



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 06.11.2023 klo 09:00 - 11:10

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02070 Espoo

Läsnä	Katainen Mervi Aaltonen Juri Fagerström Noora	puheenjohtaja jäsen jäsen	saapui kohdassa 104 klo 9.09, poistui kohdassa 99, klo 11
	Kajava Henna	jäsen	poistui kohdassa 99, klo 10.58
	Korhonen Henri Lahtinen Teemu Laakso Mikko	jäsen jäsen varajäsen	poistui kohdassa 99 klo 10.57, palasi kohdassa 99 klo 10.59
	Elo Tiina Vuornos Henrik	varajäsen jäsen	
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	poistui klo 11.01
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	poistui klo 11.05
	Mäkelä Jukka Ketonen Timo Isotalo Olli	kaupunginjohtaja talous- ja hallintojohtaja kaupunkiympäristön toimialajohtaja	poistui ennen kohtaa 97, klo 10.45, palasi kohdan 97 jälkeen klo 10.48
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	poistui ennen kohtaa 97, klo 10.45, palasi kohdan 97 jälkeen, klo 10.48
	Paananen Harri Konttas Ari Hokkanen Torsti Särkijärvi Jouni J.	elinkeinojohtaja rahoitusjohtaja kaupunkisuunnittelujohtaja kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	
	Kilappa Susanna Mäkinen Antti O	viestintäpäällikkö projektijohtaja	saapui kohdassa 97, klo 10.23
	Ikonen Liisa	suunnittelupäällikkö, projektinjohtaja	poistui kohdan 104 jälkeen, klo 10.01

Leivo Kimmo

projektijohtaja

poistui kohdan 104
jälkeen, klo 10.03

Kaukonen Katariina

hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Henrik Vuornos
pöytäkirjantarkastaja § 90 - 104

Henna Kajava
pöytäkirjantarkastaja § 90 - 98

Mikko Laakso
pöytäkirjantarkastaja § 99 - 104

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 13.11.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 90		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 91		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 92	1	Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-40-5)	7
§ 93	2	Omakotitontin myynti Muuttolinnunmäestä (49-50-333-7)	10
§ 94	3	Asuintonttien myyntipäätöksen jatkaminen Kaitaalta Bonava Suomi Oy:lle (49-23-313-1 ja 49-23-313-2)	13
§ 95	4 - 7	Keilaniemessä sijaitsevien asuintonttien kauppakirjan määräaikojen muuttaminen (49-10-65-5 ja 49-10-65-6)	19
§ 96	8, 9	Karakalliossa sijaitsevien kolmen tontin vaihtaminen tonttiin Espoon keskuksesta	38
§ 97	10, 11	Alueen vuokraaminen Kaitaalta pysäköintiä varten Finnoon Pysäköinti II Oy:lle (49-31-150-1)	42
§ 98	12	Urheilutontin vuokraaminen Laajalahdesta RoGa Sport Oy:lle (49-17-53-4)	45
§ 99	13, 14	Asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusiminen Kauklahdesta (Asunto Oy Kauklahti)	55
§ 100	15, 16	Asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusiminen Kauklahdesta (Espoon Asunnot Oy)	60
§ 101	17	Teollisuustontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Juvanmalmilta KCT Group Oy:lle (49-85-129-1)	64
§ 102	18	Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oy:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-34-15-2)	69
§ 103	19	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä NAL Asunnot Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-23-313-3)	76
§ 104	20	Finnoossa sijaitsevaa aluetta koskeva Realpro Oy:n toimitilahankkeen suunnitteluvaraus (49-31-9903-15 ja 49-31-107-2) (Pöydälle 2.10.2023)	82

§ 90

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.11.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 91

06.11.2023

§ 91

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Henrik Vuornos ja Henna Kajava ja Kajavan poistuttua kokouksesta kohdasta 99 eteenpäin Henrik Vuornos ja Mikko Laakso.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 92

06.11.2023

Asianumero 3443/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 92

§ 92

Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-40-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 42040 tontin 5 (49-42-40-5) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 166 600 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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 15.03.2024. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

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

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

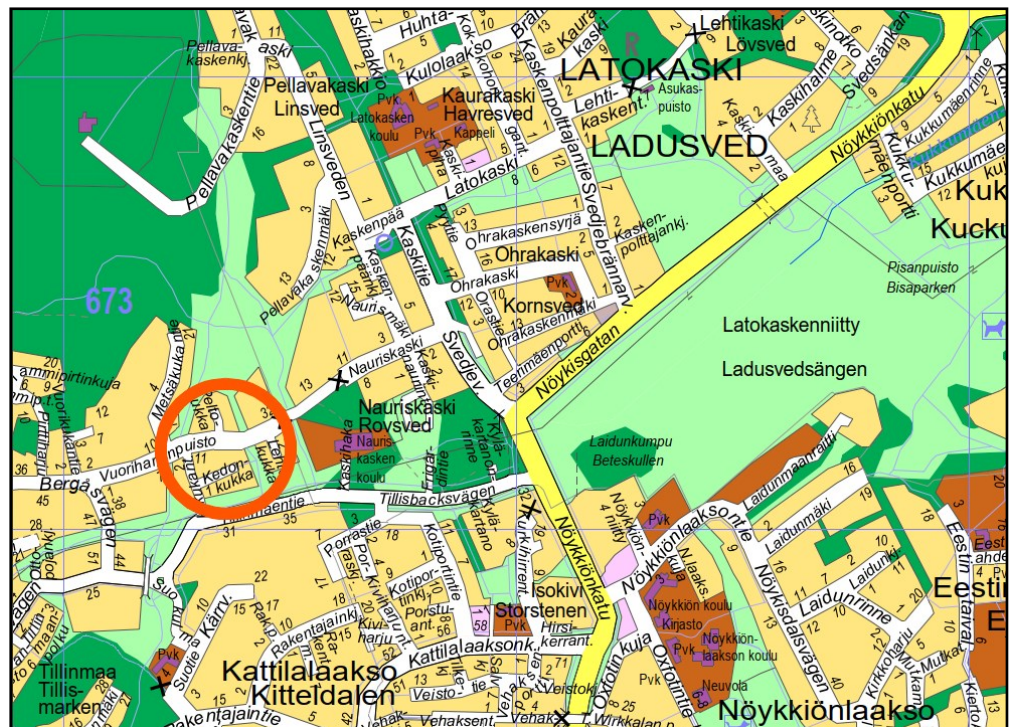
Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Saunalahti kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 679 m² ja rakennusoikeus on 170 k-m². Tontin osoite on Vuoriharjunpuisto 23, 02330 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.1.2019, jonka kohdan § 4.6 mukaisesti vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa tonttia vuokra-aikana. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 166 600 euroa (980 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 166 600 euroa, on tarkistettu vuoden 2023 syyskuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2023 lokakuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta 49-42-40-5 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 17.10.2023, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 93

06.11.2023

Asianumero 3442/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 93

§ 93

Omakotitontin myynti Muuttolinnunmäestä (49-50-333-7)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 50333 tontin 7 (49-50-333-7) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 189 750 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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 15.03.2024. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

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

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

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 660 m² ja rakennusoikeus on 165 k-m². Tontin osoite on Tilhiparvenreitti 9, 02660 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.1.2019, jonka kohdan § 4.6 mukaisesti vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa tonttia vuokra-aikana. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 189 750 euroa (1150 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 189 750 euroa, on tarkistettu vuoden 2023 syyskuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2023 heinäkuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta 49-50-333-7 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 4.9.2023, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 94

06.11.2023

Asianumero 6024/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 94

§ 94

**Asuintonttien myyntipäätöksen jatkaminen Kaitaalta Bonava Suomi Oy:lle
(49-23-313-1 ja 49-23-313-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

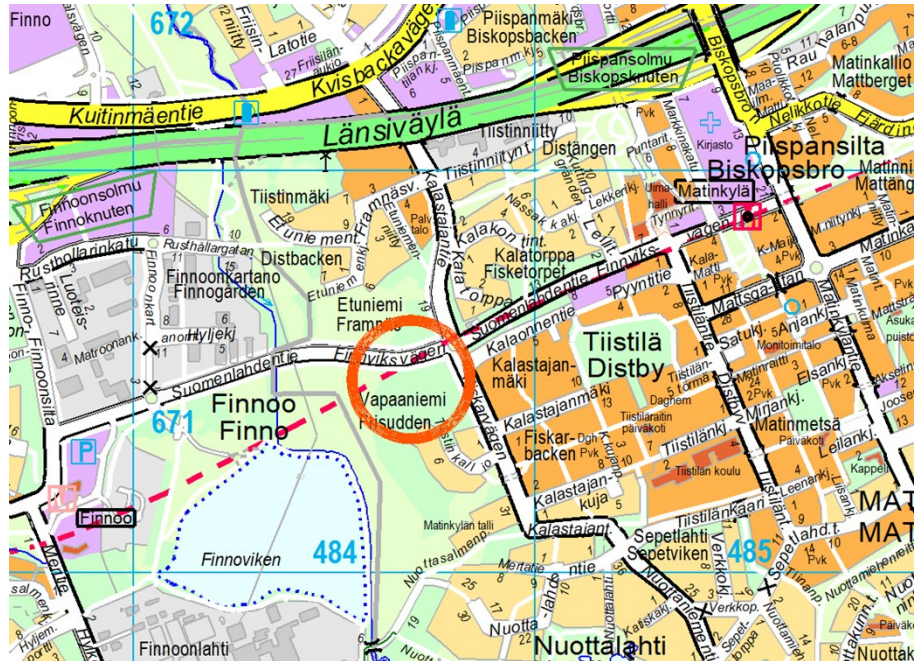
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 päätettyä sekä 24.1.2022 § 5 ja 05.12.2022 § 273 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-1 ja 49-23-313-2. Myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2024 asti muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 24.1.2022 § 5 ja 5.12.2022 § 273 jatkaa 31.05.2021 § 75 tehtyä päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun kiinteistötunnusilla 49-23-313-1 ja 49-23-313-2 olevat tontit.

Tietoja tonteista

Myytävät tontit ovat osa Tiistilä II 11.12.2019 lainvoimaistuneen asemakaavan korttelia 23313. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 7 100 k-m², joka muodostuu kolmesta IV-VI kerroksisesta rakennusmassasta. Tontti 1 on pinta-alaltaan 1 715 m² ja tontti 2 on pinta-alaltaan 3 649 m². Tonttien asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitus luovuttaa varauksensaajalle NAL-Asunnot Oy:lle nuorisoasumiskohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

Hakemus ja perustelut myyntipäätöksen jatkamiselle

Bonava Suomi Oy hakee jatkoa elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 31.5.2021 § 75 päätetyille sekä 24.1.2022 § 5 ja 05.12.2022 § 273 jatkettulle myyntipäätökselle 30.11.2025 asti 12.10.2023 päivättyllä hakemuksella. Myyntipäätöksen jatkamista perustellaan yleisellä asuntorakentamisen heikolla suhdannetilanteella sekä sillä, että korttelin toisen varauspäätöksen saaneen toimijan NAL Asunnot Oy:n ARA -

kohteen rakentamisen tulee olla sellaisessa vaiheessa, että korttelin toisen osan rakentaminen ja toisen urakoitsijan toimiminen ahtaalla tontilla on mahdollista. Bonava Suomi Oy:n kohteella on olemassa lainvoimainen rakennuslupa. NAL Asunnot Oy hakee varaukselle jatkoa 30.11.2024 saakka.

Koska hakijan mukaan, suhdanteeseen ei odoteta selkeää muutosta pitkään aikaan, Bonava Suomi Oy hakee jatkoaikaa 24kk aikaisemmasta päätöksestä eteenpäin.

Edellä mainituista perusteista johtuen kuitenkin esitetään, että Bonava Suomi Oy:lle päätettyä myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2024 asti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 273

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 päätettyä ja 24.1.2022 § 5 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-2 ja 49-23-313-1. Myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2023 asti muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.5.2021 § 75

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 ja 3 649 m² suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 934 500 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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

2

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkauppahinnan. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

3

Määräalojen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

Kaupan kohdetta ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

5

Kaupan kohteen alueelle toteutetaan vain vapaarahoitteista tuotantoa. RS-tuotantoa on toteutettava 3 400 kem².

6

Kortteli toteutetaan elämänkaariasumisen mallikorttelina, jossa mahdollistetaan monenlaisten ja eri-ikäisten asukkaiden asuminen. Asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämänkaariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen, muuntojoustavuuteen ja palveluihin. Kauppakirjan liitteenä on tarkempi konseptikuvaus.

7

Vapaarahoitteisten huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m² tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m² keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m² keskipinta-alan saavuttamiseksi.

Muilta osin sovelletaan kaupungin tavanomaisia myyntiehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Määräalojensaaja (Myöhemmin 'Tontinsaaja') valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle alueelle ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä em. kiinteistöillä hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 5

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 tehtyä päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 m² ja 3 649 m² suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten. Myyntipäätöstä jatketaan 28.2.2023 asti muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Bonava Suomi Oy, liitekartta alueiden luovutus 49-23-313-1 ja 2 (ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 94

06.11.2023

Oheismateriaali

- Matinkylä korttelin 23313 myyntipäätöksen jatkohakemus 2023 (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 95

06.11.2023

Asianumero 16/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 95

§ 95

Keilaniemessä sijaitsevien asuntotonttien kauppakirjan määräaikojen muuttaminen (49-10-65-5 ja 49-10-65-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.o.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Tornin 1 Ky:n ja Keilaniemen Tornin 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehdyn asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevan kauppakirjan ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2024 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitakin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

B) Asuntotontin 49-10-65-6 toisen maksuerän (40 %) maksuaikaa lykätään 30.11.2024 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitakin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

C) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan määräajan pidennyksestä erillisen sopimuksen ja päättämään sopimuksen tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja

tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2024.

Käsittely

Aaltonen Korhosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Jaosto ei hyväksy muutoksia asuntotontin 49-10-65-6 kaupan ehtoihin, eikä siten hyväksy pohjaesityksen kohtaa 1 B.

Aaltonen Korhosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Uusi kohta 3.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asuntotontin 49-10-65-6 osalta kaupunkiympäristön toimialajohtajaa neuvottelemaan maksuerän (40%) mahdollisesta lykkäämisestä 30.11.2024 saakka kohtuullinen korvaus ja tuomaan asia, jos kohtuullisesta korvauksesta päästään hakijan kanssa sopuun, pikaisesti jaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kaksi esittelijän esityksestä poikkeavaa kannatettua ehdotusta, joiden johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että ensin äänestetään Aaltosen muutosehdotuksesta ja sen jälkeen Aaltosen lisäsehdotuksesta. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen muutosehdotuksen. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen lisäsehdotuksen. Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

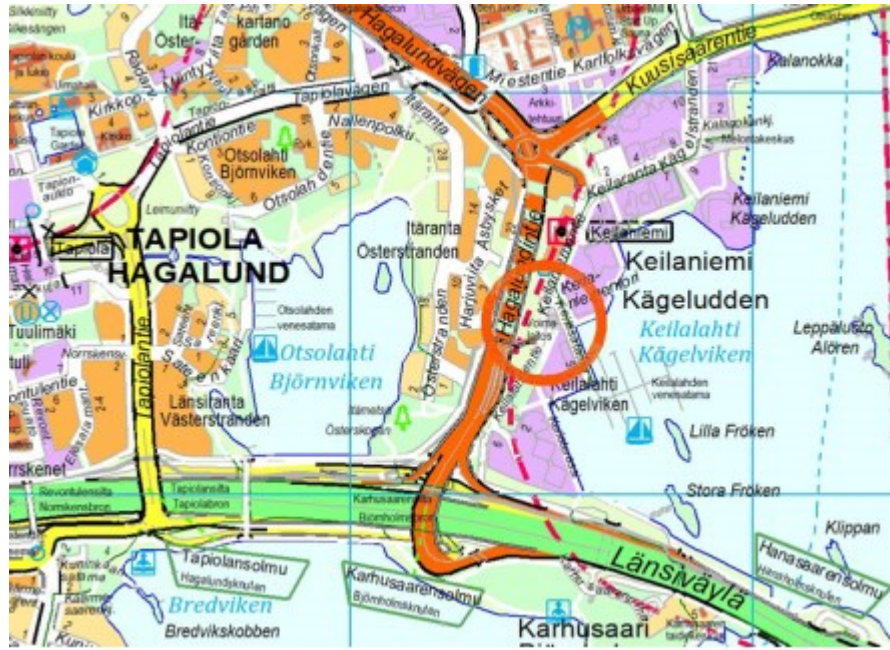
§ 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 95

06.11.2023



Hakemus ja aiemmat päätökset

SRV Rakennus Oy ynnä muut ovat toimittaneet kaupungille 30.10.2023 päivätyn hakemuksen, jossa todetaan mm. seuraavaa:

”Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni Ky 1/Keilaniemen Torni Ky 2 (perustettavien yhtiöiden lukuun) ja Suomen Asunnot ja Tontit 1 Ky/ Suomen Osatontti II Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana ovat 29.10.2019 allekirjoittaneet kauppakirjat koskien tonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppaa. SRV Rakennus Oy:n on tarkoitus rakentaa kummallekin tontille tornitalo.

Kauppahinnan maksuehdoista on kauppakirjoissa sovittu seuraavaa: Ostaja maksaa 20% tontin kauppahinnasta kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. 40 % kauppahinnasta maksetaan, kun kaupunki luovuttaa tontin hallinnan ostajalle. Loppuosa kauppahinnasta (40%) maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut, mutta kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan ostajalle.

Tontin 49-10-65-5 kauppahinnasta on maksettu 60% ja tontin 49-10-65-6 20%. Tontin 5 hallinnanluovutus on tapahtunut 31.12.2022. Viimeinen maksuerä 40% eräänny maksettavaksi viimeistään 31.12.2024. Tontin 6 seuraava maksuerä 40% eräänny maksettavaksi tontin hallinnanluovutuksen yhteydessä viimeistään 30.11.2023 ja viimeinen erä 40% viimeistään 30.11.2025.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 95

06.11.2023

Tontin 5 rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.11.2023 ja tontin 6 30.11.2024. Rakennukset on saatettava valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa aloittamisesta.

Johtuen Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2017 tehdyistä muutoksista (117j §), tontteja koskeva voimassa oleva asemakaava ei ole enää voimassa olevan lainsäädännön mukainen. Tonteille ei näin ollen ole mahdollista rakentaa asemakaavan mukaisia rakennuksia eikä sellaista rakentamista, jota alueelle on tarkoitettu. Asemakaavoitus on siten tehtävä uudelleen. Asemakaavoitus puolestaan kuuluu kaupungin yksinomaiseen toimivaltaan. SRV voi toimia kaupungin kumppanina uuden asemakaavan suunnittelussa, mutta ei voi vaikuttaa sitä koskevaan viralliseen prosessiin mahdollisine valitusaikoinen.

SRV on pyrkinyt hakemaan tontille 49-10-65-5 rakennuslupaa, mutta muuttuneen lainsäädännön vuoksi rakennuslupaa ei ole voitu käsitellä, eikä tontin rakentamista näin ollen ole mahdollista aloittaa sovituissa määräajassa 30.11.2023 mennessä. Tämän vuoksi SRV on aktiivisesti keskustellut Espoon kaupungin rakennusvalvonnan ja kaavoitusviranomaisen kanssa ensimmäiselle asuintornille haettavasta kaavapoikkeamasta, jolla mahdollistettaisiin voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen. Kaupunki on pitänyt poikkeamaa alustavasti mahdollisena.

Edellä mainituista syistä johtuen pyydämme, että

- Tontin 49-10-65-5 osalta käynnistettäisiin poikkeuslupamenettely rakentamisen mahdollistamiseksi sekä
- Tontin 49-10-65-6 osalta Espoon kaupunki käynnistäisi pikaisesti yhteistyössä SRV:n kanssa asemakaavamuutoksen koskien sekä kyseistä tonttia 49-10-65-6 että kaupungin omistamaa tonttia 49-10-65-12 siten, että toteutunut kaavamuutos mahdollistaisi nykylainsäädännön mukaisen rakentamisen tonteille.
- Tontin 5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaika 30.11.2023 siirretään eteenpäin siihen asti, jolloin kaavapoikkeama ja rakennuslupa ovat saaneet lainvoiman.
- Tontin 6 osalta 30.11.2023 tontin 6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40%:n kauppahintaerää siirretään kahdella vuodella eteenpäin olemaan 30.11.2025. ”

Taustaa ja aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.4.2016 Keilaniemen metrokorttelin kahden eteläisimmän asuintornitontin myymisestä SRV Rakennus Oy:lle ja Hypo-pankin hallinnoimille rahastoille. Päätöksestä valitettiin ensin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO hylkäsi valitukset 9.7.2019.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 95

06.11.2023

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 1 Ky ja Suomen Asunnot ja Tontit 1 Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana allekirjoittivat 29.10.2019 kauppakirjan koskien Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän tontin 49-10-65-5 kauppaa.

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 2 Ky ja Suomen Osatontti II Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana allekirjoittivat 29.10.2019 kauppakirjan koskien Keilaniemen metrokorttelin toiseksi eteläisimmän tontin 49-10-65-6 kauppaa.

Kummankin tontin omistus jakautuu Keilaniemen Torni-yhtiön ja Hypo-pankin hallinnoiman rahaston kesken suhteessa 30 % / 70 %.

Kummallekin tontille on tarkoitus rakentaa SRV Rakennus Oy:n toimesta asuintornitalo.

Tontilla 49-10-65-5 on rakennusoikeutta asuntoja varten 16 400 kem² ja liike-tiloja varten 400 kem².

Tontilla 49-10-65-6 on rakennusoikeutta asuntoja varten 18 500 kem² ja liike-tiloja varten 400 kem².

Kauppakirjan mukaan tonteille on rakennettava vähintään 14 760 kem² (tontti 5) ja 16 650 kem² (tontti 6).

Tonttien omistus siirtyi ostajille 29.10.2019 tehtyjen kauppojen yhteydessä, mutta tonttien hallinta jäi tuolloin edelleen kaupungille.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 24.1.2022 § 18, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.11.2022 § 265:

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Torni 1 Ky:n ja Keilaniemen Torni 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehdyn asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevan kauppakirjan ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5

osalta 30.11.2023 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään maaliskuussa 2023.

Kauppakirjassa todetaan, että mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Suomen Asunnot ja Tontit I Ky ei vastaa sopimussakon maksamisesta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Toteuttajalle luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja / tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Hakemuksen arviointia ja esityksen perustelut

Keilaniemen kehitys on huomattavasti voimistunut siihen nähden miten alueen arvioitiin kehittyvän, kun asuintornikorttelin asemakaava hyväksyttiin vuonna 2013.

Neljän asuintornin ja yhden toimistorakennuksen metrokorttelista on toteutettu pohjoisin toimistorakennus, Fiskarsin pääkonttori. Asuintornitonteista pohjoisimman asemakaava muutettiin vuonna 2021 toimisto- ja asuintorniksi, jonka rakennusoikeus nousi huomattavasti aikaisemmin hyväksytystä asemakaavasta. Kaavan mahdollistama hanke ei ole vielä käynnistynyt. Tontti on varattu NCC:lle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä viimeksi 5.12.2022.

Keilaniemessä on vireillä useita toimistohankkeita ja myös joitakin asuntohankkeita. Varman puurakenteinen toimistorakennus on rakenteilla

tunnelin eteläpään kohdalla. Kalliopysäköintilaitoksen rakentamisen käynnistämistä valmistellaan. Lisäksi alueella on vireillä useita uusia toimisto- ja asuntohankkeita.

SRV:n tornihankkeen toteuttamismahdollisuuksien kannalta syntyi haastava tilanne, kun rakennusvalvonta muutti tulkintaansa uusien rakentamismääräysten perusteella. Hankkeelle on nyt haettava poikkeamispäätöstä. Tästä syystä on perusteltua jatkaa eteläisimmän asuintornin käynnistämisaikajankoa.

On myös perusteltua miettiä SRV:n toisen asuintornin suunnitelmien ja mahdollisesti myös asemakaavan muuttamista uudesta lähtökohdasta, jossa alempiin kerroksiin tulisi työpaikkoja ja ylempiin asuntoja. Tämä tarkastelu on hyvä tehdä yhteistyössä kaupungin kanssa, koska kaupungin on myös tutkittava kolmannen tornin kehittämistä puhtaasta asuintornista hybridikohteeksi, jossa olisi sekä työpaikkoja että asuntoja.

Tässä yhteydessä on perusteltua hyväksyä kummallekin tontille ainoastaan lisäaikaa ensi vuoden loppupuolelle. Tänä aikana olisi mahdollista saada eteläisimmälle asuintornille poikkeamispäätös ja sen pohjalta rakentaminen käyntiin. Toisen tornin uudelleen suunnittelu olisi myös mahdollista saada tehtyä yhteistyössä kaupungin omistaman asuintontin uudelleensuunnittelun kanssa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 265

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Torni 1 Ky:n ja Keilaniemen Torni 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehdyn asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevan kauppakirjan ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2023 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitakin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

B) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan määräajan pidennyksestä erillisen sopimuksen ja päättämään sopimuksen tarkemmista ehdoista.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 95

06.11.2023

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään maaliskuussa 2023.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 263 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 42

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että seuraavassa mainituille ostajille (jäljempänä Ostajat) myydään korttelin 10065 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnukset 49-10-65-2 ja 49-10-65-3).

Tonttien ostajina ovat SRV Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun (omistusosuus 30 %) sekä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoima rahasto (omistusosuus 70 %), (jäljempänä Ostajat). Tontissa 2 rahasto on Suomen Asunnot ja Tontit I Ky ja tontissa 3 Suomen Osatontti II Ky.

Hankkeiden toteuttaja on SRV Rakennus Oy (jäljempänä Toteuttaja).

Tontit on merkitty liitekarttoihin.

Tontin 10065/2 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 17 800 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (3 560 000 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (7 120 000 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (7 120 000 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 95

06.11.2023

kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille aikaisintaan 1.2.2018. Hallinta luovutetaan kuitenkin viimeistään, kun tontti on luovutuskelpoinen.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy Ostajille kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostajat suorittavat Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton *) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m2
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m2.
- (Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m2, lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti 0,3 x 500 e/as-m2 + 0,2 x 100 e/as-m2)

*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnosta (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m2 ja 7 500 euroa / as-m2 sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 95

06.11.2023

- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisältyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataavan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostajat maksavat Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 14 760 k-m², rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.12.2019 ja saatettava valmiiksi 30.6.2022 mennessä.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja / tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostajat sitoutuvat myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien

lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-2 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-2 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiiviyydestä tai louhinnan toteutumattiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

7

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuosuksiansa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta sekä lisäksi muut Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2 -kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Tontin 10065/3 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 22 282 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (4 456 400 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (8 912 800 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (8 912 800 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönottettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 265

07.11.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 95

06.11.2023

kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun Kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille kahden vuoden kuluttua tontin 49-10-65-2 hallinnan luovuttamisesta, ellei toisin sovita, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton *) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m²
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m².
- (Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m², lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti 0,3 x 500 e/as-m² + 0,2 x 100 e/as-m²)

*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnosta (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m² ja 7 500 euroa / as-m² sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun

rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.

- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisällyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataavan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostaja maksaa Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 16 650 k-m², rakentaminen on aloitettava 31.12.2021 mennessä ja saatettava valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 265
§ 95

07.11.2022
06.11.2023

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja /tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -

aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-3 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-3 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujudesta, kallion vesitiiviyydestä tai louhinnan toteutumatiiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Kaupunki on tehnyt vuokrauspäätöksen liitekarttaan merkityn alueen vuokraamisesta Länsimetro Oy:lle metron sisäänkäyntiä varten. Kaupunki siirtää kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä vuokrasopimuksen Ostajille siltä osin, kun se kohdistuu luovutettavaan tonttiin. Ostajat sitoutuvat vuokrasopimuksen ehtoihin sellaisenaan. Vuokrakauden päättyessä Ostajat sitoutuvat vuokraamaan alueen Länsimetro Oy:lle tai vastaavalle entisin ehdoin.

7

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

8

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuosuksiansa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta osuuden sekä lisäksi Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2-kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Ostajat valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tämän päätöksen perusteella rakentamisen edellyttämiä lupia. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen kuin tonttien hallinta on luovutettu Ostajille.

Molempia tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset on allekirjoitettava välittömästi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 13.5.2016. Esisopimukset raukeavat, mikäli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä ei tule lainvoimaiseksi. Esisopimusten osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset kiinteistöjen kauppakirjat kolmen (3) viikon kuluessa siitä, kun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä on tullut lainvoimaiseksi.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia sekä antamaan sopimuksessa mainitut kaupungin suostumukset.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 145

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.11.2015 § 128 päättämänsä myyntipäätöstä Keilaniemen tonteista 10065/2 ja 10065/3 SRV Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun 31.1.2016 saakka muuten entisin ehdoin, mutta siten, että ostajana voi olla SRV Rakennus Oy:n lisäksi SRV Rakennus Oy:n perustama yhtiö tai muu kaupungin hyväksymä taho.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 131 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 14

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitontin 49-10-65-5 29.10.2019 allekirjoitetun kauppasopimuksen hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa siirretään yhdellä vuodella 31.1.2022 saakka.

Käsittely

Aaltonen Heleniuksen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

Asia palautetaan uudelleenvalmisteluun. Valmistelun aikana tulee selvittää ja neuvotella ostajan kanssa kohtuullisen korvauksen määrä kauppahinnan maksuaikataulun muuttamisesta.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusesitys, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen. Keskustelun palautuksessa päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne jotka kannattavat palautusta äänestävät "jaa" ja jotka vastustavat asian palauttamista äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä 6 äänellä 3 ääntä vastaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa asian käsittelyä. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävän mielipiteensä päätökseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittaessa päätöksen mukaista määräajan jatkoa koskeva sopimusmuutos.

Käsittely

Vuornos Fagerströmin kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen tuodaan selostus korkean rakentamisen periaatteista ja korkean rakentamisen rakennusvalvontavaiheen käytännöistä. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittaessa päätöksen mukaista määräajan jatkoa koskeva sopimusmuutos.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen tuodaan selostus korkean rakentamisen periaatteista ja korkean rakentamisen rakennusvalvontavaiheen käytännöistä.

Liitteet

- 1 Liitekartta_10065-5 (ei saavutettava)
- 2 Liitekartta_10065_6 (ei saavutettava)
- 3 Äänestys § 95 muutosehdotus
- 4 Äänestys § 95 lisäsehdotus

Oheismateriaali

- SRV Muutoshakemus Keilaniemen aikatauluihin 30102023 (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 96

06.11.2023

Asianumero 2631/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 96

§ 96

Karakalliossa sijaitsevien kolmen tontin vaihtaminen tonttiin Espoon keskuksesta

Valmistelijat / lisätiedot:

Elfvengren Ilkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

päätää, että Espoon kaupunki hankkii vaihdossa Espoon Asunnot Oy:lta Espoon keskuksesta sijaitsevan tontin 49-40-218-1. Tontin arvo on 1 939 300 euroa.

2

päätää, että Espoon kaupunki luovuttaa vaihdossa Espoon Asunnot Oy:lle Karakalliossa sijaitsevat kaavatontit 49-57-34-3, 49-57-34-4 ja 49-57-34-5. Luovutettavien tonttien arvo on yhteensä 2 690 960 euroa. Espoon Asunnot Oy maksaa välirahana hankittavan ja luovutettavien tonttien arvojen erotuksen 751 660 euroa.

3

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vaihtokirjan.

4

päätää, että vaihtokirja on allekirjoitettava 15.12.2023 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhaun takia tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee vaihtokirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän tonttien vaihtopäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

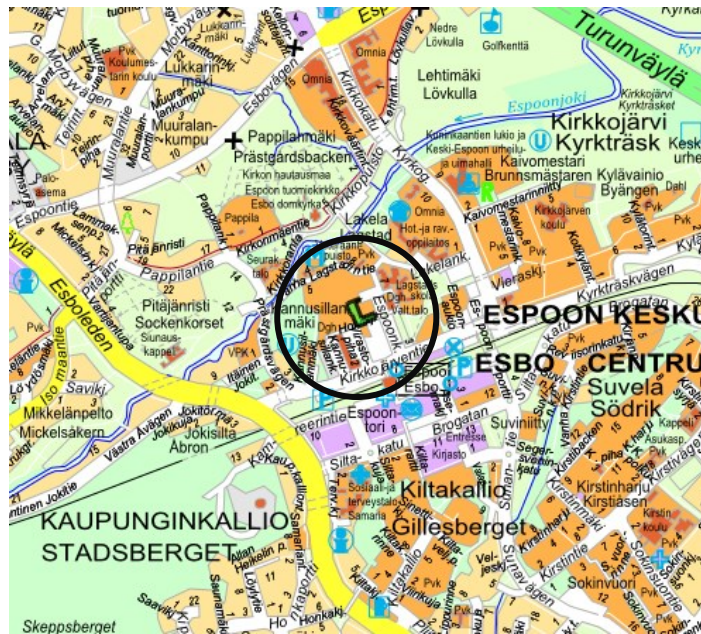
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon Asunnot Oy omistaa tontin 49-40-218-1 Espoon keskuksessa. Tontilla on aiemmin sijainnut 1980-luvun lopussa valmistuneet asuinkerrostalo ja palvelutalo, jotka olivat rahoitettu valtion korkotuetulla lainalla. Molemmat rakennukset on purettu vuodenvaihteessa 2022–2023 tulevan asemakaavamuutoksen takia. Tontti sijoittuu vireillä olevalle Virastopihan kaavamuutosalueelle. Kaavamuutosalueelle on tavoitteena toteuttaa Espoolaistentalo ja kaupunkimaista asuinrakentamista, johon sisältyy valtion korkotukemaa tuotantoa. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakentaminen (kaavamerkintä AL) ja tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m².

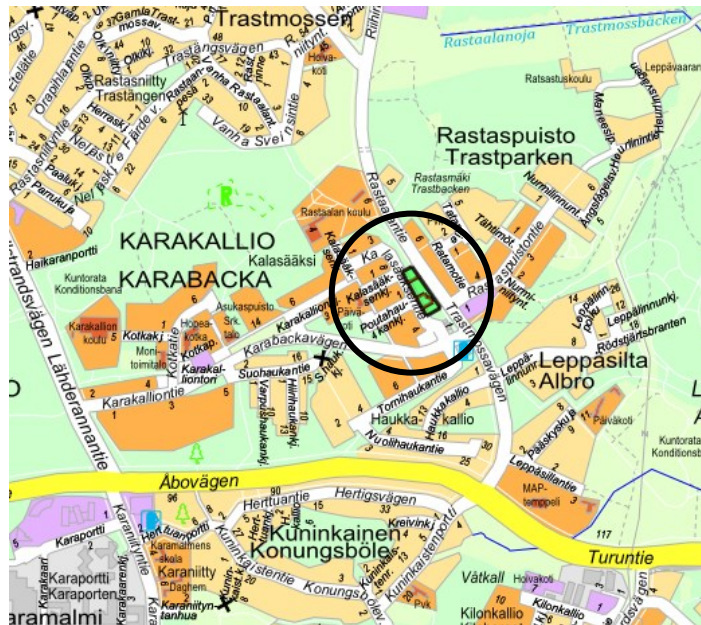


Kuva 1 Kaupungille hankittava tontti ympäröitynä opaskartalla

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistama Espoon keskuksen alueellinen enimmäistonttihinta korkotuetulle asuntotuotannolle on 403 €/k-m². Enimmäishintaa voidaan ARAn ohjeistuksen mukaan korottaa esimerkiksi lähellä sijaitsevan rautatie- tai metroaseman perusteella. Tässä tontin sijainnista johtuva korotus on 12 prosenttia, jolloin rakennusoikeuden hinnaksi muodostuu 451 €/k-m². Hankittavan tontin arvo on siten 1 939 300 euroa.

Karakalliossa asemakaavan muutos Karakallio II (kaavatunnus 131507) on saanut lainvoiman 7.6.2023. Asemakaavan muutoksessa kaupungin omistamalle puistoalueelle ja yksityisen omistamalle lämpökeskuksen

tontille osoitettiin asuinkeuhkalojen korttelit. Kortteleihin sijoittuu yhteensä neljä kerrostalotonttia ja kaksi autopaikkojen ja yhteiskäyttöalueiden tonttia.



Kuva 2 Kaupungin luovuttamat tontit ympyröitynä opaskartalla

Espoon kaupunki luovuttaa vaihdossa Espoon Asunnoille kaksi kerrostalotonttia ja yhden autopaikkojen ja yhteiskäyttöalueiden tontin. Luovutettavat tontit ovat kaavatontit 49-57-34-3, 49-57-34-4 ja 49-57-34-5. Luovutettavien kerrostalotonttien rakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m². Tontit luovutetaan valtion korkotukeman asuntotuotannon toteuttamiseen. ARAn vahvistama Karakallion alueellinen enimmäistonttihinta korkotuettulle asuntotuotannolle on 448 €/k-m². Luovutettavien kerrostalotonttien arvo on yhteensä 2 240 000 euroa.

Autopaikkojen ja yhteiskäyttöalueiden tontin maapohjan arvo on kaupungin hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti ja elinkustannusindeksillä korjattuna 120 €/m². Tontin pinta-ala on 3 758 m² ja arvo 450 960 euroa. Kaupungin luovuttamien tonttien arvo on siten kokonaisuudessaan 2 690 960 euroa.

Espoon Asunnot maksaa vaihdossa kaupungille välirahana vaihdettavien tonttien arvojen välisen erotuksen 751 660 euroa. Tonttien vaihto antaa kaupungille vapaammat kädet Virastopihan alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Karakalliossa vaihto mahdollistaa korkotuettujen vuokra-asuntokohteiden toteuttamisen kerrostalokortteleihin, joiden muut kaksi tonttia ovat toteutumassa vapaarahoitteisina kohteina.

Tonttien vaihto on tarkoitus toteuttaa vuoden 2023 aikana. Vaihdettavat tontit on esitetty liitteinä olevissa kartoissa.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 96

06.11.2023

Liitteet

- 1 Liitekartta kiinteistö 49-40-218-1 (ei saavutettava)
- 2 Liitekartta kiinteistöt 49-57-34-3, 4 ja 5 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 97

06.11.2023

Asianumero 3389/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 97

§ 97

Alueen vuokraaminen Kaitaalta pysäköintiä varten Finnoon Pysäköinti II Oy:lle (49-31-150-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti Kaitaalta kiinteistön 49-31-150-1 määräalan pysäköintilaitoksen rakentamista varten Finnoon Pysäköinti II Oy:lle. Vuokrattava alue on osoitettu liitekartassa.

Alueen vuokra-aika on 60 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Alueen vuosivuokra on yhteensä 13 830 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 elokuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 29.2.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

Tonttipäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

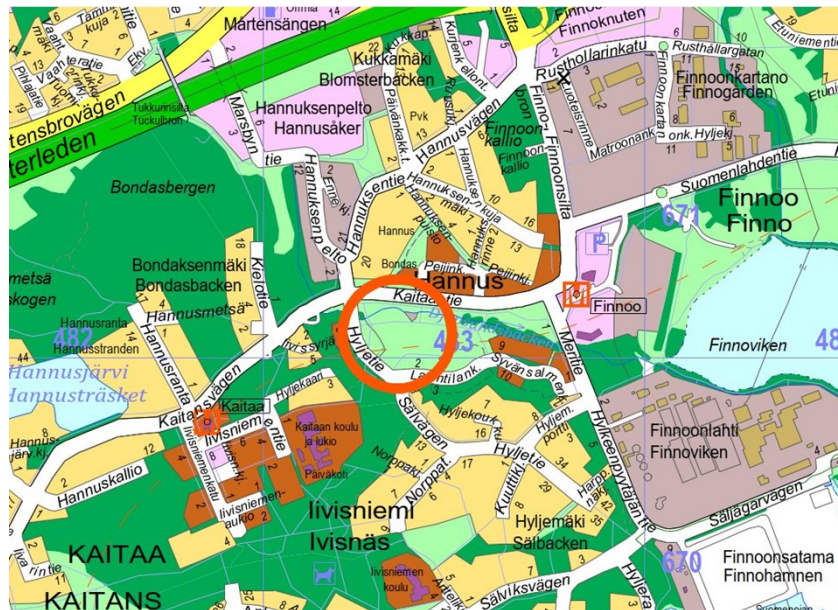
Käsittely

Isotalo ja Kivinen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta) Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja tausta

Finnook Pysäköinti II Oy (jäljempänä Pysäköinti-yhtiö) on lähettänyt 12.10.2023 Espoon kaupungille hakemuksen, jossa pyydetään kiinteistön 49-31-150-1 määräalan vuokraamista Pysäköinti-yhtiölle pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

Pysäköinti-yhtiö on tällä hetkellä Espoon kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka tarkoituksena on rakennuttaa vuokrattavalle alueelle omistukseensa pysäköintilaitos. Kaupungin on tarkoitus tulevaisuudessa myydä Pysäköinti-yhtiön osakkeita Kaitaan alueen asuntonttien luovutusten yhteydessä tuleville tontinsaajille.

Tiedot vuokrattavasta alueesta

Vuokrattava alue on kiinteistön 49-31-150-1 määräala. Kyseinen kiinteistö on lainvoimaisessa asemakaavassa (Finnook – Djupsundsbacken) osoitettu

autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1). Kiinteistölle saa kaavan mukaan sijoittaa asuinkorttelien 31147-31155 autopaikkoja sekä enintään 400 k-m²:n myymätilan ja metrokuilun. Kiinteistölle on rakennettu metrokuilu ja metrokuilun alue on vuokrattu Länsimetro Oy:lle pitkäaikaisesti. Muilta osin kiinteistö on rakentamaton.

Vuokrattava alue on osoitettu liitekartassa ja sen pinta-ala on noin 2 882 m². Edellä mainitut myymälätilan ja metrokuilun alat eivät sijaitse Pysäköintiyritykselle vuokrattavalla alueella.

Alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimuksen liitekartta 49-31-150-1 (ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos - Finnoon Pysäköinti II Oy (49-31-150-1)

Oheismateriaali

- Hakemus 12.10.2023 - Finnoon Pysäköinti II Oy (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	45/91
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

Asianumero 1645/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 98

§ 98

Urheilutontin vuokraaminen Laajalahdesta RoGa Sport Oy:lle (49-17-53-4)

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar
Kulmala Jarmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata RoGa Sport Oy:lle korttelin 17053 tontin 4 (49-17-53-4) liikuntakeskuksen rakentamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 89 726 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 lokakuun indeksiluku.

Tontin vuosivuokra on määritetty kerrosalan 13 000 k-m2 mukaisesti. Kerrosala jakautuu liikuntatiloihin ja muihin tiloihin (mm. toimistotilat, vastaanotto ja kioski, kahvila/ravintola). Vuosivuokra on määritetty muiden tilojen osalta, yhteensä 488 k-m2, rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan 180 e/k-m2 (vuosivuokra 6 % pääoma-arvosta). Vuosivuokra on määritetty liikuntatilojen osalta, yhteensä 12 512 k-m2, rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan 135 e/ k-m2 (vuosivuokra 5 % pääoma-arvosta).

Mikäli liikuntatilojen ja muiden tilojen käyttötarkoituksijakauma muuttuu

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

vuokrakauden aikana enemmän kuin 200 k-m² osalta, on vuokranantajalla oikeus muuttaa vuokran määrä vastaamaan tilojen todellista käyttöä. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan muutoksista vuokranantajalle viivytyksettä.

3

Tontin rakennusoikeudesta 70 % (9 100 k-m²) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon 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 kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

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

6

Tontti kuuluu kauttaaltaan rakentamisloukka 6 eli rakentamiseen erittäin huonosti soveltuvaan alueeseen. Maanpinnalla on paksu turvekerros, jonka pinnalla on pohjavesi. Pehmeää savea on enimmillään 17 metrin syvyydelle, jonne kairaukset ovat päättyneet tiukkaan moreeniin tai kallioon.

7

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki oli vuokrannut varausalueen koillisosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Raide-Jokerin varastoaluetta varten. Vuokrasopimus on päättynyt 30.6.2023. Alue oli yhteiskäytössä Espoon Kaupunkitekniikan kanssa. Lisäksi vuokra-alueen länsiosa oli vuokrattu sisäisesti kaupunkitekniikan keskuksen katukunnossapidon varastoalueeksi.

8

Tontin koillisosassa on tehty massanvaihto louheella ja louhetäytöt ovat ko. massanvaihdon kohdalla laajemmat kuin tehty massanvaihto. Tontin

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

kaakkoisosassa on täyttöä, joka voi sisältää rakennusjätettä. Jos maaperässä havaitaan rakennusjätettä, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa rakennusjätteen poistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Tontti rajoittuu länsi- sekä luoteisosalla lähes kauttaaltaan tehtyyn stabilointiin. Pääosin kuitenkin on vuokra-alue luonnontilaista suoaluetta ja siten rakentamisen perustamisolosuhteiltaan erityisen haasteellista. Tonttiliittymä Turveradantielle on toteutettava painumattomana vähintään yleisten alueiden osalla.

9

Vuokralaisen tulee huomioida suunnitelmissaan ja toteutuksessaan tontin ympäristöön tuleva yleisten alueiden- sekä talonrakentaminen siten, etteivät tontilla tehtävät rakentamisratkaisut vaikeuta kohtuuttomasti em. toteutusta. Jolloin on ylipäättänsä mahdollista kohtuullisin kustannuksin paaluttaa, kaivaa tai täyttää tontin rajojen lähetyvillä. Vuokralaisen tulee hyväksyttää suunnitelmat Espoon Kaupunkitekniiikan keskuksella ennen rakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen sitoutuu tekemään kaupungin kanssa kunnallistekniikkasopimuksen kaupungin niin edellyttäessä.

10

Kaupunki tulee siirtämään tontin länsireunassa sijaitsevan kuivatusojan kaavanmukaiselle alueelle. Kaupunki varaa tontista 20 metrin levyisen ja koko tontin pituisen kaistaleen tontin länsireunaan suoja-alueeksi ojan siirtotöitä varten. Vuokralainen saa käyttää suoja-aluetta vasta kuivatusojan siirron toteuttamisen jälkeen.

11

Kaupunki tulee rakentamaan tontin pohjoispuolelle kadun ja tontin välille kuivatuksen.

12

Vuokralaisen on otettava huomioon ympäröivät maasto- ja vesiolosuhteet siten, ettei suojellun suon vesitasapainoa kohtuuttomasti häiritä. Vuokralaisen on otettava huomioon kiinteistön asema luontaisena vesipainanteena ja vettä viivyttävänä kohteena.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.9.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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 sisältävän maanvuokrasopimuksen, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

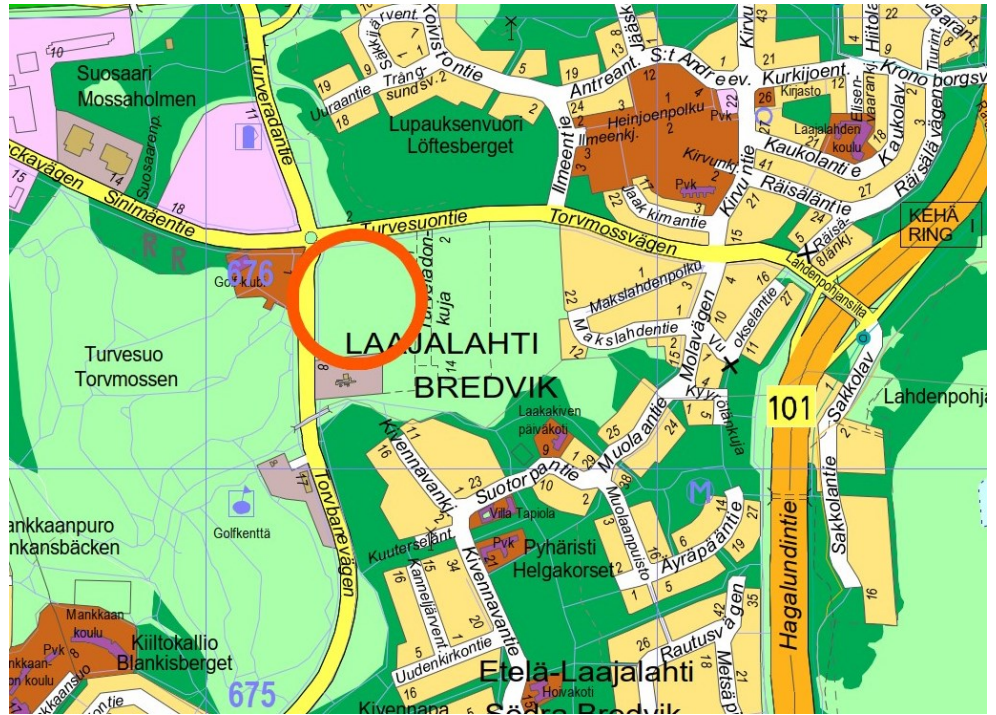
Elo teki seuraavan hylkäysehdotuksen: Esitän, että aluetta ei vuokrata liikuntakeskuksen rakentamista varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Elon ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023



Hakemus ja tiedot hankkeesta

RoGa Sport Oy on pyytänyt 24.8.2023 päivättyllä hakemuksella korttelin 17053 tontin 4 (49-17-53-4) liikuntakeskuksen rakentamista varten. Tontille on suunniteltu monikäyttöistä liikuntakeskusta sekä vähintään 90 autopaikkaa.

Suunnitellun hankkeen nimi on Rosengarden, joka on uudentyyppinen moderni tennis- ja padelklubi, jonne tullaan pelaamaan ja viihtymään. Rosegarden mailapelikeskus on yleishyödyllinen liikuntapaikka, jonka taustalla oleva RoGa Sport Oy ei tavoittele toiminnassaan taloudellista voittoa, eikä jaa omistajilleen osinkoa. Hankkeen tuotot käytetään mailapelikeskuksen toiminnan kehittämiseen ja keskuksen ylläpitoon. Rosegarden hanke toteutetaan yhteistyössä mailapeliseurojen, Espoon kaupungin ja mahdollisten muiden pienempien toimijoiden kanssa.

Hankkeen tarkoituksena on Espoon kaupungin kanssa solmitun kaupunkikumppanuus-sopimuksen puitteissa järjestää myös koululaisten iltapäivätoimintaa, sekä laajaa eri lajien maksutonta liikunnan ja lajien tutustumistoimintaa.

Mailapelikeskus palvelee kattavasti kaikkia kuntalaisia junioreista senioreihin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

Tiedot tontista

Tontti 17053/4 on asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa (YU-2). Korttelin sallitusta kerrosalasta 20 % (2 600 k-m²) saa käyttää myymälä- ja palvelutiloja varten. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 36 780 m² ja rakennusoikeus 13 000 k-m².

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 38

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöksen. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

Lisäksi varausalueen länsiosa on vuokrattu sisäisesti kaupunkitekniikan keskuksen katukunnossapidon varastoalueeksi.

9

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

10

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

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

11

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 30

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä ja 28.3.2022 § 42 jatkettua varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Elo Kajavan kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että voimassa olevan kaava-alueen rakentumisella olisi heikentävä vaikutus maakunnallisesti tärkeään viheryhteystarpeeseen sekä paikallisesti tärkeään ekologiseen yhteyteen ja korostaa, että hanke on suunniteltava siten, että yhteys ei vaarannu. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu lisäehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Elon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 42

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Vuornos Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Turvesuonristin asemakaavan laadintaa ja käsittelyä Keran hallien poistuvan sisäliikuntakapasiteetin korvaamiseksi.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Turvesuonristin asemakaavan laadintaa ja käsittelyä Keran hallien poistuvan sisäliikuntakapasiteetin korvaamiseksi.

Liitteet

Maanvuokrasopimuksen
kartta - RoGa Sport Oy
(ei saavutettava)

Oheismateriaali

Rosegarden
hanke-
esittely (ei
saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 98	06.11.2023

Hakemus -
Roga Sport
Oy 24.8.2023
(ei
saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 99

06.11.2023

Asianumero 3372/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 99

§ 99

Asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusiminen Kauklahdesta (Asunto Oy Kauklahti)

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa uudelleen Kauklahdessa, kiinteistöillä 49-428-7-38, 49-428-4-16 ja 49-44-9902-1 sijaitsevan, Asunto Oy Kauklahdelle vuokratun asuinrakennuspaikan, jonka maanvuokrasopimus päättyy 1.1.2024, seuraavin pääehdoin ja oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti:

1

Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063.

2

Täysimääräinen perusvuosivuokra on 47 269 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (2 311).

3

Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan 1.1.2029 alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 %, viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.

4

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

5

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2043. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2015=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 asuntohintaindeksin keskimääräistä indeksipistelukua (122,4). Edellä kohdassa 4 todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 29.2.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokraehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

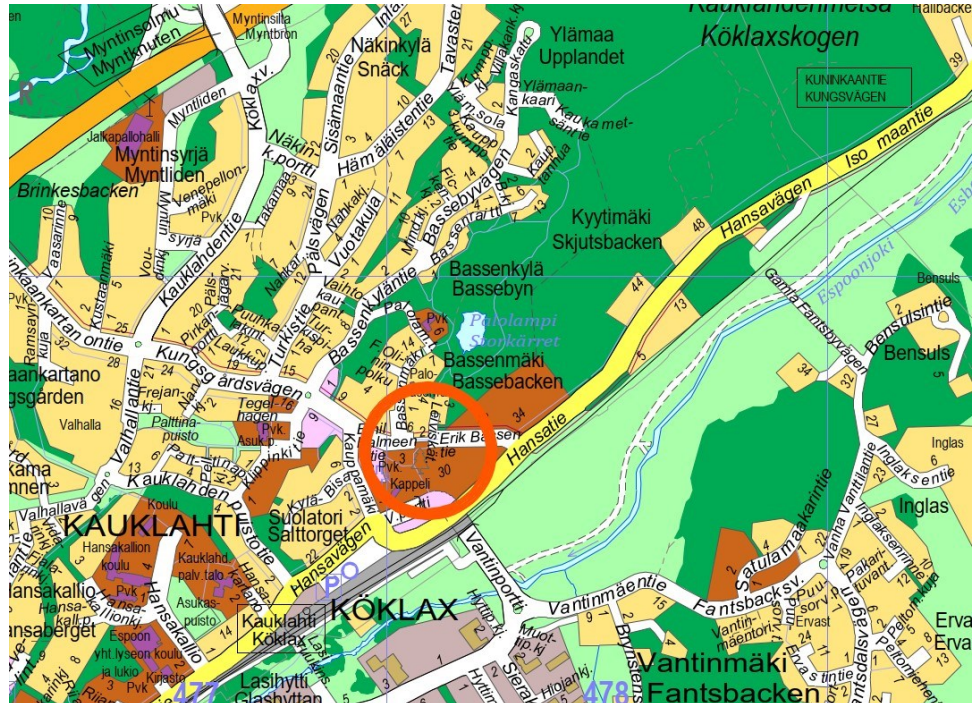
Käsittely

Katainen Elon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Vuokra-alue

Uusittava maanvuokrasopimus koskee Espoon kaupungin 44. kaupunginosassa Kauklahdessa sijaitsevaa vuokra-alueetta, joka sijaitsee kiinteistöjen 49-428-7-38, 49-428-4-16 ja 49-44-9902-1 alueella. Alueella ei ole asemakaavaa. Vuokra-alueen pinta-ala on 3 559 m² ja käytetty rakennusoikeus on 2501 k-m². Nykyinen aluetta koskeva vuokrasopimus on voimassa 1.1.1969-1.1.2024.

Vuokra-alue on pienennetty nykyisen sopimuksen mukaisesta vuokra-alueesta 118 neliometriä alueen eteläosasta siltä osin, kun kaupunki on rakentanut alikulkutunnelin vuokralaisen hallinnoimalle alueelle. Uusi vuokra-alue on esitetty liitteessä. Vuokra-alue on laajennettu noin 130 neliometrin verran siltä osin, kun vuokralaisen nykyiset pyykinkuivaustelineet ovat sijainneet kaupungin puistoalueella. Vuokralaisen irtaimen sijoittamiseksi kaupungin puistoon on ollut maankäyttölupa, jonka voimassaolo kuitenkin päättyy 31.12.2023.

Vuokralainen on ehdottanut vuokra-alueen laajentamista edellä todettua suuremmaksi sillä perusteella, että nykyiselle vuokra-alueelle ei voi porata uusia maalämpökaivoja alikulkutunnelin suojavyöhykkeen vuoksi. Nykyiset maalämpökaivot on porattu muutama vuosi sitten. Huomioiden alueen tuleva asemakaavoitus on katsottu, että vuokra-alueetta ei ole

tarkoituksenmukaista lähteä laajentamaan tässä vaiheessa. Mahdollinen maalämpökaivoihin liittyvä ongelma tulee ratkaista myöhemmin.

Vuokran määrä ja siirtymäajan alennus

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu vuonna 1969 eli vuokra-aika on noin 54 vuotta. Uuden sopimuskauden mukainen vuokra ovat nykyisen sopimuksen mukaista maanvuokraa selvästi korkeampi johtuen pääkaupunkiseudun kiinteistöjen viime vuosikymmenien voimakkaasta arvonnoususta.

Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkistetaan käypään arvoon valtuuston linjausten mukaisesti. Uusittavissa vuokrasopimuksissa tontin pääoma-arvo pyritään määrittämään kohtuullisen markkinahintatason mukaiseksi. Tontin perusvuokra on valtuusto vahvistamien periaatteiden ja Espoossa vakiintuneen käytännön mukaan asuntotonteilla 4 % tontin pääoma-arvosta.

Uusittavien sopimusten vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan. Lisäksi vuokrakauden puolivälissä tehdään vuokraan tasotarkistus pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksiin perustuen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitetään, että uusittavan maanvuokrasopimuksen vuokrasta annetaan viiden vuoden siirtymäaika-alennus, jolloin uuden maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 50 %, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta. Uusi maanvuokra tulisi siten täysimääräisenä voimaan vasta vuoden 2029 alusta. Siirtymäaika-alennus lieventää merkittävästi ensimmäisinä vuosina uuden maanvuokran vaikutusta asumiskustannuksiin ja helpottaa siten sopeutumista uuteen vuokratason.

Vuokratason määrittämistä varten kaupunki on teettänyt kolme puolueettoman tahon laatimaa arviokirjaa. Perusvuosivuokra on määritetty kolmesta arviokirjasta alimman hintatason tuottaneen arvion mukaan (525 e/k-m²) ja tuosta hinnasta käytetään arviokirjan alarajan mukaista hintaa (-10 %), joka johtaa rakennusoikeuden yksikköhintaan 472,50 e/k-m².

Vuokra-aika

Huomioiden vuokra-alueella sijaitsevat asuinkerrostalon ikä esitetään, että uuden maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 40 vuotta. Tällöin vuokra-ajan kokonaispituus edellinen vuokrakausi mukaan laskettuna on noin 94 vuotta.

Vuokrasopimuksen uusimisen neuvottelutilanne

Vuokralaisen kanssa käydyissä neuvotteluissa ei ole saatu kaikista vuokrausehdoista täyttä yksimielisyyttä.

Esityksen mukaiset ehdot ovat valtuuston linjausten mukaisia ja noudattavat kaupungin yleisiä asuntotonttien vuokrausehtoja.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos Asunto Oy Kauklahti
- 2 Asunto Oy Kauklahti maanvuokrasopimusluonnoksen liitekartta (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 100

06.11.2023

Asianumero 3373/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 100

§ 100

Asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusiminen Kauklahdesta (Espoon Asunnot Oy)

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa uudelleen Kauklahdessa, kiinteistöillä 49-428-7-38 ja 49-428-4-16 sijaitsevan, Espoon Asunnot Oy:lle vuokratun asuinrakennuspaikan, jonka maanvuokrasopimus päättyy 1.1.2024, seuraavin pääehdoin ja oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti:

1

Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2041.

2

Perusvuosivuokra on 39 330 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (2 311).

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 29.2.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun

vakuudeksi. Vuokrausehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle. Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

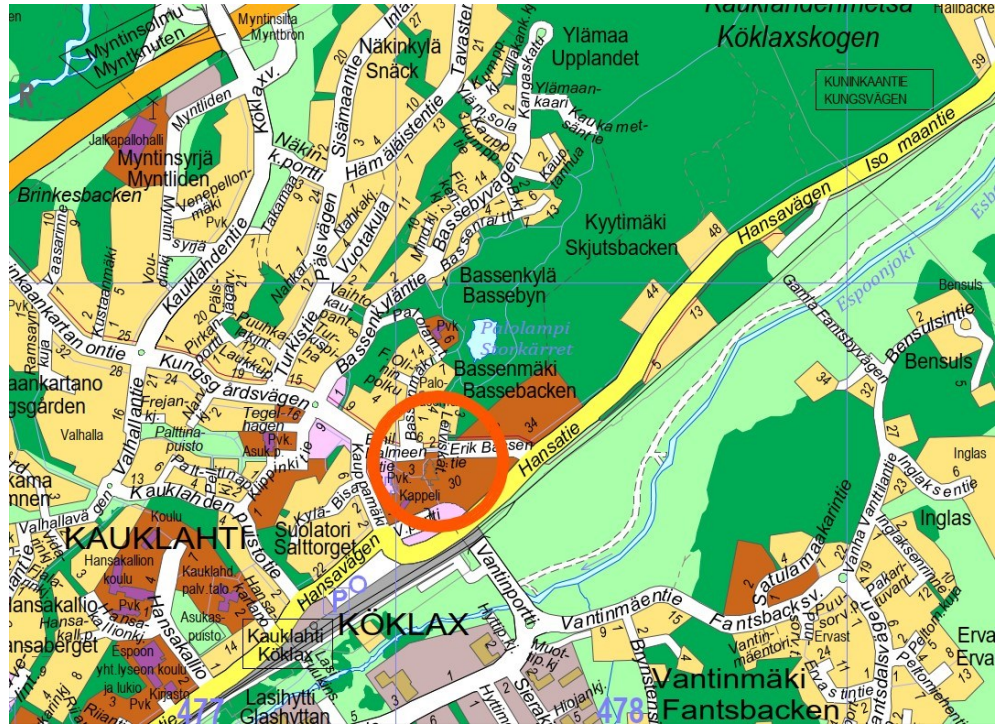
Tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Vuokra-alue

Uusittava maanvuokrasopimus koskee Espoon kaupungin 44. kaupunginosassa Kauklahdessa sijaitsevaa vuokra-aluetta, joka sijaitsee kiinteistöjen 49-428-7-38 ja 49-428-4-16 alueella. Alueella ei ole asemakaavaa. Vuokra-alueen pinta-ala on 3741 m² ja käytetty rakennusoikeus on noin 2500 k-m². Nykyinen aluetta koskeva vuokrasopimus on voimassa 1.1.1969-1.1.2024.

Vuokran määrä

Asumisen rahoitus - ja kehittämiskeskus (ARA) on 21.12.2022 tehnyt päätöksen pääkaupunkiseudulla vuonna 2023 valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) sovellettavista enimmäistonttihinnoista.

Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan enimmäishintoja, jotka on ilmoitettu euroina kerrosneliometriä kohti. Enimmäishinnat on osoitettu kaupungin osa-aluekohtaisilla hintakartoilla ja -taulukossa. Tonttien enimmäishinnat ovat erikseen pienalo- ja kerrostalotontteille. Aluejakoja ovat Helsingin osa-alueet, Espoon pienalueet, Vantaan kaupunginosat sekä Kauniaisten koko kunta. Hintakartta on nähtävillä Asumisen rahoitus - ja kehittämiskeskuksen internetsivuilla.

Enimmäishintaa voidaan korottaa, mikäli sijainti on hyvä. Jos vuokra-alue sijaitsee nykyisessä tai tulevassa keskuksessa hyvällä paikalla, esimerkiksi hyvien julkisten tai kaupallisten palvelujen tai esimerkiksi rautatie- tai metroaseman läheisyydessä (maksimietäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa enintään 15 %:lla.

Uusittavan vuokrasopimuksen perusvuokra on määritetty rakennusoikeuden yksikköhinnalla 393 e / k-m², josta vuosivuoka on 4 %. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra-aika

Asukasvalintarajoitukset vuokra-alueella sijaitsevaan rakennukseen päättyvät viimeistään vuonna 2041. Vuokrasopimus esitetään uusittavaksi rajoitusten päättymiseen saakka.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos Espoon Asunnot Oy Kauklahti
- 2 Espoon Asunnot Oy maanvuokrasopimusluonnoksen liitekartta (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 248

03.10.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 101

06.11.2023

Asianumero 4992/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 101

§ 101

Teollisuustontin vuokrauspäätöksen jatkaminen Juvanmalmilta KCT Group Oy:lle (49-85-129-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.10.2022 § 248 päätettyä tontin 49-85-129-1 vuokrauspäätöstä Juvanmalmilta KCT Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai sille perustettavan yhtiön lukuun 30.4.2024 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

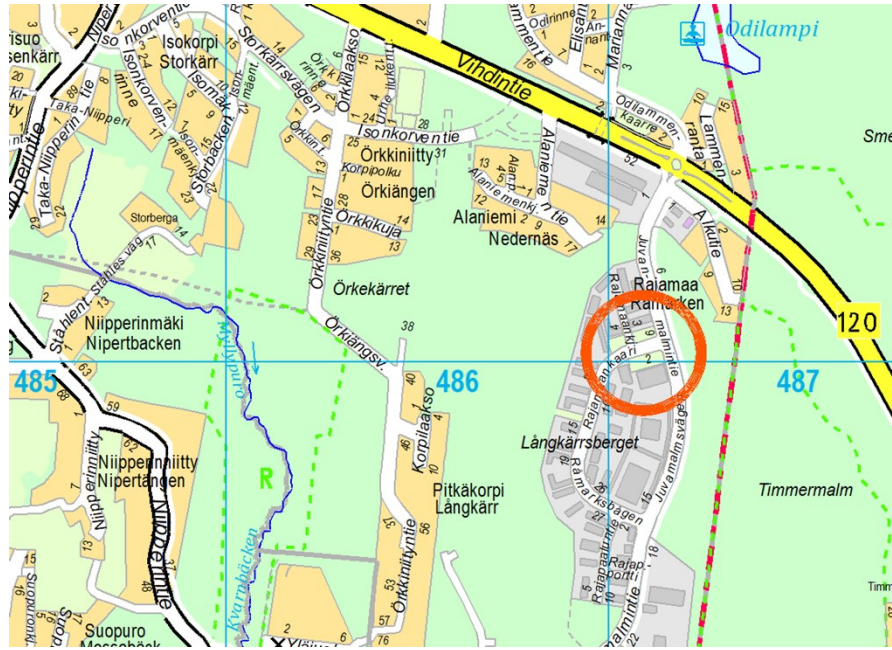
Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 248

03.10.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 101

06.11.2023



Aikaisempi päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.10.2022 § 248 vuokrata KCT Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai sille perustettavan yhtiön lukuun Juvanmaliilta tontin 49-85-129-1. Vuokrauspäätös oli voimassa 15.10.2023 saakka.

Hakemus

KCT Group Oy / KCT Group Oy:n perustama Kiinteistö Oy Rajamaankaari 2 (Y-tunnus 3394262-7) hakee 12.10.2023 päivätyllä hakemuksella tontin vuokrauspäätöksen jatkamista 30.4.2024 saakka rakennusluvan saannin viivästymisen takia.

KCT Group Oy on Kehä Caravan Tukku Oy:n emoyhtiö. Kehä Caravan Tukku Oy harjoittaa caravan- ja traileritarvikkeiden sekä varaosien tukkukauppaa osoitteessa Rajamaankaari 4.

Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Juvanmalmi III, muutos -nimisellä asemakaava-alueella Kalajärven kaupunginosan korttelin 85129 tontin 1 osoitteessa Rajamaankaari 2. Korttelin asemakaavamerkintä on T (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0.80. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 3 806 m² ja rakennusoikeus 3 045 k-m². Tontti on rakentamaton.

Perustelu vuokrauspäätöksen jatkamiselle

Hankkeen rakennusluvan käsittely on kesken. Esitetään, että tontin vuokrauspäätöstä jatketaan 30.4.2024 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 248

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa KCT Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai sille perustettavan yhtiön lukuun korttelin 85129 tontin 1 (49-85-129-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 35 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 1 500 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 1 500 k-m²:n suuruisia.

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

4

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

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat

johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

6

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 15.10.2023. 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.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 248

03.10.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 101

06.11.2023

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Kartta KCT Group Oy (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Hakemus KCT Group Oy / Kiinteistö Oy Rajamaankaari 2 (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 102

06.11.2023

Asianumero 6367/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 102

§ 102

Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-34-15-2)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätetyn ja viimeksi 5.6.2023 § 59 jatketun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varauksen Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) 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 (jäljempänä SRV) ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj, jäljempänä Kojamo). Suunnitteluvaraus koski alun perin koko Kivenlahden metrokeskuksen aluetta. Kuitenkin Kojamo ja SRV kevään 2023 lopussa pyysivät eriyttämään varausalueen kahdeksi erilliseksi varaukseksi siten, että Kivenlahden metrokeskuksen asuinkerrostaloalueet varataan yhdessä Kojamolle ja SRV:lle ja metrokeskuksen liikekeskusalue varataan SRV:lle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2023 § 58-59 eriyttää varaukset edellä mainitun pyynnön mukaisesti. Liikekeskusalue varattiin SRV:lle 31.10.2023 saakka.

Tiedot metrokeskuskorttelista

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

Metrokeskuskorttelia koskeva viimeisin tonttijako on hyväksytty 27.9.2023. Tonttijaossa metrokeskuksen liikekeskusala ja kaksi asuinkerrosalaa on määritetty omiksi tonteikseen. Metrokeskuksessa on paraikaa vireillä tonttien lohkominen, jossa edellä mainitut liikekeskusala ja molemmat asuinkerrostaloalat lohkotaan omiksi tonteikseen.

Korttelin pinta-ala on noin 11 629 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 25 400 k-m², josta asumista on 12 050 k-m² ja liike- ym. rakentamista on 13 350 k-m². Korttelin toteuttaminen edellyttää mm. suunnitelmien tarkempaa yhteensovittamista metron sisäänkäynnin tiimoilta.

Metrokeskuskorttelissa on ollut yksityisessä omistuksessa, kivenlahtelaisten asunto-osakeyhtiöiden käytössä, olevaa pysäköintialuetta. Tämä on vaatinut neuvottelua kaupungin, yksityisen maanomistajan (Isännöintiväylä Oy) sekä asunto-osakeyhtiöiden välillä kyseisen maa-alueen hankinnasta kaupungille ja korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamisesta. Kaupunginhallitus teki maa-alueen hankintaan liittyvästä vaihtokirjasta ja pysäköintipaikkoihin liittyvistä sopimusjärjestelyistä päätöksen 19.12.2022 § 381. Osapuolet ovat allekirjoittaneet 2.3.2023 yhteistyösopimuksen pysäköintijärjestelyistä.

Korttelialueen maanomistus on kokonaisuudessaan siirtynyt kaupungille 12.4.2023 Isännöintiväylä Oy:n kanssa allekirjoitetun vaihtokirjan jälkeen. Eri osapuolten kanssa on jatkettu yksityiskohtaisten sopimusten viimeistelyä. Kaikkien sopimusten arvioidaan olevan allekirjoitettu tämän vuoden loppuun mennessä, jolloin kaupungilla on hallinta koko metrokeskuskorttelin alueeseen.

Hakemus ja hankkeen tilanne

SRV pyytää 11.10.2023 lähetetyssä hakemuksessa Kivenlahden metrokeskuksen liikekeskusalueen varauksen jatkamista 31.5.2024 saakka. Varauksen jatkoa haetaan hankkeen rakentamisen ja markkinoinnin valmistelemiseksi.

SRV on aktiivisesti edistänyt liikekeskushankettaan Kivenlahden metrokeskuskortteliin yhteistyössä kaupungin ja Länsimetron kanssa. SRV on myös aktiivisesti neuvotellut kaupungin kanssa tulevasta liikekeskusalueen luovutuksesta. Liikekeskushanketta koskeva rakennuslupa on hyväksytty 14.9.2023 § 126 Ympäristö- ja rakennuslautakunnassa.

Hakemuksessa SRV esittää, että liikekeskusaluetta koskeva luovutus päätös tuotaisiin päätöksentekoon mahdollisuuksien sen jälkeen, kun liikekeskusalue on kokonaisuudessaan kaupungin hallinnassa.

Esitetään, että varausta SRV:lle jatketaan 31.5.2024 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 59

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

Varauksensaaja on velvollinen 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

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia

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.

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:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka seuraavin muutoksin:

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

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

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

Päätös

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

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen liitekartta - 49-34-15-2 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Hakemus 11.10.2023 - SRV Yhtiöt Oyj (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	76/91
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 103	06.11.2023

Asianumero 7966/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 103

§ 103

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä NAL Asunnot Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-23-313-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.05.2021 § 76 päätettyä ja 28.03.2022 § 47 sekä 08.05.2023 § 46 jatkettua suunnitteluvarausta NAL Asunnot Oy:lle korttelin 23313 tonttiin 3. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.11.2024 saakka.

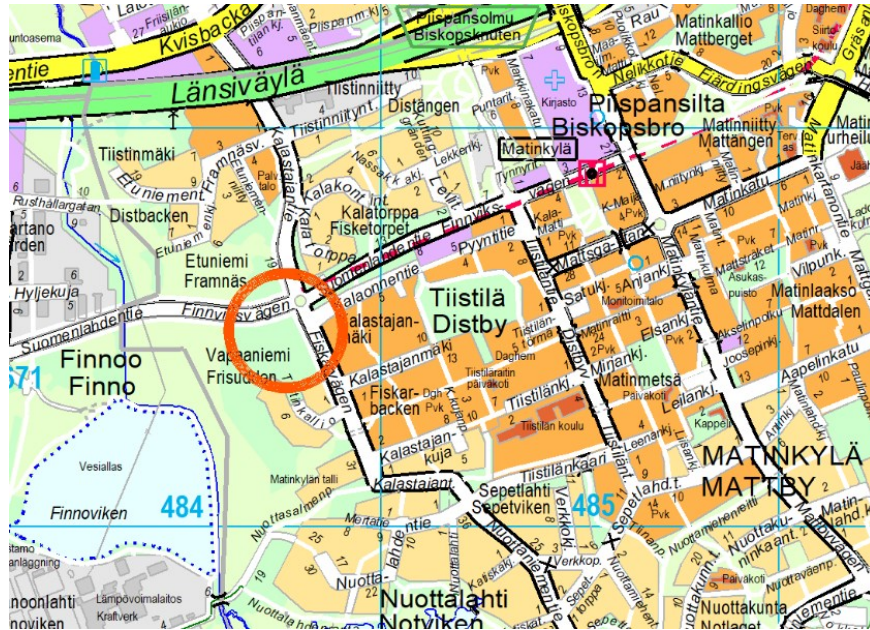
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 103	06.11.2023



Aiemmat käsittelyt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2016–2020 suunniteluvaramuksen rakennuttajatoimisto HTJ:lle asemakaavan laatimista ja elämäkaariasumiskohteen suunnittelua, sekä siihen liittyvien taloudellisten ja asemakaavallisten toteutusmahdollisuuksien tutkimista varten. Hankkeen tavoitteena oli saada Espooseen elinkaarihanke, jossa turvataan asukkaan asuminen kohteessa koko elinkaaren.

Asemakaavan vahvistumisen jälkeen HTJ on hakenut kohteeseen toimijat. NAL Asunnot Oy:n kohde on erityisasumiskohde, mikä osaltaan täydentää elinkaariasumista. NAL Asunnot Oy on yleishyödyllinen yhtiö, joka vuokraa ja rakennuttaa ARA-rahoitteisia asuntoja alle 30-vuotiaille. NAL Asunnoilla on Espoossa 342 asuntoa Matinkylässä, Espoon keskuksessa, Lintuvaarassa, Tillinmäessä, Saunalahdessa ja Kauklahdessa. Kohde tuo alueelle nuoria asukkaita, jotka voivat myöhemmässä elämän vaiheessa hakeutua asumaan samassa korttelissa vuokralle tai omaan asuntoon.

Nyt jatkettavaksi esitetty suunniteluvaramus on ensi kerran myönnetty NAL Asunnot Oy:lle 31.05.2021 § 76 tehdyllä päätöksellä. Tämän jälkeen varauksista on jatkettu 28.3.2022 § 47 tehdyllä päätöksellä ja 08.05.2023 § 46 tehdyllä päätöksellä 30.11.2023 saakka.

Tiedot varausalueesta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 103	06.11.2023

Varattava alue sijaitsee Matinkylässä, korttelissa 23313. Määräala on muodostettu kaavan mukaiseksi tontiksi 3. Tontin pinta-ala on 2 666 m².

Varauksen kohteella on rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m², joka muodostuu yhdestä XI-kerroksisesta rakennusmassasta. Asemakaavan mukainen käyttötarkoituksimerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitettu luovuttaa Bonava Suomi Oy:lle vapaarahoitteiseksi kohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

Perustelut suunnitteluvarauksen jatkamiselle

NAL Asunnot Oy:n on jättänyt hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi 17.10.2023. Aikaisempi päätös on voimassa 30.11.2023 saakka. NAL Asunnot Oy on edistänyt yhdessä Bonava Suomi Oy:n kanssa suunnitelmia Elämänkaariasumisen (ELMO) korttelin hankkeissa Tiistilä II -kaava-alueella. Hanke on saanut rakennusluvan ja hanke on ollut urakkakilpailutuksessa vuoden 2022 loppupuolella sekä uudelleen loppukesästä 2023 niin, että tarjousten avaus tapahtui 11.9.2023. Saadut urakkatarjoukset olivat hintojen osalta korkeita edelleen ja kohde ei ole saanut vielä tämän vuoksi ARA:n osapäätöstä ja aloituslupaa. Tämän vuoksi hanketta ei ole vielä saatu käyntiin ja pitkäaikaista maanvuokrasopimusta allekirjoitettua kaupungin kanssa. Joten tässä tapauksessa esitetään, että varauspäätöstä jatketaan 30.11.2024 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 46

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 31.05.2021 § 76 päätetyn ja 28.03.2022 § 47 jatkettua suunnitteluvarauksen NAL Asunnot Oy:lle korttelin 23313 tonttiin 3. Varaus uusitaan entisin ehdoin 30.11.2023 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 47

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 103	06.11.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.05.2021 § 76 päätettyä NAL Asunnot Oy:n suunnitteluvarausta korttelin 23313 tonttiin 3 entisin ehdoin. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 76

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten NAL Asunnot Oy:lle korttelista 23313 noin 2 665 m²:n suuruisen määräalan, joka muodostuu puistokiinteistöstä 23P56 ja katualueesta 23K. Määräala on esitetty liitekartassa.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös 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 varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 103	06.11.2023

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 varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan varausalueelle tonttijaon muutosta, tontin lohkomista, poikkeuslupaa, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 122

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata korttelin 23313 liitekartan mukaisesti Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:lle 28.2.2021 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijaon ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

2

Varauksensaaja valmistelee yhdessä kaupungin kanssa luovutuskirjat siten että ne ovat käsittelyssä helmikuussa 2021.

3

Luovutuskirjoihin sisällytetään selkeät ehdot Elmo-konseptin

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 103	06.11.2023

toteuttamisesta kohteessa.

4

Kaupunki luovuttaa ara-rakennusoikeuden suoraan ara-toimijalle.
Tonttijaossa kohde erotetaan omaksi tontiksi.

5

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Karttaliite NAL Asunnot Oy 49-23-313-3 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus NAL Asunnot Oy 49-23-313-3 (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 104

06.11.2023

Asianumero 11278/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 104

§ 104

Finnoossa sijaitsevaa aluetta koskeva Realpro Oy:n toimitilahankkeen suunnitteluvaraus (49-31-9903-15 ja 49-31-107-2) (Pöydälle 2.10.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Leivo Kimmo
Ikonen Liisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että 10.8.2020 § 79 päätettyä ja viimeksi 16.01.2023 § 13 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta ei jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 30.9.2023.

Käsittely

Asiakohta käsiteltiin kohdan 91 jälkeen. Vuornos Laakson kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Kurjenkellontien ympäristöön käynnistetään vuoden 2024 aikana kaavarunkotyö, suunnittelukilpailu tai varausmenettely korkeatasoisen asiantuntijatyöpaikka-alueen luomiseksi.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että 10.8.2020 § 79 päätettyä ja viimeksi 16.01.2023 § 13 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta ei jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 30.9.2023. Kurjenkellontien ympäristöön käynnistetään vuoden 2024 aikana kaavarunkotyö, suunnittelukilpailu tai varausmenettely korkeatasoisen asiantuntijatyöpaikka-alueen luomiseksi.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 10.8.2020 § 79 päätöksen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten Realpro Oy:lle. Varausta on jatkettu viimeksi 16.1.2023 § 13 ja viimeisin varaus oli voimassa 30.9.2023 saakka.

Realpro Oy hakee 11.9.2023 kaupungille lähetetyssä hakemuksessa varauksen jatkoa 15.11.2024 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitettiin 2.10.2023 § 89, ettei suunnitteluvarausta enää jatketa viimeisimmän varauksen päätyttyä 30.9.2023. Kyseinen esitys päätettiin jättää pöydälle.

Tiedot varausalueesta

Realpro Oy:lle varattuun alueeseen kuuluu tontti 49-31-107-2, joka on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KTY), sekä kiinteistö 49-31-9903-15, joka on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Varausalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria. Varausalue on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Länsiväylän varressa, sille rakennettavan hankkeen luodessa näkyvän porttiaiheen Finnoon sisääntuloon.

Hankkeen ja kaavoituksen tilanne

Realpro Oy on tehnyt varausaikana, lokakuussa 2021, hakemuksen varausalueen asemakaavan muuttamiseksi. Varausalueella on vireillä asemakaavan muutos (440907 Finnoonmäki). Asemakaavamuuotos ei ole edennyt valmisteluvaiheesta eteenpäin eikä kaavamutoksesta ole tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Varausaluetta koskevan

asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut muun muassa lisätä merkittävästi toimistotyöpaikkojen määrää Finnoon alueella.

Edellisen varauksen jatkamispäätöksen 16.1.2023 § 13 jälkeen kaupunki on pitänyt hankkeen (Realpro Oy) kanssa neljä tapaamista kevään ja kesän 2023 aikana. Kaupungin puolelta hanketta on ohjattu ja neuvottu jatkamaan uuden luonnoksen kehittämistä, jotta asemakaavoitusta voitaisiin edistää.

Hanke on ilmoittanut, että he ovat valmiita kehittämään hanketta aiemmin, elokuussa 2022, esitetyn suunnitelman pohjalta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 89

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että 10.8.2020 § 79 päätettyä ja viimeksi 16.01.2023 § 13 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta ei jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 30.9.2023.

Käsittely

Katainen Aaltosen kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.8.2020 § 79

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Realpro Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.12.2021 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset.

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee kaupunkitekniikan keskuksen hiekkasiilo ja HSY:n Blominmäen jätevedenpuhdistamon Finnoonmäen tuuletuspiippu sekä maanpäällinen tekninen rakennus. Suunnitelmat tulee laatia siten, että nämä toiminnot voivat jatkossakin toimitilahankkeen ohessa toimia alueella.

Viereisellä tontilla on kulkuoikeus varausalueen kautta, mikä on huomioitava suunnittelussa.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla alueilla, on niistä sovittava erikseen kaupunkitekniikan keskuksen ja HSY:n kanssa.

10

Varausalueen sijainti kukkulan laella on kaupunkikuvallisesti keskeinen paikka ja alueelta edellytetään "Finnoon porttisijainnin" vuoksi korkeatasoista suunnittelua. Alueen suunnittelussa tulee olla kokonaisvaltainen ote, jossa kallion ja maastonmuotojen tulee olla osa arkkitehtuuria. Massoitteluun tarvitaan erilaisia vaihtoehtoja, mm. tornille on syytä tutkia matalampaa vaihtoehtoa.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 167

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 79 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.12.2022 saakka entisin ehdoin sekä seuraavalla lisäyksellä:

11

Varauksensaajalle annetaan valtuutus hakea asemakaavan muutosta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 283

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei 10.8.2020 § 79 päätettyä ja 29.11.2021 § 167 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 31.12.2022.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Puheenjohtaja Lahtisen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lisäselvityksiä varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 13

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei 10.8.2020 § 79 päätettyä ja 29.11.2021 § 167 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 31.12.2022.

Käsittely

Vuornos Aaltosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa varausta 30.9.2023 saakka entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että suunnitteluvarausaluetta tulee kehittää korkeatasoisena toimistotilarakentamisena kaavalliset reunaehdot huomioiden.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa varausta 30.9.2023 saakka entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että suunnitteluvarausaluetta tulee kehittää korkeatasoisena toimistotilarakentamisena kaavalliset reunaehdot huomioiden.

Päätöshistoria**Liitteet**

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Realpro Oy (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Realpro Oy 11.9.2023 (ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/91

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 104

06.11.2023

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 90, § 91, § 102, § 103, § 104

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 92, § 93, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100, § 101

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.