtuotantoina myöhemmin toteutettavaan puoliskoon (itäisempi puoli) sijoittuu enemmän ARA-tuotantoa, jolloin MAL-sopimuksen mukainen

asuntotuotantovelvoite saadaan täytettyä. Myös omistusasuntotuotanto painottuu myöhemmin toteuttavalle itäiselle puoliskolle.

Varausalueen tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen edellyttää maanhankintaa sekä korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamista osin korttelin 34028 alueella sijaitseville yksityisessä omistuksessa oleville pysäköintialueille. Kivenlahden korvaavia pysäköintijärjestelyjä koskevat neuvottelut ovat kaupungin, maanomistajan ja rasiteyhtiöiden välillä edelleen käynnissä.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavan alueen asuntotuotanto

Varauksensaajien on tarkoitus toteuttaa varausalueen asuntotuotannosta noin 38 % omistusasuntotuotantona, noin 34 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, noin 11 % ARA-vuokratuotantona ja noin 10 % asumisoikeusasuntoina. Asuntosäätiön omistaman tontin (noin 7 % varausalueen rakennusoikeudesta) tuotantomuoto on vielä avoinna.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle sekä lisätä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n varauksen saajaksi korttelin 34028 alueelle liitekartan osoittamalla tavalla asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien 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 tonttien luovutukseen.

4

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

5

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 64

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 64

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 197

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 51 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta / SRV, Kojamo ja Asuntosäätiö

Oheismateriaali

- Hakemus 12.5.2022 / Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, SRV Yhtiöt Oyj, Kojamo Oyj

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 63

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 198

06.06.2022

6367/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

§ 198

Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34015

Valmistelijat / lisätiedot:

Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 63 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2023 saakka seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 63

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 198

06.06.2022



Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Viimeisin varauksen jatkopäätös tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 3.5.2021 § 63. Varaus oli voimassa 31.5.2022 saakka.

Hakemus ja kohteen tiedot

SRV Yhtiöt Oyj ja Kojamo Oyj hakevat 12.5.2022 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa liitteenä olevalle metrokorttelin alueelle siltä osin, kun kortteli on kaupungin omistuksessa.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kortteliin sijoittuu Kivenlahden metroaseman läntinen sisäänkäynti. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 25 000 k-m², josta asumista noin 12 000 k-m² ja liike- ym. rakentamista noin 13 000 k-m². Korttelin toteuttaminen edellyttää mm. suunnitelmien tarkempaa yhteensovittamista metron sisäänkäynnin tiimoilta.

Metrokeskuskorttelin luovuttaminen ja toteuttaminen edellyttää maanhankintaa sekä korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamista osin korttelin 34015 alueella sijaitseville yksityisessä omistuksessa oleville pysäköintialueille. Kivenlahden korvaavia pysäköintijärjestelyjä koskevat

neuvottelut ovat kaupungin, maanomistajan ja rasiteyhtiöiden välillä edelleen käynnissä.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavan alueen asuntotuotanto

Varausalueen asuntotuotantovelvoite esitetään muutettavaksi siten, että se on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Varauksensaajien on tarkoitus keskittää omistusasuntotuotantoa kortteliin 34028, jonka rakennusoikeudesta noin 25 000 k-m² on varattu yhdessä varauksensaajille sekä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

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

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 63

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 198

06.06.2022

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

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

Päätös

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

Liitteet

1 Kartta / SRV ja Kojamo

Oheismateriaali

- Hakemus 12.5.2022 / SRV Yhtiöt Oyj ja Kojamo Oyj

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 199

06.06.2022

8010/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 199

§ 199

Entisen poliisiopiston tontin läntistä osaa koskevan varauksen jatkaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

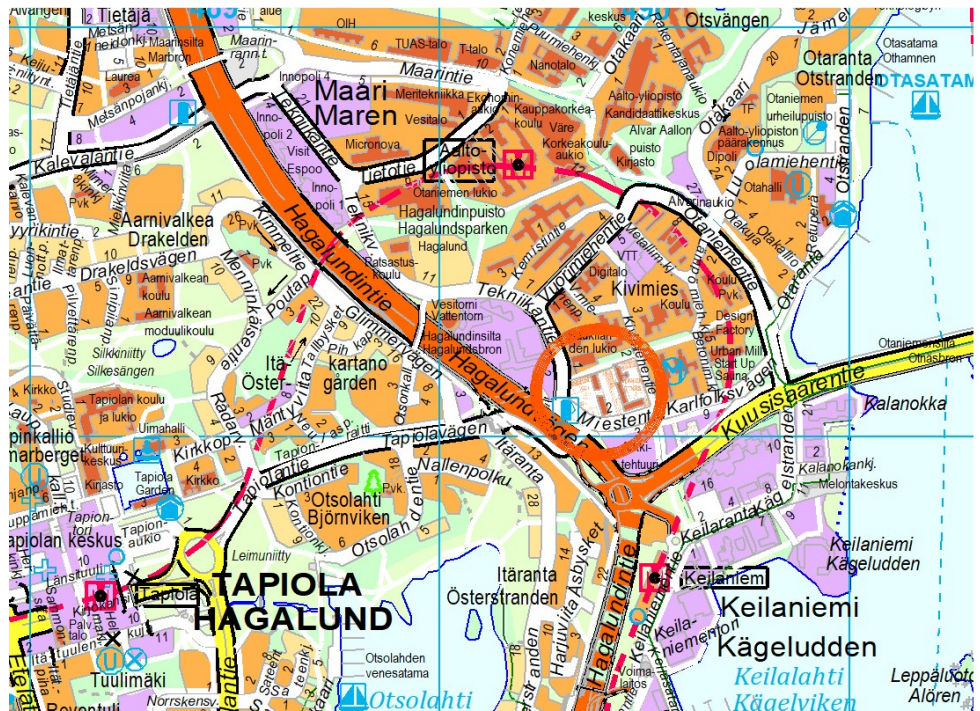
Käsittely

Peppi Seppälä poistui esteellisinä asian käsittelyn ajaksi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta, Aalto-yliopiston edustajiston jäsenyys).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja tietoa varausalueesta

Kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin. Alueen itäreunaan on rakennettu kaksi opiskelija-asuintaloa, joista toisen omistaa Aalto-yliopiston ylioppilaskunta AYY ja toisen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS. Rakennukset, joista käytetään nimitystä Aalto Village, valmistuivat vuoden 2019 alussa. Niissä on yhteensä 262 asuntoa, kokonaislaajuus on 8 700 kem². Kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Entisen Poliisiopiston tontin rakentamaton läntinen (49-10-14-8, 49-10-14-15 ja 49-10-14-16) osa on laajuudeltaan 7 040 m². Alueella toimii tilapäisesti Neste Oyj:n kylmä polttoaineenjakuasema. Alueella oli aikaisemmin voimassa asuntokaava, joka ei ympäristö huomioon ottaen ollut toteuttamiskelpoinen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaan Tapiola-Otaniemi-Keilaniemi-alueelle tarvitaan paloasema, koska alueen maankäyttö on metron ja Raide-Jokerin myötä tehostumassa aikaisemmin arvioitua voimakkaammin. Ent. Poliisiopiston tontti osoittautui parhaaksi paikaksi. Siitä pääsee eri suuntiin sujuvasti.

Entinen Poliisiopiston tontti on erinomainen paikka opiskelija-asunnoille lähellä kehittyvää Aalto-yliopistoa. Vuoden 2019 alussa valmistuneet asunnot olivat erittäin kysytyjä. Tontti sijaitsee kaupunkirakenteessa keskeisesti. Alueen maankäytön on perusteltua olla tehokasta. Alue soveltuu hyvin opiskelija-asumiseen.

Hankkeen lähtökohdaksi todettiin, että opiskelija-asumisen ja paloaseman integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset. Aikataulut on myös mahdollista yhteensovittaa. Lisäksi näkyvälle paikalle Otaniemeen saataisiin syntymään ainutlaatuinen hanke, joka herättäisi mielenkiintoa laajemminkin.

Suunnittelun eteneminen ja varauksen jatko

HOAS ja AYY hakevat nyt 12.4.2022 päivätyllä oheisella kirjeellä varauksen jatkoa.

HOAS ja AYY ovat laatineet yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle suunnitelman, jossa opiskelija-asunnoista ja paloasemasta on saatu kehitettyä toimiva ja tehokas ja kaupunkikuvallisesti komea ratkaisu. Suunnitelmassa on opiskelija-asuntoja yhteensä 11 600 kem2 (noin 400 asuntoa) sekä paloasema 1450 kem2. Valtuusto hyväksyi 15.2.2021 suunnitelmien pohjalta laaditun asemakaa-vanmuutoksen. Kaava on voimassa. Valtuusto hyväksyi 18.5.2020 paloaseman hankesuunnitelman.

Suunnitelmat ovat nyt pääosin valmiit rakennuslupien hakemista varten ja suunnittelu etenee urakkalaskentasuunnitelmien osalta. Kummankin hankkeen osalta on jätetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle korkotukilainavaraus- ja erityisryhmien investointiavustusvaraushakemukset.

Hankkeiden tarkka rakentamisaikataulu on tällä hetkellä auki, koska tontilla on tehtävä vielä putkisiirtoja ja tontilla toimiva polttoaineenjakuasema on siirrettävä pois. Putkisiirrot tehdään vuonna 2022, mutta polttoaineenjakuaseman siirto saadaan tehtyä aikaisintaan vuonna 2023. Näin ollen esitetään varauksen jatkamista 30.6.2023 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 11

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3

Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4

Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

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.

8

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2021 saakka muuten entisin ehdoin siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3

Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4

Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

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.

8

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 88

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja 1.6.2020 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta varausalue HOAS ja Aalto-Yliopisto, Otaniemi

Oheismateriaali

- HOAS ja Aalto-yliopisto, suunnitteluvarauksen jatkohakemus, 12.04.2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	57/100
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 200	06.06.2022

2149/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 200

§ 200

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Finnoosta Asuntosäätiölle (49-31-124-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

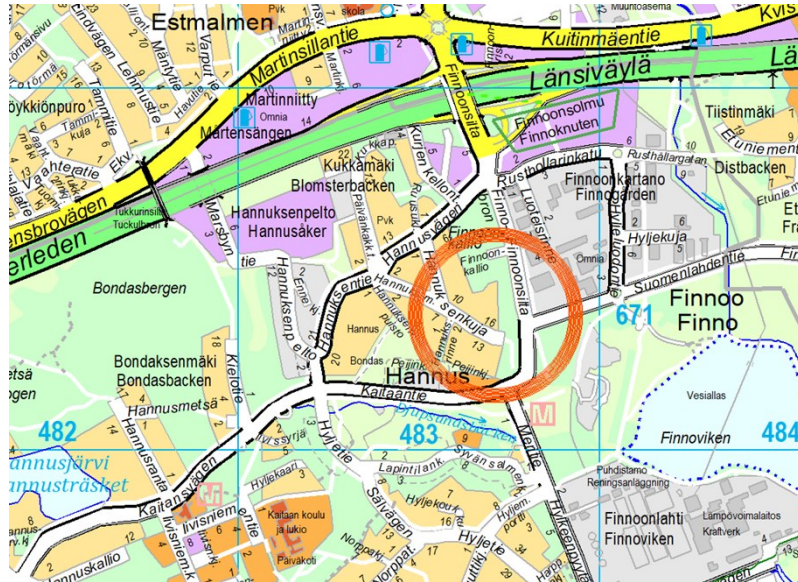
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 12.04.2021 § 43 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle tonttiin 49-31-124-6 valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.4.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Asuntosäätiö hakee 12.5.2022 päivätyillä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista tontille 49-31-124-6 toteutettavaa ARA-rahoitteista asuntotuotantoa varten.

Tiedot varattavasta alueesta

Varausalueen rakennusoikeus on 6 100 k-m². Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on XII. Alueen pysäköinti järjestetään osittain kannenalaisena ratkaisuna korttelin 31124 AH-alueelle ja osittain kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Asuntosäätiön hankkeen autopaikat ovat pääosin (44 kpl) viereiseen kortteliin 31125 sijoittuvassa parkkihallissa ja ainoastaan 2 autopaikkaa on sijoitettu AH tontille kortteliin 31124 pihakannelle rakennuksen välittömään läheisyyteen. Autopaikkoja on yhteensä 46 kpl. Kohteella on lainvoimainen rakennuslupa jossa em. autopaikka-asia on huomioitu. Autopaikoista on sovittu myös alueen muiden toimijoiden kanssa.

Perustelu varauspäätökselle

Asuntosäätiölle varattava alue on osa Finnoonkallion asemakaava-alueetta. Alueen kaavaratkaisu on tehokas ja erityisesti korttelin 31124 toteuttaminen edellyttää yhteistä suunnittelua ja toteuttamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Asuntosäätiölle varattava alue on luontevaa toteuttaa samanaikaisesti yhteisen pysäköintilaitoksen ja muiden asuntohankkeiden kanssa.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Iivisniemen pienalueen asunnoista n. 16 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittymisen takaamiseksi Finnook rakentuvulle alueelle on perusteltu 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.

Asuntosäätiöllä on lainvoimainen rakennuslupa tontille 31124/6. Tontin 31124/6 rakentamisen aloittamisen edellytyksenä on kuitenkin korttelin 31124 itäreunassa sijaitsevan HSY:n vesihuoltolinjan rakentaminen uuteen sijaintiin. Vesihuoltolinjan siirtäminen on vielä kesken ja sen on arvioitu valmistuvan elokuun alkuun mennessä. Lisäksi ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tontille 31124/6 toteutettavalla hankkeella tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä osapäätös. Kohteen urakkakilpailu on pidetty ja ARA:sta on haettu hankkeelle osapäätöstä. Asuntosäätiöllä on tavoitteena aloittaa kohteen rakentaminen syyskuussa 2022. Varausta on em. syiden vuoksi perusteltua jatkaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.1.2020 § 6

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöistä 49-31-9908-13 ja 49-31-9901-0 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus

raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli 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.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnoon aluetta kehitetään kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Korttelin 31124 pysäköinti järjestetään kannenalaisena ratkaisuna osittain kortteliin 31124 muodostettavalle AH-tontille sekä kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut ja vaiheittainen rakentaminen mm. piha-alueiden osalta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 200

06.06.2022

edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentumisen edistämiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 43

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 13.1.2020 § 63 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua seuraavin tarkennuksin ja lisäehdoin:

1

Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varausalue muodostuu tontista 49-31-124-6.

2

Finnon alueelle on laadittu Design Finnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja se tulisi pyrkiä ottaa huomioon ohjeellisena varausalueen kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

3

Varauspäätös on voimassa 31.5.2022 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 karta_Asuntosäätiö

Oheismateriaali

- Hakemus_Asuntosäätiö

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 201

06.06.2022

2875/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 201

§ 201

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:

Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

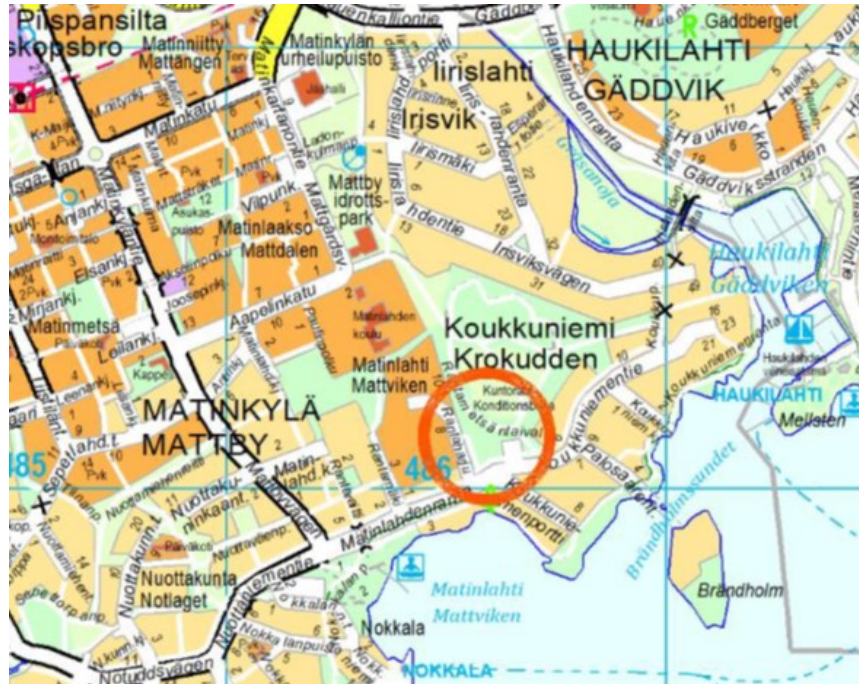
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä suunnitteluvarausta Westpro cc Oy:lle tonttiin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueeseen 49-23-9903-25 ja liikennealueeseen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Westpro cc Oy on jättänyt 20.5.2022 hakemuksen aiemmin 10.08.2020 myönnetyn suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Aikaisempaa varausta koskeva päätös on umpeutunut 28.2.2022.

Alueen kuvaus

Yhtiön tavoitteena on toteuttaa alueelle tasokasta asuntorakentamista. Yhtiö on toteuttanut alueelle noin 180 asuntoa, ja yhtiö tuntee alueen markkinan hyvin. Suunnitteluvarauksella turvataan alueen asemakaavoituksen sisältö ja kaavan toteuttamiskelpoisuus. Alueen rakentamisolosuhteet ovat poikkeuksellisen vaativat. Vaativat olosuhteet ja tulevaan rakentamiseen liittyvät kustannuspaineet ja riskit tulee minimoida jo asemakaavoitusvaiheessa.

Alueen rakentamisen haasteita:

- Alueen pohjoispuolella on täyttömäki, joka edellyttää salpaseinärakenteen toteuttamista asuintalojen pohjoispuolelle.
- Alue on aiemmin kuivatettu ja rakentaminen edellyttää noin 2 metrin täyttöjä, pihojen stabilointia ja talojen perustusten paalutusta.
- Asemakaavaluonnoksessa on kaavailtu asuntorakentamista mm. kaksi kappaletta 5–6 kerroksisia kerrostaloja ja 3 kaksikerroksista pari- ja rivitaloa. Asemakaavan sisältöä tulee sovittaa vielä paremmin kohteen rakentamiskustannuksiin. Suunnittelualue on keskeinen osana Koukkuniemen asuntoaluetta.

Kaavoituksen eteneminen

Kaava OAS on ollut nähtävillä vuonna 2017. Tämän jälkeen on työstetty kolmea erilaista massoitteluvaihtoehtoa. Seuraavaksi olisi tarkoitus saada kaavaehdotus nähtäville. On arvioitu, että kaavaehdotus on mahdollista saada käsiteltäväksi aikaisintaan vuonna 2023.

Perustelut suunnitteluvarauksen jatkamiselle

Westpro cc Oy on edistänyt kaavasunnittelua sekä alueen rakentamisen suunnittelua omalta osaltaan kaupungin ohjauksessa. Edellä mainittujen seikkojen ja erityisesti suunnittelun vaativuuden takia on perusteltua jatkaa suunnitteluvarausta Westpro cc Oyille.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.08.2020 § 78

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Westpro Oy:lle tontin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 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 tontin suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

6

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

7

Varauksensaajan tulee selvittää tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Kaupunki ei osallistu johtosiirtojen kustannuksiin.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen rakennusoikeudesta on vähintään 50 % toteutettava ns. RS-tuotantona kuluttajille. Asuinrakennusoikeus luovutetaan kiinteistöarvioihin perustuvalla hinnoittelulla, kun asemakaavoitus on valmis.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta_WestproccOy

Oheismateriaali

- Hakemus_WestproccOy

Tiedoksi

§ 202

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset.

Käsittely

Puheenjohtaja Kajava poistui esteellisenä Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:tä koskevan selostuksen ajaksi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta, läheinen yhtiön hallituksen jäsenenä).

Koska sekä puheenjohtaja että varapuheenjohtaja olivat poissa, iältään vanhimman jäsenen johdolla valittiin tilapäiseksi puheenjohtajaksi Antero Laukkanen. Puhetta johti Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:tä koskevan selostuksen käsittelyn ajan Laukkanen.

Aaltonen Laukkasen kannattamana ehdotti, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antaa virkamiehille valmistelukehotuksen NCC:n Keilaniemen Laguunin vieressä olevan varauspäätöksen peruuttamiseksi.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus ottaa käsiteltäväksi. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen ottaa asian käsiteltäväkseen.

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

Asia käsiteltiin § 206 jälkeen.

Muilta osin esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antoi virkamiehille valmistelukehotuksen NCC:n Keilaniemen Laguunin vieressä olevan varauspäätöksen peruuttamiseksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 202

06.06.2022

Selostus

- Keilaniemen ajankohtaiset asiat (Isotalo)
- Vermon tapahtumapuisto (Rantala)
- Rantaraitin hankkeet (Isotalo)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 203

06.06.2022

13/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 203

§ 203

**Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa
toimistorakennushanketta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen
SRV Yhtiöt Oyj:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

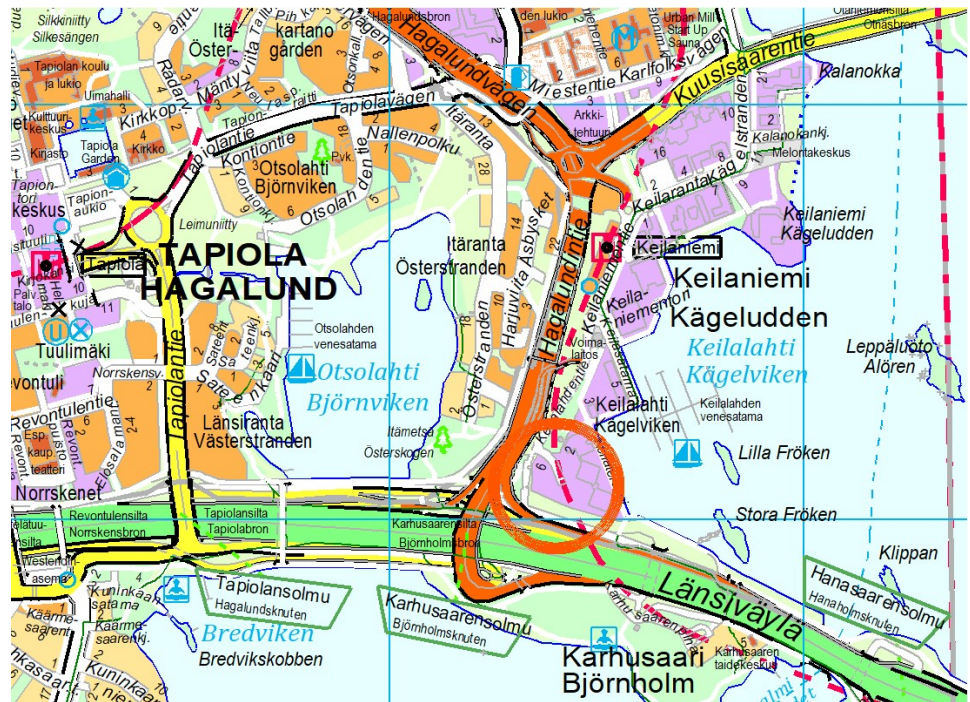
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 28.2.2022 § 33 alla olevan mukaisesti:

- 1 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta toimistorakennushanketta varten varatun alueen asemakaavan laadintaa.
- 2 kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa aloittamaan neuvottelut valtion kanssa sopimuksesta Keilaniemen tunnelin eteläpään hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvien vielä toteuttamatta olevien ramppien toteuttamisesta sekä siihen liittyvästä kustannusjaosta kaupungin ja valtion kesken.

kehottaa jatkamaan kohtien 1 ja 2 valmistelua niin, että ramppien toteuttamisen käynnistämisestä voidaan päättää 30.6.2023 mennessä, ja että samassa yhteydessä voidaan päättää menettelystä, jolla Keilalahdentien toimistorakennushankkeesta saatavat tontinmyyntitulot kohdistetaan Kehä I:n ramppien toteuttamiskustannusten kaupungin osuuteen.

SRV Yhtiöt Oyj:n hakemuskirje

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 30.5.2022 päivätyn kirjeen, jossa se hakee suunnitteluvarauksen jatkamista. Suunnitteluvaraus koskee uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta oheiseen karttaan merkitylle alueelle, joka sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikenneramppiin. Kirjeessä todetaan taustaksi Keilaniemen alueen voimakas kehittyminen ja lisäksi kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Osana Keilaniemenalueen jatkokehittämistä ja yritysten sijoittumismahdollisuuksien lisäämiseksi alueelle olemme laatineet alustavan suunnitelman uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen sijoittumisesta varattavaksi esitettävälle alueelle. Laadituissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on n. 20 000 kem². Rakennus olisi n. 20 kerrosta korkea, muodostaen vahvan vertikaalisen elementin, maamerkkirakennuksen Länsiväylältä Keilaniemen alueelle tultaessa erottuen samalla omaksi yksittäiseksi kokonaisuudeksi ympäröivän alueen muusta osasta, rakennusten ja liikenneratkaisujen muodostamasta horisontaalisesta ympäristöstä. Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa n. 1300...1500 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemenalueelle.”

”Suunnitteluvarauksen alue on tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa varattu ”Maantien alueeksi (LT)”. Alueen asemakaava ei sisällä tällä hetkellä rakennusoikeutta. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa merkitty merkinnällä TP; Työpaikka-alue. Varausalue on rakentamaton. Suunnitteluvarauksen alue on osana maantiealuetta Väyläviraston hallinnassa (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503) ja sen käytännön tienpitoon liittyvien tehtävien hoitamisesta vastaa Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus).”

”Uudenmaan ELY-keskus on heidän kanssaan käydyissä alustavissa keskusteluissa suhtautunut myönteisesti nyt varattavaksi esitettävän alueen mahdolliseen muuttamiseen nykyisestä maantiealuekäytöstä muuhun käyttötarkoitukseen ja ovat ottamassa mahdollisen muutoksen huomioon omissa suunnitelmissaan mm. tehostamalla omien liikenneratkaisujen maankäyttöä mahdollisesti luovutettavalla alueella. Alueen käyttötarkoituksen muuttuessa muuhun, kun nykyiseen

maatiekäyttöön, palautuu alue em. lain mukaisesti Espoon kaupungin omistukseen.”

Hankkeen vaiheesta

Varauksensaaja on jatkanut hankkeen suunnitelmien kehittämistä ja asemakaavan laadintaprosessi on käynnistetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 30.5.–28.6.2022, jonka jälkeen käynnistetään asemakaavaehdotuksen laadinta.

Hanke osana Keilaniemen kehittämistä

SRV Yhtiöt Oyj:n ajatus Keilalahdentien länsipuolella sijaitsevan nykyisin käyttämättömän alueen hyödyntämisestä työpaikkarakentamiseen on erinomainen.

SRV Yhtiöt Oyj:n ajatus Keilalahdentien länsipuolella sijaitsevan nykyisin käyttämättömän alueen hyödyntämisestä työpaikkarakentamiseen on erinomainen.

Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitettyjen ramppien rakennussuunnitelmat valmistuvat kesäkuussa 2022 ja neuvottelut valtion kanssa ramppien toteuttamisesta on käynnistetty. Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti. Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen.

Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy vuonna 2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n toimisto/asuinhanke ja SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Varman puutoimistorakennus, Regenero Oy:n Valovirta-hanke Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä, Life Science Centerin laajennus (Niam Oy, rakenteilla), Ilmarisen Keilaranta 9 ja 11-toimisto/asuinhanke, AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohanke, Keilaranta 3 kehittäminen (Skanska CDF Oy), Keilaranta 5 ja 7 kehittäminen (eQ Varainhoito), Keilalahdentie 2-4 kehittäminen (DSW), Länsiväylän varren toimistohanke (NCC) sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on yleinen kalliopysäköintilaitos, johon tämän esityksen hanke ei voi

tukeutua, koska kalliopysäköintilaitosta ei voi metrotunnelista johtuen ulottaa riittävän lähelle varausaluetta. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivimiehen, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 15

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

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

tydyttävällä 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.

7

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 SRV Yhtiöt Oyj, varausalue 49-895-2-21

Oheismateriaali

- Hakemuskirje SRV Yhtiöt Oyj, Keilaniemi

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 204

06.06.2022

7969/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 204

§ 204

Keilaniemenrannan edustan vesialueelle kaavailtua hyvinvointikeskusta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen Nordic Urban Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 63 päätettyä ja 31.5.2021 § 86 jatkettua Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen suunnitteluvarausta Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.6.2020 § 63 varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka. Varausta on sittemm jatkettu 31.5.2021 tehdyllä päätöksellä siten, että nykyinen varaus on voimassa 30.6.2022 saakka.

Keilaniemenranta-hanke ja Keilaniemenrannan asemakaava

Suunnitteluvarausalue sisältyy Keilaniemenrannan asemakaavanmuutokseen, joka sai lainvoiman 17.3.2021.

Asemakaavanmuutos liittyy Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hankkeeseen, jota koskevan kaupungin ja Regenero Oy:n kesken 20.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen ”Keilaniemenrannan kokonaissopimus, maankäytösopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus” kaupunginhallitus hyväksyi 27.5.2019.

Asemakaavanmuutoksessa aluetta on laajennettu merestä täyttämällä. Tähän liittyvä vesilupa saatiin Etelä-Suomen aluehallintovirastolta 13.11.2019. Vesilupa tuli voimaan samaan aikaan, kun asemakaavanmuutos tuli voimaan. Täyttötyöt tehtiin kokonaisuudessaan vuonna 2020.

Keilaniemenranta-hankkeesta ovat valmistuneet ent. Nesteen tornin peruskorjaus Accountor Toweriksi, Keilalampi-toimistorakennuksen peruskorjaus sekä Keilaniementori paviljonkeineen ja pysäköintilaitoksineen. Keilaniemenranta-hankkeeseen sisältyvät vielä uusi 160 m korkea toimistorakennus ja kaksi uutta asuinrakennusta sekä aluetta kiertävä julkinen rantapromenadi. Niiden suunnittelu on käynnissä. Nykyisen aikataulun mukaan Keilaniemen-ranta-hanke rantapromenadeineen valmistuu vuonna 2026.

Keilaniemenrannan asemakaavassa promenadin edustalla on vesialueella korttelialue (kaavamerkintä W/KL-1), jolle saa rakentaa vedenpäällisen kelluvan tai pilarirakenteisen liike- ja palvelurakennuksen sekä sitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelmiä, uima-altaita, aallonmurtajia ja muita rakenteita. Rakennusoikeus on 1 000 kem² ja kerroksia yksi. Tämän korttelin toteutus ei sisälly Keilaniemenranta-hankkeeseen.

Nordic Urban Oy:n esitys hyvinvointikeskuksesta

Nordic Urban Oy on lähettänyt kaupungille 31.5.2022 päivätyn oheisen kirjeen, jossa haetaan suunnitteluvarauksen jatkoa. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Nordic Urbanin tavoitteena on luoda uusi, houkutteleva kohde viihtymiselle, liikunnalle ja yhdessäololle. Koska uiminen liikuntamuotona ja saunominen virkistystoimintana sopivat eri ihmisryhmille ikään, taustaan tai fyysiseen kuntoon katsomatta, tulee keskuksesta laajakirjoiselle kävijäjoukolle suunnattu ja kutsuva käyntikohde. Alueen suunnittelu on varausaikana kehittynyt hankkeen kannalta positiivisella tavalla, ja edellytykset onnistuneen hankkeen toteutukselle ovat vahvistuneet.”

”Varausaikana Nordic Urban on kehittänyt hankkeen toimintakonseptia ja suunnitelmia yhteistyössä Keilaniemenranta-hankkeen ja kaupungin kanssa. Hankkeen suunnittelu-aikataulu on sovitettu Keilaniemenranta-hankkeen toteutusaikatauluun sekä Keilaniemenpromenadin suunnittelu-aikatauluun siten, että hanke on voinut tuottaa riittävät lähtötiedot muille hankkeille sekä varmistaa hankkeen teknisen toteutettavuuden rantaraitin osalta. Varausaikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten perusteella hankkeen tekniselle toteutettavuudelle ei ole ilmennyt esteitä. Keilaniemenranta-hankkeen suunnittelu- ja päätösaikataulu vaikuttaa Nordic Urbanin hankkeen suunnittelun aikatauluun, koska hankkeiden toteutus ja jotkin toiminnalliset osat kuten logistiikka tulee sovittaa yhteen. Näin ollen Nordic Urbanin hankkeen suunnittelu ei ole voinut edetä suunnitellussa aikataulussa, mutta varausaikana on tästä huolimatta viety suunnittelua eteenpäin niiltä osin, kun se on ollut tarkoituksenmukaista ja mahdollista.”

”Suunnitteluvarauksen aikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten lähtökohtana on kelluva rakenne, jossa rakennukset olisivat puurakenteisia. Nordic Urbanin tavoitteena on toteuttaa kohde ympäristöystävällinen rakennustavan mukaisesti ja pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen. Energiamuodon valinnassa pyritään ilmastovaikutuksiltaan neutraaliin energiamuotoon. Tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten perusteella tavoitteet on mahdollista saavuttaa ja hanke on mahdollista toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisena.”

”Nordic Urbanin keskeisenä toiminnallisena tavoitteena on edelleen toteuttaa keskukseen kuntouinnin mahdollistava, 25 m pitkä, ympärivuotisesti auki pidettävä ulkouima-allas. Edellä kuvatun kaltainen allas tarvitsee toimiakseen huomattavat suihku-, pukuhuone-, ja saunatilat. Kävijäkokemuksen ja hankkeen taloudellisten edellytysten kannalta kriittisiä ovat myös riittävät kahvila- ja bistrotilat sekä oleskelu- ja kokoontumistilat. Suunnitteluvarauksen aikana tehtyjen selvitysten perusteella kaavan sallima laajuus riittää.”

”Huoltoliikenne on suunniteltu toteutettavaksi Keilaniemenranta-hankkeen lastauslaiturin ja kellaritilojen kautta. Pelastusreitinä toimii Keilaniemenpromenadi.”

Tietoja suunnitteluvarauksen jatkoa hakevasta yhtiöstä

Helsinkiin rekisteröity Nordic Urban Oy on emoyhtiö, joka kehittää, toteuttaa ja operoi tytäryhtiöidensä kautta Allas-hankkeita useissa kaupungeissa. Yhtiö muodostettiin vuoden 2019 lopulla Töölö Urban Oy:n jakautuessa. Yhtiöön siirrettiin kaikki Töölö Urban Oy:n Allas-hankkeisiin liittyvä toiminta. Konsernin liikevaihto vuonna 2021 oli 4,15 milj. euroa ja taseen loppusumma 14,2 milj. euroa. Liikevaihto jäi runsaaseen puoleen budjetoidusta koronaepidemian johdosta ja sen arvioidaan nousevan noin 8 milj. euroon vuonna 2022. Yhtiö on toteuttamassa merikylpylöitä myös Ouluun ja Tukholmaan.

Nordic Urbanin ensimmäinen toteutettu Allas-hanke Helsingissä oli noin 12 M€ investointi ja sen liikevaihto on normaalivuonna noin 6 M€. Nordic Urban Oy:llä on kolme julkaistua uutta hanketta, yksi Oulussa, yksi Tukholmassa ja yksi Turussa. Sen lisäksi yhtiö neuvottelee uusista hankkeista 12 muun eurooppalaisen kaupungin kanssa.

Nordic Urban konserni työllistää vuonna 2022 35–40 henkeä. Investoinnit tuleviin hankkeisiin rahoitetaan erillisten kiinteistösijoitusten avulla, joista on saatu indikaatiot kiinteistörahoittajilta. Espooseen suunniteltua hanketta operoidaan Espooseen rekisteröidyn, Nordic Urbanin omistaman tytäryhtiön toimesta.

Hakemuksen arviointia ja tietoa hankkeen tilanteesta

Keilaniemen rantavyöhyke on osa Espoon rantaraittia. Keilaniemessä rantaraitti on suunniteltu ja toteutettu pääosin korkeatasoisesti. Keilaniemen rannassa ei ole kuitenkaan vielä palveluja. Kaupungin tavoitteena on jo pitkään ollut rannan elävöittäminen.

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti.

Metroliikenne käynnistyi 2017. Keilaniemeen päättyvän Raide-Jokerin liikenne käynnistyy 2024. Kehä I:n liikenne siirtyi Keilaniemen kohdalla tunneliin 2019. Tunnelin päälle on toteutettu laaja puistoalue. Keilaniemessä on käynnissä ja vireillä useita toimitila- ja asuntohankkeita. Keilaniemessä on vireillä myös yleinen kalliopysäköintilaitos, jota koskeva maanalainen asemakaava sai lainvoiman 17.2.2021. Tavoitteena on kalliopysäköintilaitoksen louhintojen käynnistäminen vuoden 2022 lopussa.

Nordic Urban Oy:n esittämässä hankkeessa Keilaniemenrannan edustalle on paljon sellaisia toimintoja ja ominaisuuksia, joita Keilaniemen rantaraitille on kaivattu eli se vastaa hyvin kaupungin rantaraitin kehittämiseksi asetettavia tavoitteita. Hanke elävöittäisi aluetta ja tukisi omalta osaltaan Keilaniemen kehittymistä entistä monipuolisemmaksi ja elävämmäksi kaupunginosaksi.

Keilaniemenrannan rantapromenadin suunnittelu etenee. Promenadin edustan vesialueelle kaavailun hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua on viety ja viedään eteenpäin rannan promenadin suunnittelun kanssa. Hyvinvointikeskus on kytkettävä promenadiin mahdollisimman luontevasti ja laadukkaasti. Hyvinvointikeskus edellyttää kunnallisteknisiä liittymiä sekä huoltoyhteyksiä. Lisäksi pitää ratkaista sekä henkilöautojen että polkupyörien pysäköinti. Nämä kaikki suunnitellaan huolellisesta kokonaisuutena parhaan mahdollisen ratkaisun aikaansaamiseksi.

Vesialue on kaupungin omistuksessa.

Hyvinvointikeskus voidaan ottaa käyttöön vasta, kun rantapromenadi on valmis. Tämä edellyttää, että rantaan toteutettavat toimistotorni ja kaksi asuintornia ovat valmiit. Nykyisen aikataulun mukaan hyvinvointikeskus voidaan avata kesäksi 2026.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja

ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Keilaniemenranta-hankkeen kanssa kehittää hankkeen toimintakonseptia ja suunnitelmia. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Suunnitelman tulee olla toiminnallisesti monipuolinen ja elävä sekä arkkitehtonisesti korkeatasoinen.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Erityisesti todetaan, että varauksensaaja vastaa myös mahdollisten vesi- ja ympäristölupien hankkimisesta kustannuksellaan.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelu-, selvitys- ym. kuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

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.

7

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.

8

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 86

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 päätettyä Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen suunnitteluvarausta Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta varausalue Nordic Urban Oy, Otaniemi

Oheismateriaali

- Hakemus suunnitteluvarauksen jatkamiseksi, Nordic Urban Oy 31.5.2022

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 205

§ 205

Keilaniemen Keilaranta 9:n kehittäminen ja Keilaranta 11:n tonttia ja em. tonttien edustan vesialuetta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle 1.6.2020 § 68 päätettyä ja 31.5.2021 § 87 jatkettua varausta, joka käsittää Keilaniemen tontin 10034/2 (Keilaranta 11) ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) sekä liitekartassa esitetyn Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän vesialueen. Varausta muuten siten, että alue varataan pääosin asuinrakentamista käsittävän kokonaisuuden kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka seuraavin muutetuin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää varausalueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen niin, että varausalueesta yhdessä Keilaranta 9:n tontin kanssa muodostuu Keilaniemen kehittämiselle asetettujen tavoitteiden mukainen elävä ja monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen merelle avautuva pääosin asuinrakentamista käsittävä kokonaisuus. Keilaranta 9:n ja varausalueen muodostaman kokonaisuuden kehittämisessä ja suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon seuraavaa:

- alue, joka käsittää Keilaranta 9:n tontin ja varausalueen, suunnitellaan toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena nykyisistä kiinteistörajoista riippumatta,

- alueen tonttien pysäköintipaikat osoitetaan pääosin Keilaniemeen toteutettavaan keskuspysäköintiin; tonteille osoitetaan pysäköintipaikkoja vain hyvin rajoitettu määrä laadukkaan ja vehreän ympäristön varmistamiseksi,
- alueelle suunnitellaan päiväkotia. Päiväkoti tulee sijoittaa siten, että sille voidaan suunnitella lasten tarpeet täyttävä ja laadukas ulkoilupaikka,
- alueella sijaitsevasta Valovirta-kadusta tulee olla mahdollista suunnitella riittävän leveä ja laadukas katuyhteys Keilarannanpuiston edustalle ja viereen suunniteltaville uusille ja kehittyville korttelialueille,
- kaupungin tavoitteet rantavyöhykkeen elävöittämisestä ja lisäksi omalta osaltaan se, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen.
- kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018).

3

Varauksensaaja laatii kaikki laajennetun varausalueen asemakaavoituksen sekä vesilupa- ja ympäristölupien edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

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 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.

8

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.

9

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Käsittely

Aaltonen Laukkasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Taustaa

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa yhtiönsä kautta Keilaranta 9:ssä sijaitsevan tontin, jota koskeva asemakaavanmuutos tuli voimaan vuonna 2008. Kaavamuutos mahdollistaa tontille 46 070 kem2:n liike-, toimisto- ja hotellitiloja. Rakennusoikeudesta noin 10 900 kem2 voidaan käyttää asuintilojen rakentamiseen.

Kaupungin ja kiinteistönomistajan kesken tehtiin kaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus, jonka mukaan sopimuskorvaus oli 9 180 000 euroa. Korvaus on maksettu.

Kohdetta kehitettiin pitkään puhtaana toimistohankkeena (Keilaranta Tower) ja sitten toimisto-, hotelli- ja asuntohankkeena, mutta hankkeen toteuttaminen ei käynnistynyt.

Kaupungin omistamalla Keilaranta 11:n tontilla on puurakenteinen rakennus, joka on suunniteltu Melontakeskukseksi. Melontakeskuksen toiminnot ovat siirtyneet tontilta muualle. Kaupunki on vuokrannut tontin KOy Espoon Keilaranta 11:lle, jonka omistaja on Ilmarinen. Vuokra-aika alkoi 3.1.1996 ja päättyy 14.5.2026.

Keilaranta 11:n tontin kaavamerkintä on YU-v Vesiurheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 280 kem2. Tontin edustalla on merkintä W-u Vesiurheilutoimintaan varattu vesialue, alueelle saadaan rakentaa laitureita. Tontilla sijaitsevan rakennuksen kokonaisala on 490 m2.

Hankkeen kehittäminen

Ilmarinen on jatkanut Keilaranta 9:n ja 11:n hankkeen kehittämistä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 2.12.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021 tekemien päätösten pohjalta.

Suunnittelun lähtökohta on ollut toimitiloja 35 000 kem2 ja asuinrakentamista noin 30 000–40 000 kem2. Kokonaisuudessaan korttelialueelle ollaan suunniteltu noin 65 000–70 000 kem2 toimistoja ja asuntoja. Kaavamuutosprosessi on ollut tältä pohjalta käynnissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.5.–15.6.2021. Kaavaehdotusta on valmisteltu, mutta prosessi on kesken.

Ilmarisella on Keilaranta 9:n tontille suunniteltu toimistorakennus, jonka laajuus on noin 35 000 kem2. Hankkeelle on hyväksytty vuonna 2008 voimaan tulleen asemakaavan pohjalta poikkeamispäätös, jonka voimassaolo päättyy elokuussa 2022. Toimistorakennuksen toteuttaminen ei ole kuitenkaan käynnistynyt, eikä toteuttamisen käynnistämiseksi näytä olevan edellytyksiä.

Ilmarinen on toimittanut kaupungille 1.6.2022 päivätyn oheisen kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista niin, että aikaisemmasta poiketen Keilaranta 9:n tontille ja varausalueelle suunniteltaisiin pääosin asuntoja. Ilmarisen tarkoituksena on mahdollisuuksien mukaan rakentaa korttelialueelle vapaarahoitteisia asuntoja yhteensä n. 75.000 kem2.

Ilmarisen ehdotuksen arviointia

Keilaranta 9:n tontin asemakaava hyväksyttiin vuonna 2008 eli 14 vuotta sitten. Tontin toteuttamisen käynnistämiseksi on vuosien mittaan haettu monenlaisia ratkaisuja, mutta tuloksetta. Yleisesti Keilaniemen kehittämisen kannalta Keilaranta 9:n toteuttamiselle olisi tarpeen löytää toteuttamiskelpoinen ja laadukas ratkaisu.

Ilmarisen suunnittelema toimistorakennuksesta ja suunnitelluista asuinrakennuksista ja päiväkodista ei näytä olevan muodostettavissa Keilaniemen kehittämisen kannalta sellaista laadukasta kokonaisuutta, jota kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä on tavoiteltu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.4.2022 Keilaniemen Valokeilanaukion asemakaavanmuutosehdotuksen, jossa on Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä liike- ja toimistotiloja yhteensä 66 000 kem2, josta 37 000 kem2 on pääte pysäkin itäpuolella Ilmarisen omistuksessa. Sopimusneuvottelut alueen toteuttamisesta ovat käynnissä. Tarkoitus on, että kaava ja sopimus tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn alkusyksystä 2022. Toimitilojen keskittäminen pääte pysäkin viereen on perusteltua. Ilmarisen toimitilarakentamispotentiaali kasvaa siis merkittävästi paremmalla paikalla.

Näin ollen on perusteltua selvittää ratkaisua, jossa Keilaranta 9:n tontin ja varausalueen muodostamalle alueelle suunnitellaan pääosin asuntoja. Sijainti meren rannassa tarjoaa tähän hyvät lähtökohdat.

Oleennaista on, että Keilaranta 9:n tontti ja varausalue suunnitellaan toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena nykyisistä kiinteistörajoista riippumatta.

Keilaniemeen on vireillä keskuspysäköintilaitos, johon tulisi yhteensä 3 000 pysäköintipaikkaa. Keskuspysäköintilaitoksen mahdollistava maanalainen asemakaava on voimassa (valtuusto 7.12.2020). Hankkeen toteuttaja on Regenero Oy, jota koskeva kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston viimeisin päätös on tehty 29.11.2021. Neuvottelut pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ovat käynnissä ja tavoitteena on asian tuominen kaupunginhallituksen käsittelyyn alkusyksystä. Tavoitteena on louhintojen käynnistäminen vuoden 2022 lopussa.

Suunniteltu keskuspysäköintilaitos ulottuu myös Keilaranta 9:n tontin ja varausalueen alapuolelle niin, että alueen pysäköintipaikat voidaan osoittaa keskuspysäköintiin. Vain hyvin rajoitetusti paikkoja voidaan osoittaa tonteille. Keskuspysäköintilaitoksen yhtenä keskeisenä tavoitteena on ympäristön laadun kohentaminen. Kansirakenteita ei tarvita ja näin saadaan maanvaraisia pihvoja ja laadukasta asuinympäristöä.

Keilaniemeen on tulossa paljon asumista, jolloin alueelle tarvitaan päiväkotia. Se on perusteltua toteuttaa tämän varsin suuren asumiskokonaisuuden yhteyteen.

Keilaranta 9:n vieressä Keilaranta-kadulta rantaan johtava Valovirta-katu on nykyisellään hyvin kapea. Keilarannanpuiston edustalle merestä täytettävälle alueelle on vireillä AB Invest As:n mittava hotelli- ja toimistohanke (eky 28.3.2022). Valovirta-katu on tämän hankkeen ainoa katuyhteys. Kadun merkitys ja käyttö kasvaa myös, kun Keilaranta 3-, 5- ja 7-hankkeet toteutuvat (eky 29.11.2021). Valovirta-kadulle tarvitaan selkeästi lisää tilaa Keilaranta 9:n tontista, jotta kadusta saadaan liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti laadukas.

Tehokas maankäyttö on perusteltua, koska Keilaniemen metroasema sekä tulevan Raide-Jokerin pysäkit sijaitsevat lähellä. Lisäksi vireillä oleva keskuspysäköintilaitos sijaitsee tontin alapuolella.

Alustavasti arvioituna tontin kaavailtu täyttöalue on kaupunkirakenteellisesti perusteltu, ympäristöllisesti turvallinen sekä teknisesti kohtuullisin toimenpitein tehtävissä. Täyttöihin voitaisiin käyttää vireillä olevasta keskuspysäköintilaitoksesta syntyviä louheita. Liitekartassa vesialueelle merkitty varausalue ei tarkoita, että tämä alue kokonaan täytettäisiin, vaan rannan muotoilu tapahtuisi tämän alueen sisällä kaavaprosessin aikana.

Rannan täytöillä olisi saatavissa erityisen hyviä asuinpaikkoja ja erityisesti voidaan suunnitella elävää ja viihtyisää sekä korkeatasoista ja väljää rantaraittia.

Käynnissä oleva Keilaniemenranta-hanke on osoittanut, kuinka luontevasti ja ympäristön kannalta haitattomasti täyttöaluetta syntyy. Keilaniemenranta-hankkeen täytöissä käytettiin Keilaniemen metrokorttelin louhinnoista syntyneitä louheita.

Keilaniemen kehittämisestä

Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja

jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen.

Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy vuonna 2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n toimisto/asuinhanke ja SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Varman puutoimistorakennus, Regenero Oy:n Valovirta-hanke Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä, Life Science Centerin laajennus (Niam Oy, rakenteilla), AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohanke, Keilaranta 3 kehittäminen (Skanska CDF Oy), Keilaranta 5 ja 7 kehittäminen (eQ Varainhoito), Keilalahdentie 2-4 kehittäminen (DSW), Länsiväylän varren toimistohanke (NCC) sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on yleinen kalliopysäköintilaitos, johon tämän esityksen hanke ei voi tukeutua, koska kalliopysäköintilaitosta ei voi metrotunnelista johtuen ulottaa riittävän lähelle varausaluetta. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivimiehen, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2016 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkitty tontti 10034/2 ja siihen liittyvä vesialue (W-u) Keilaranta 9:ään liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2016 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavanmuutoksen laatimiselle ja kehittää hankkeen suunnitelmaa.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

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.

7

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.12.2016 § 125

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 § 65 päätettyä varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) varausta Keilaranta 9:ään liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2017 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.10.2017 § 27

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 § 65 päätettyä ja 19.12.2016 § 125 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2018 saakka entisin ehdoin,

2

että Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle varataan Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkitty vesialue Keilaranta 9:n tontin kehittämiseen liittyen samoin ehdoin kuin Keilaranta 11:n tontti,

3

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Keilaranta 9:n ja 11:n tontin asemakaavanmuutoksen laadinta kokonaisuutena Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan 20.9.2017 päivätyssä kirjeessä kuvaileman hankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten ottaen erityisesti huomioon kaupungin tavoitteet Keilaniemen rantavyöhykkeen elävöittämiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § §19

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 päätettyä sekä 19.12.2016 ja 2.10.2017 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2019 saakka entisin ehdoin niin, että suunnitteluvarauksen saaja on nyt Keilaranta 9:n tontin omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen yksin,

2

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 2.10.2017 päätettyä Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn vesialueen suunnitteluvarausta Keilaranta 9:n tontin kehittämiseen liittyen 31.12.2019 saakka entisin ehdoin niin, että suunnitteluvarauksen saaja on nyt Keilaranta 9:n tontin omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen yksin

3

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Keilaranta 9:n ja 11:n tontin asemakaavan muutoksen laadinta kokonaisuutena Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen 4.2.2019 päivätyssä kirjeessä kuvaileman hankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten ottaen huomioon kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018) sekä tavoitteen yleisen alueellisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi Keilaniemeen.

4

varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

5

suunnittelu tulee toteuttaa siten, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 87

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 päätettyä sekä 19.12.2016 ja 2.10.2017 jatkettua ja edelleen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle yksin 11.2.2019 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin tarkistetuin ja täydennetyin ehdoin.

Tarkistettut ja täydennetyt varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää varausalueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että varausalueesta yhdessä Keilaranta 9:n tontin kanssa muodostuu Keilaniemen kehittämiseksi asetettujen tavoitteiden mukainen elävä ja monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen merelle avautuva kokonaisuus. Keilaranta 9:n ja 11:n muodostaman kokonaisuuden kehittämisessä ja suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon

- kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018)
- Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos
- kaupungin tavoitteet rantavyöhykkeen elävöittämisestä ja lisäksi omalta osaltaan se, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen
- riittävän leveän kulkuyhteyden turvaaminen Valovirta-kadun kautta Keilarannanpuiston edustalle suunniteltavalle merestä täytettävälle uudelle korttelialueelle.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltei osin.

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 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.

8

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.

9

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 68

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle 2.12.2019 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 (Keilaranta 11) ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuuden kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka seuraavin tarkistetuin ja täydennetyin ehdoin siten, että varausalue laajennetaan käsittämään myös liitekartassa esitetty vesialue.

Tarkistetut ja täydennetyt varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää laajennetun varausalueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että laajennetusta varausalueesta yhdessä Keilaranta 9:n tontin kanssa muodostuu Keilaniemen kehittämiselle asetettujen tavoitteiden mukainen elävä ja monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen merelle avautuva toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuus. Keilaranta 9:n ja 11:n ja

laajennetun varausalueen muodostaman kokonaisuuden kehittämisessä ja suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon

- kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018)
- Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos
- kaupungin tavoitteet rantavyöhykkeen elävöittämisestä ja lisäksi omalta osaltaan se, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen
- riittävän leveän kulkuyhteyden turvaaminen Valovirtakadun kautta Keilarannanpuiston edustalle suunniteltavalle merestä täytettävälle uudelle korttelialueelle.

3

Varauksensaaja laatii kaikki laajennetun varausalueen asemakaavoituksen sekä vesilupa- ja ympäristölupien edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

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 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.

8

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.

9

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 87

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle viimeksi 1.6.2020 jatkettua varausta, joka käsittää Keilaniemen tontin 10034/2 (Keilaranta 11) ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) sekä liitekartassa esitetyn vesialueen Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuuden kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2022 saakka 1.6.2020 päätetyin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta suunnitteluvaraus Ilmarinen, Keilaranta 9-11

Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraushakemus 1.6.2022 Keilaranta 9-11, Ilmarinen

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 206

06.06.2022

3029/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 206

§ 206

Rakennetun pientalotontin myyminen Nöykkiöstä (49-30-24-11)

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar
Welling Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä yksityishenkilöille pientalotontin kiinteistötunnuksella 49-30-24-11 sillä sijaitsevina rakennuksineen kokonaiskauppahintaan 580 000 euroa. Tontti rakennuksiin myydään kahdella kauppakirjalla huoneistojaon mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tonttia ja rakennusta koskevat kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös tulee lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen. Espoon kaupungin tonttiyksikkö yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa valmistelee kaupungin rakennusten myyntiä ja niitä koskevien tonttien luovuttamista.

Tiedot myytävästä tontista ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta

Myytävä tontti sijaitsee Nöykkiön kaupunginosassa osoitteessa Lehmustie 23, 02270 Espoo (kiinteistötunnus 49-30-24-11). Tontin pinta-ala on 1 065 m² ja sen kaavanmukainen rakennusoikeus on 213 kem². Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi varasto-, huolto- ja vastaavia tiloja saa rakentaa korkeintaan 15% kerrosalasta. Asemakaavamerkintä on AO-1 eli erillispientalojen korttelialue.

Tontilla sijaitsee rakennus, joka on valmistunut 1991 ja sen rakennusrekisterin mukainen kerrosala on 219 m². Rakennuksessa on kaksi huoneistoa á 3h+k+s, 83 m². Rakennus on toiminut vuokra-asuntona 31.12.2017 saakka. Rakennus vaatii kunnostusta.

Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja tontista on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Tilapalvelut-liikelaitos ja tonttiyksikkö kilpailuttivat kiinteistönvälityspalveluiden hankinnan kiinteistön myyntiin. Välittäjäksi valittiin Kiinteistömaailma | Espoon Kodit Oy.

Kiinteistöä myytiin sekä kokonaisuutena että huoneistoja erikseen, kauppatapana oli tarjouskauppa. Kiinteistön myyntipäätös perustuu tarjouskilpailussa tehtyyn korkeimpaan tarjoukseen. Kiinteistökokonaisuuden kauppahinta on yhteensä 580 000 euroa. Em. kauppahinnan voidaan katsoa olevan käypä markkina-arvo kohteesta nykykunnossa. Kauppahinta jaetaan kaupungin kirjanpidossa siten, että maapohjanosuus on 255 600 euroa ja rakennuksen osuus on 324 400 euroa.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Kartta 30024_11

Oheismateriaali

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 188, § 189, § 197, § 198, § 199, § 200, § 201, § 202, § 203, § 204, § 205

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 190, § 191, § 192, § 193, § 194, § 195, § 196, § 206

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 oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.