



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023

Kokoustiedot

Aika 27.03.2023 klo 09:00 - 10:04

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Vuornos Henrik Aaltonen Juri Elo Tiina Fagerström Noora Kajava Henna	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen	saapui § 35 klo 9.04 poistui klo 9.04 ennen § 35, palasi klo 9.05 § 35 jälkeen
	Katainen Mervi Lahtinen Teemu Laukkanen Antero Mykkänen Kai	jäsen jäsen jäsen jäsen	
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna Guzenina Maria Mäkelä Jukka Isotalo Olli Kivinen Harri Hokkanen Torsti Heinaro Mervi Konttas Ari Paananen Harri Pajakoski Johanna Ketonen Timo Särkijärvi Jouni J. Kivekäs Liisa Rantala Mika Lassinen Hanna Kaukonen Katariina	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja kaupunkiympäristön toimialajohtaja hallinto- ja kehittämisjohtaja kaupunkisuunnittelujohtaja elinvoimajohtaja rahoitusjohtaja elinkeinojohtaja viestintäjohtaja talous- ja hallintojohtaja kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja projektinjohtaja tekninen sihteeri hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Tiina Elo
pöytäkirjantarkastaja

Antero Laukkanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 31.03.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 33		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 34		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 35	1	Pysäköintitontin myynti Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Riistakalliolle ja Asunto-osakeyhtiö Riistapolulle (49-12-245-6)	7
§ 36	2	Pysäköintitontin myyminen Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle (49-12-266-1)	10
§ 37	3	Asuinkerrostalotontin myynti Kaitaalta Master Kodit Oy:lle (49-31-125-12)	14
§ 38	4	Alueen varauksen jatkaminen Niittykummusta Skanska Talonrakennus Oy:lle vanhusten palveluasumisen suunnittelua varten (49-15-45-11)	20
§ 39	5	Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten	24
§ 40		Leppävaaran kampuksen kehittämisen periaatteet	31

§ 33

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuu den toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 23.3.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/37

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34

27.03.2023

§ 34

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Tiina Elo ja Antero Laukkanen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 35

§ 35

Pysäköintitontin myynti Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Riistakalliolle ja Asunto-osakeyhtiö Riistapolulle (49-12-245-6)

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan kaavamääräyksellä LPA-alueeksi osoitetun tontin kiinteistötunnuksella 49-12-245-6 Asunto-osakeyhtiö Riistakalliolle ja Asunto-osakeyhtiö Riistapolulle. Tontin pinta-ala on 1 064 m².

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 97 275 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille tontin määräosin.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 18.8.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa ostajille aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan

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

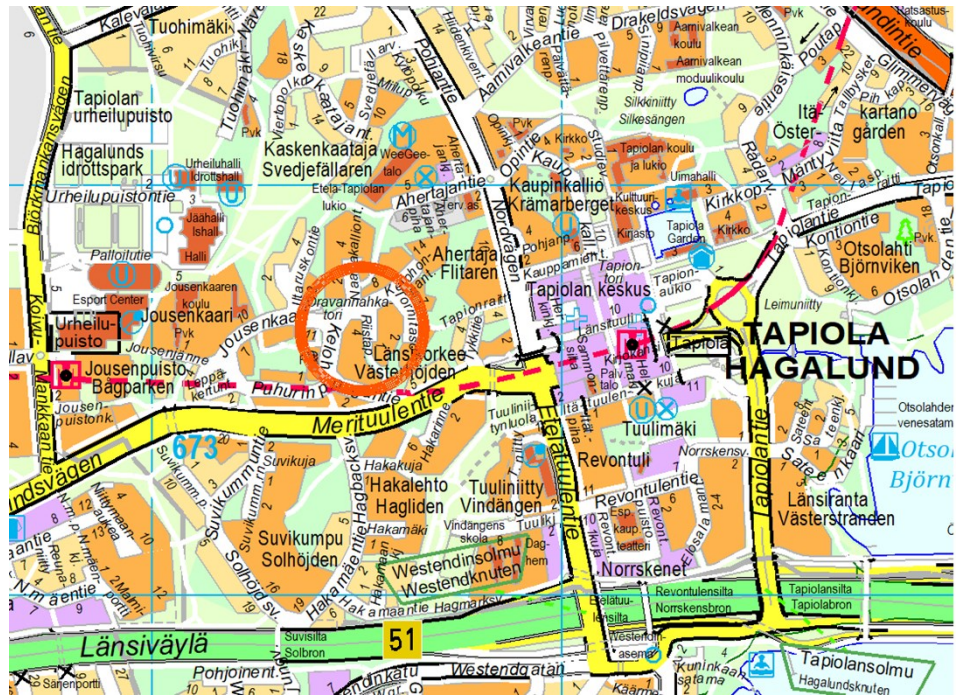
Käsittely

Kajava poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta)

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Espoon kaupunki ja Asuntosäätiö ovat allekirjoittaneet 9.9.1994 sopimuksen maa-alueiden luovuttamisesta. Sopimus koskee Länsikorkeen ja Kaskenkaatajan -asemakaava-alueiden yleisiä alueita sekä pysäköintiä ja asumista palvelevia alueita. Sopimuksessa on sovittu, että mikäli kaupunki luovuttaa sopimuksen mukaisia alueita, tulee alueista saatava kauppahinta maksaa Asuntosäätiölle Espoon kaupungin sijaan. Tontin kauppahinta on sovittu Asuntosäätiön kanssa. Em. sopimuksen mukaisesti tontista saatava kauppahinta tulee menemään Asuntosäätiölle.

Tontin pysäköintiin soveltuvan alueen hinta on 100e /m². Pysäköintiin soveltuvan alueen koko on 699 m². Hinta puistomaisella alueella eli istutettavana säilytettävällä alueella on 75 e/m². Istutettavana säilytettävä alueen osa on osoitettu päätöksen liitteenä olevalla kartalla pistein ja

alueen koko on 365 m². Em. hinnoista on sovittu Asuntosäätiön kanssa. Tämä myytävä tontti on ainoa pysäköintitontti, jolle on kaavoitettu istutettavana säilytettävää aluetta.

Tiedot tontista

Korttelin 12245 tontin 6 pinta-ala on 1 064 m², eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1-tontti). Kiinteistö luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-osakeyhtiö Riistakallio ja Asunto-osakeyhtiö Riistapolku ovat hakeneet kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 LPA-tontin myynti 49-12-245-6

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 36

§ 36

Pysäköintitontin myyminen Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle (49-12-266-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan kaavamääräyksellä LPA-alueeksi osoitetun pysäköintitontin kiinteistötunnuksella 49-12-266-1 Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle. Tontin pinta-ala on 774 m².

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 77 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille tontin määräosin.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 18.8.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa ostajille aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan

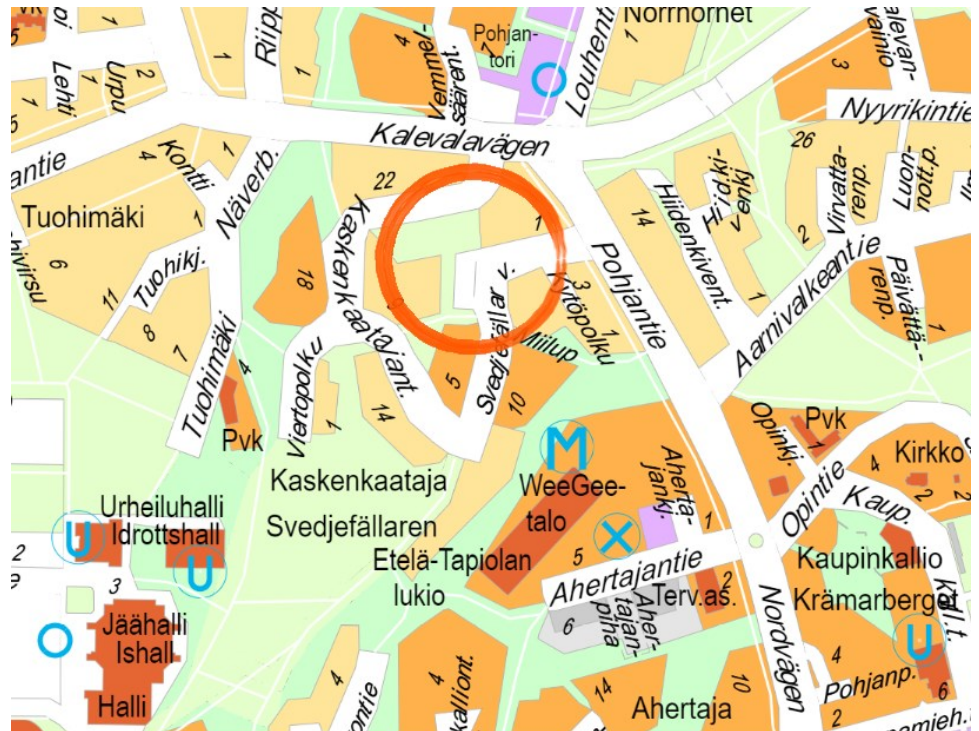
laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Espoon kaupunki ja Asuntosäätiö ovat allekirjoittaneet 9.9.1994 sopimuksen maa-alueiden luovuttamisesta. Sopimus koskee Länsikorkeen ja Kaskenkaatajan -asemakaava-alueiden yleisiä alueita sekä pysäköintiä ja asumista palvelevia alueita. Sopimuksessa on sovittu, että mikäli kaupunki luovuttaa sopimuksen mukaisia alueita, tulee alueista saatava kauppahinta maksaa Asuntosäätiölle Espoon kaupungin sijaan. Tontin kauppahinta on sovittu Asuntosäätiön kanssa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on tehnyt jo aikaisemmin vastaavanlaisen myyntipäätöksen tontista, 5.9.2022 § 229, mutta kauppaja ei ehditty toteuttamaan päätöksen voimassaoloaikana. Em. syystä tontista esitetään tehtäväksi uusi myyntipäätös. Aiemmassa

päätöksessä ollut luovutusehto 2 on tarkoituksella poistettu nyt esitetystä päätöksestä sen tarpeettomuuden takia.

Tiedot tontista

Korttelin 12266 tontin 1 pinta-ala on 774 m² eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-tontti). Kiinteistö luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-osakeyhtiö Miilupolku ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5 ovat hakeneet kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.9.2022 § 229

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan kaavamääräyksellä LPA-alueeksi osoitetun pysäköintitontin kiinteistötunnuksella 49-12-266-1 Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle. Tontin pinta-ala on 774 m².

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 77 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä. Tontti myydään osapuolille erillisillä kauppakirjoilla tontin määräosin.

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 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:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Partanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 LPA-tontin 49-12-266-1 myynti

Oheismateriaali**Tiedoksi**

6332/02.08.00/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 37

§ 37

Asuinkerrostalotontin myynti Kaitaalta Master Kodit Oy:lle (49-31-125-12)

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Master Kodit Oy:lle omaan tai perustettavan asunto-osakeyhtiön tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun taikka Master Kodit Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun kortteliin 31125 tontin 12 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaupan kohde voidaan myydä myös useammalle edellä mainituista tahoista (yhteisomistus).

Tämä myyntipäätös on ehdollinen siten, että sen edellytyksenä on, että kaupunginhallitus päättää Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin 35 osakkeen myymisestä Master Kodit Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Master Kodit Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kauppahinta on 3 864 600 euroa, joka maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistaja ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2

Kaupan kohteen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi. Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

3

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

4

Tonttia ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

5

Tontille toteutettavan asuinrakentamisen on oltava vapaarahoitteista ja vähintään puolet asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava yksittäisille kuluttajille myytävänä omistusasuntoina. Mikäli ostaja laiminlyö tässä kohdassa todetun ehdon, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

6

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteen rakentamiseen vaikuttaa kaupan kohteen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat metron rakenteet ja metrotunneli sekä mahdollinen metron liikennöinti. Ostaja on tutustunut ja sitoutuu noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta ”Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018”.

Alueella sijaitsee Länsimetron ajotunneli ja HSY:n Blominmäen jätevesitunnelit, jotka aiheuttavat rajoitteita maankäytölle. Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava HKL:n toimintaohjetta ”Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018” sekä HSY:n ohjetta ”Ohjeita vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta 22.8.2022”.

7

Ostaja sitoutuu toteuttamaan kaupan kohteessa toteutettavien rakennusten osalta hintakilpailun tarjouspyyntömateriaalissa osoitetut rakennusten energia- ja kestäväkehityskriteerien ehdot siten, että pakollisten vaatimusten (P1, P2, P3, P4 ja P5) lisäksi valinnaisia vaatimuksia toteutetaan vähintään 14 pisteen edestä. Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksen käyttöönottotarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energia- ja kestäväkehityskriteerien toteuttamisesta.

Ostaja on tietoinen, että Finnoon alueelle on laadittu Design Finnoo käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen

kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja sen vaatimukset tulee ottaa huomioon tontille toteutettavien kohteiden rakentamisessa.

8

Tontin 31125/12 huoltoajoa varten on perustettu kulkuyhteysrasite tontin 31125/11 kautta. Rasitesopimus tullaan todennäköisesti korvaamaan koko korttelialueen omistajien välille solmittavalla yhteisjärjestelysopimuksella. Tontin ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoituksin vastattavakseen rasitesopimuksen mukaiset oikeudet, vastuut ja velvoitteet. Lisäksi tonttiin liittyen on allekirjoitettu koko korttelia 31125 koskevaa sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi. Tontin ostaja sitoutuu sopimaan sitoumuksen mukaisista tarvittavista yhteisjärjestelyistä mm. koko korttelialueen läpi johtavasta huoltoyhteydestä korttelin 31125 muiden tonttien omistajien/haltijoiden kanssa.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös sekä kaupunginhallituksen päätös Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeiden myymisestä on tullut lainvoimaiseksi. Määräajan laskeminen alkaa siitä ajankohdasta, kun molemmat edellä mainituista päätöksistä on tullut lainvoimaiseksi.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin tontin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen tontin kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Muutoin kauppakirjassa noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä tavanomaisesti noudatettavia yleisiä luovutusehtoja sekä tarjouspyyntöasiakirjassa ja sen liitteissä esitettyjä ehtoja.

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

Käsittely

Kajava teki seuraavan lisäysehdotuksen Lisätään tontin luovutuksen täytäntöönpanoehtoihin seuraava: "Rakentaminen tulee sijoittaa tontille

siten, että kadun ja rakennusten väliin mahtuu istuttamaan rehevän, bulevardimaisen puurivin, joka antaa luontonäkymää sisälle ja viilentää kesäisin osaltaan sisätiloja.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan esityksen raukeavan kannattamattomana.

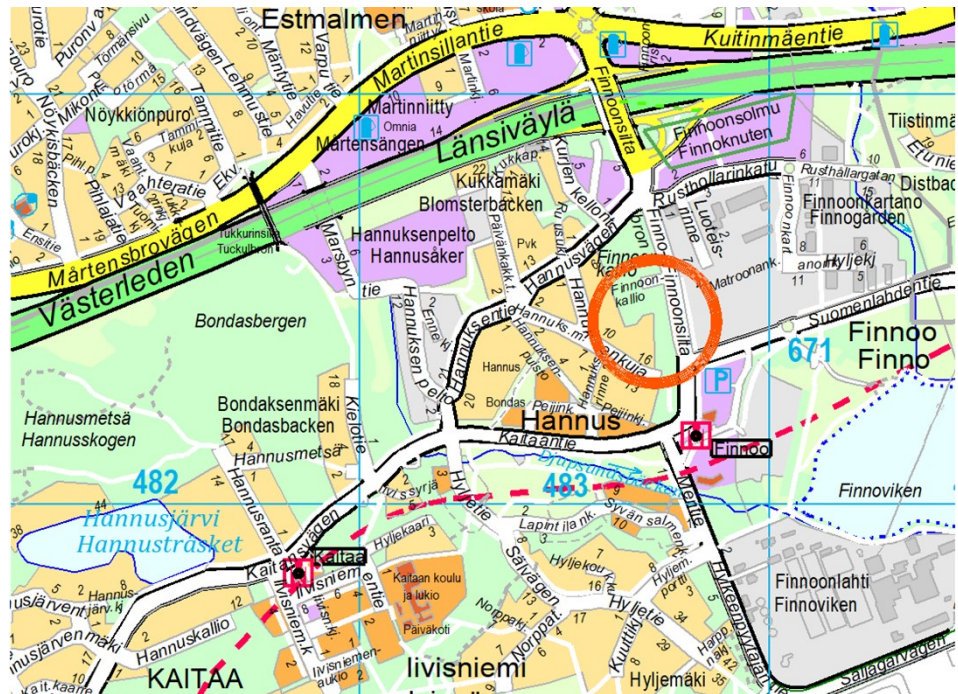
Kajava teki seuraavan palautusehdotuksen: Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että muutetaan täytöntöönpanovaatimuksen omistusasuntojen osuus vähintään 50%:sta vähintään 75%:iin.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan esityksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tarjouskilpailu

Kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun, jolla oli tarkoitus valita toteuttaja Kaitaalla, Hannuksenkujalla sijaitsevalle asuinkerrostalotontille 31125/12. Tontti sijaitsee Finnooseen rakentuvan uuden keskustan läheisyydessä, Finnoonsillan ja Suomenlahdentien risteyksen tuntumassa. Merenrantaan on matkaa noin kilometri. Finnoon metroaseman toinen sisäänkäynti sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä tontista.

Asuinkerrostalotontti esitetään myytäväksi hintatarjousten perusteella suurimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle. Tarjoukset tuli jättää 12.12.2022-31.1.2023 klo 12.00 välisenä aikana. Tarjouksia tuli yhteensä 7 kappaletta, joista Master Kodit Oy:n tekemä tarjous 3 864 600 euroa oli korkein. Näin ollen tontti esitetään myytäväksi Master Kodit Oy:lle.

Tontit myydään korkeimman hintatarjouksen antaneelle, joten hinta on kuntalain 130 §:n mukainen.

Tiedot tontista

Myytävä tontti 31125/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 2202 m² ja rakennusoikeus 3 800 k-m².

Alueen ympäristön rakentaminen ei ole vielä kokonaisuudessaan toteutunut.

Alueelle on laadittu rakentamisen tueksi kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma. Sitä tulee noudattaa ohjeellisena kaava-alueella.

Myyntipäätöksen ehdollisuus kaupunginhallituksen päätökselle

Tontin pysäköintipaikat on asemakaavassa osoitettu sijoitettaviksi tontille 31125/10 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Em. pysäköintilaitoksen toteuttaminen on aloitettu ja sen toisena toteuttajana toimii Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki -niminen pysäköintiyhtiö, jonka osakkeenomistaja kaupunki on.

Ostaja on ilmoittanut halukkuutensa ostaa kaupungilta 35 kappaletta Kiinteistö Finnoonsillan Parkin osakkeita, jotka oikeuttavat 35 nimettyyn pysäköintipaikkaan yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksen osassa. Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeiden myymisestä Master Kodit Oy:lle päättää kaupunginhallitus. Kaupunginhallituksen konsernijaosto on 13.3.2023 pitämässään kokouksessa päättänyt esittää kaupunginhallitukselle osakkeiden myyntiä. Kaupunginhallitus tekee lopullisen myyntipäätöksen kokouksessaan 27.3.2023. Koska ostaja tulee osoittamaan nyt myytäväksi esitetyn tontin asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin omistamaan pysäköintilaitokseen, on perusteltua sitoa tontin myyntipäätös kaupunginhallituksen päätökseen koskien pysäköintiyhtiön osakkeiden myyntiä.

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/37

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 37

27.03.2023

1 Tontin luovutus 49-31-125-12 / Master Kodit Oy, Liitekartta

Oheismateriaali

- Tarjouspyyntöasiakirja Kaitaa 12.12.2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/37

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 43

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 38

27.03.2023

819/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 38

§ 38

Alueen varauksen jatkaminen Niittykummusta Skanska Talonrakennus Oy:lle vanhusten palveluasumisen suunnittelua varten (49-15-45-11)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 § 104 päätettyä ja 28.3.2022 § 43 jatkettua varausta Skanska Talonrakennus Oy:lle tonttiin 49-15-45-11 vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

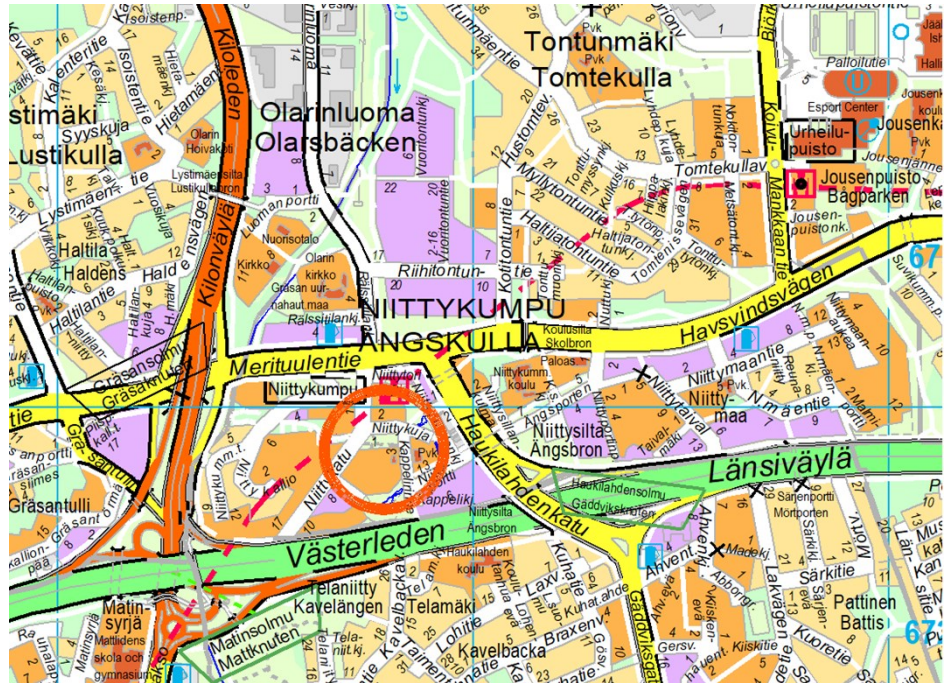
Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 43

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 38

27.03.2023



Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.10.2020 § 104 varata osan korttelista 15045 Skanska Talonrakennus Oy:lle vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Alkuperäinen suunnitteluvaraus oli voimassa 28.2.2022 saakka. Skanska Talonrakennus Oy haki 10.2.2022 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa ja suunnitteluvarausta päätettiin jatkaa 28.3.2022 § 43 entisin ehdoin 31.3.2023 saakka.

Tiedot hankkeesta ja perustelut varauksen jatkamiselle

Varausalueelle kaavaillaan palveluasumista. Palveluasumisen on kaavailtu olevan ns. kevyttä palveluasumista, jossa asukkaille tarjotaan asumisen lisäksi muita palveluita, mm. ruokapalveluita. Palvelutilojen osuus hankkeesta on alustavasti noin 10 prosenttia. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 6 000–8 000 kerrosneliometriä.

Varausaluetta koskeva asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.11.-13.12.2022. Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymisvaiheeseen kevään/kesän 2023 aikana.

Koska varausalueen suunnittelu on edennyt ja sitä koskeva asemakaavoitus on vielä kesken, on perusteltua esittää, että Skanska Talonrakennus Oy:lle päätettyä suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2024 asti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/37

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 38

27.03.2023

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 43

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 § 104 päätettyä varausta Skanska Talonrakennus Oy:lle tonttiin 49-15-45-11 liitekartan mukaisesti vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varaus jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 104

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Skanska Talonrakennus Oy:lle tontin 49-15-45-11 liitekartan mukaisesti vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

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

7

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

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta 49-15-45-11, Skanska Talorakennus Oy

Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraus_Kappelinrinne_2023-02-22_hakemus_49-15-45-11

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/37

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 39

27.03.2023

2690/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 39

§ 39

Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

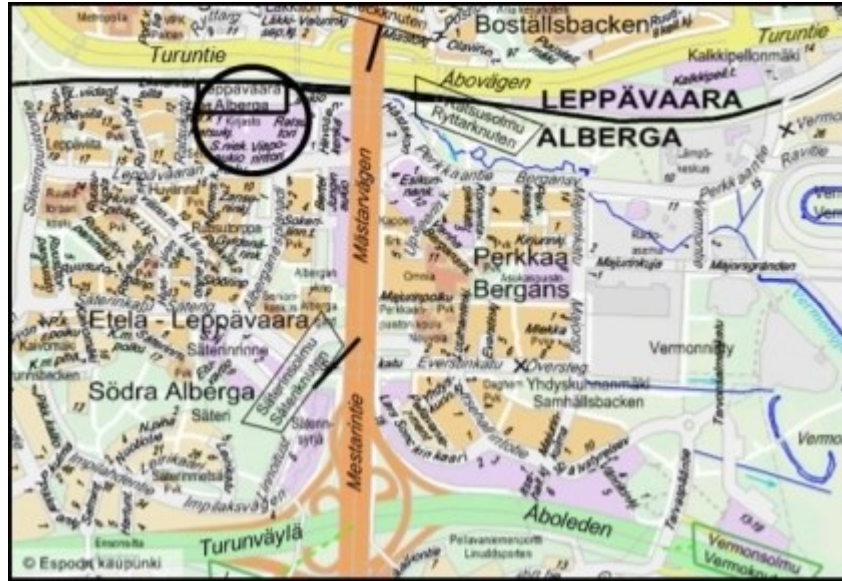
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 28.03.2022 § 45 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello hakee 1.3.2023 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Kauppakeskus Sellon pohjoispuoliselle kaupungin omistamalle alueelle Leppävaarassa.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 19.10.2015 § 100 varata alueen Kauppakeskus Sellolle kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalien kehittämistä varten. Varausta on jatkettu 9.5.2016 § 54, 5.6.2017 § 62, 12.2.2018 § 23, 1.4.2019 § 36, 6.4.2020 § 36, 12.04.2021 § 52 ja 28.3.2022 § 45 tehdyillä päätöksillä. Viimeisimmässä päätöksessä varausta jatkettiin 31.3.2023 asti.

Varauksen jatkaminen ja hankkeen tilanne

Hakemuksessaan Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello (jäljempänä ”Sello”) tuo esiin, että heidän tarkoituksenaan on suunnitella ja toteuttaa Linnantullinkadun pohjoispuolelle noin 330 paikkaa sisältävä pysäköintirakennus. Sellon suunnitelmissa on myös toteuttaa Leppävaaranaukion yläpuolelle liike- ja palvelutiloja yhteensä noin 13 000 brm², jotka liittäisivät nykyisen Kauppakeskus Sellon edellä mainittuun pysäköintirakennukseen ja mahdollistaisivat jalankulkuyhteydet rata-alueelle ja Turuntien pohjoispuolelle sekä etelään Ratsusolalle.

Sello myös mainitsee hakemuksessaan, että heidän tarkoituksenaan on myös luonnostella Sellon pohjoispuolisen joukkoliikenneterminaalien kehittämistä ja sen liittämistä Raide-Jokerin asemaan sekä

muuntojoustavasti varautua ideointivaiheessa oleviin rata-alueen ylä- ja pohjoispuolisiin silta- ja kansirakenteisiin.

Sellolle varattu alue on osa vireillä olevaa Leppävaaranaukion asemakaavamuutosta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.9.2022 hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Leppävaaranaukion asemakaavamuutos on irrotettu erilliseksi kaavamuutokseksi Leppävaaran keskustan kaavamuutoksesta ehdotusvaiheen jälkeen.

Sello on aktiivisesti edistänyt hankettaan varausalueelle ja käynyt kaupungin edustajien kanssa keskusteluja muun muassa varausalueen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisesta, kaavamuutokseen liittyvästä maankäytösopimuksesta ja varausalueelle sijoittuvien tonttien luovutusten pääperiaatteista. Kaupunki ja Sello ovat valmistelemassa kokonaissopimusta, jossa sovitaan näistä edellä mainituista asioista. Kokonaissopimus on tarkoituksena viedä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi yhdessä kaavamuutoksen hyväksymisen kanssa.

Lokakuussa 2022 on käynnistynyt junaradan pohjoispuoleista keskusta- aluetta koskeva ideakilpailu (Lepuski 2.O). Ideakilpailun tavoitteena on löytää kilpailun kohteena olevalle alueelle arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti sekä toiminnallisesti korkeatasoinen, alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa lisäävä kokonaissuunnitelma, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja vaiheittain rakentamista seuraavan 10–20 vuoden tähtäimellä. Ideakilpailun tehtävänannossa painotetaan radan ylittävää, yhtenäistä rakennuskokonaisuutta, joka liittyy luontevasti Sellon varausalueeseen ja laajennukseen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 45

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 12.04.2021 § 52 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.10.2015 § 100

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistösaakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle varataan oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2016 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

3

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

4

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

7

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut Linnatullinkadun ja Ratsukadun sekä rautatiealueen rajaaman alueen lyhytaikaisesti pysäköintialueeksi Asunto Oy Sellonhuipulle.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Osa pysäköintipaikoista tulee toteuttaa liityntäpysäköintipaikkoina, joista osa voi olla vuorottaispysäköintikäytössä kauppakeskuksen pysäköinnin kanssa.

b

Suunnittelussa tulee huomioida Liikenneviraston tarpeet ja ohjeet rautatiealueen osalta.

c

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimivan joukkoliikenneterminalin kehittämiseen. Joukkoliikenneterminalia suunniteltaessa tulee huomioida linja-autoterminalin lisäksi myös tulevan Raide-Jokerin tarpeet. Suunnitelmien tulee sisältää edellä mainituille toiminnoille sisätilaan toteutettava odotushalli.

d

Suunnitelmat junaradan ylityksestä ja sen liittymisestä radan pohjoispuolelle tulee yhteen sovittaa radan pohjoispuolen suunnitelmien kanssa. Tämä edellyttää tiivistä yhteistyötä pohjoispuoleisen alueen suunnitteluvarauksensaajien, Lemminkäinen Talo Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n, Skanska CDF Oy:n sekä Scandic Hotels Oy:n kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.5.2016 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä varausta Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.5.2017 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.6.2017 § 62

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 9.5.2016 § 54 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.1.2018 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 23

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 5.6.2017 § 62 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2019 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.4.2019 § 36

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 12.2.2018 § 23 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2020 asti.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 36

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 1.4.2019 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2021 asti.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 52

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten 31.3.2022 saakka entisin ehdoin.

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

Päätöshistoria

Liitteet

1 Suunnitteluvarausalue, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello - 1.3.2023

Tiedoksi

10911/10.03.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 40

§ 40

Leppävaaran kampuksen kehittämisen periaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:

Rantala Mika

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosta päättää, että Leppävaaran uutta koulukampusta lähdetään kehittämään seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Leppävaaran lukio ja ammattikorkeakoulut yhdistetään yhdeksi vetovoimaiseksi opiskelijakampukseksi; Leppävaaran kampukseksi. Yhdistämisen ensisijaisena tavoitteena on oppilaitosyhteistyön kehittäminen ja syventäminen sekä tilojen käyttöasteen tehostaminen.

2

Leppävaaraan kampus sijoitetaan nykyisen Laurea-ammattikorkeakoulun ja Kelloseppäkoulun yhteyteen. Esiitetty kokonaisuus mahdollistaa pääkaupunkiseudullakin poikkeuksellisen suuren ja elinvoimaisen, liki 5 000 opiskelijan kampusalueen syntymisen Leppävaaraan. Kampuksen sijoittumista kyseiseen paikkaan puoltaa pohjoispuolella sijaitseva Leppävaaran urheilukeskus sekä sijainti lähellä asemaa.

3

Liikuntatilojen osalta kampus tukeutuu Leppävaaran urheilupuistossa oleviin palveluihin sekä vuonna 2023 valmistuvaan Kameleonten-urheiluhalliin.

4

Uuden kampuksen sijoittamiseksi Laurea-ammattikorkeakoulun yhteyteen käynnistetään asemakaavanmuutos.

5

Uusi laajennus- ja muutostyö suunnitellaan olemassa olevia rakennuksia kunnioittaen.

6

Puretulle Metropolian Leppävaaran toimipisteen YO-tontille 51253/1 sekä sen itäpuolella sijaitseva Y-tontille 51251/1 voidaan tehdä vaihtoehtoisia maankäyttötarkasteluita liittyen Leppävaaran keskuksen kehittämiseen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tausta

Tammikuussa 2019 Espoon kaupunki järjesti Koulu palveluna -konseptin työpajan, jossa keskityttiin Leppävaaran oppilaitosten sekä läheisen urheilukeskuksen synergiaetujen tunnistamiseen. Työpajassa hahmottui alueen merkittävä yhteiskäyttöreservi. Tilapalvelut-liikelaitos tilasi kaupungin ja oppilaitosten yhteistyön pohjalta konsulttiselvityksen vuonna 2020 puretun Metropolian Leppävaaran toimipisteen vaihtoehtoisista ratkaisuista pohjautuen verkostomaiseen Koulu palveluna -ajatteluun (SAAS=School As A Service). Konsulttitoimisto Trctr:n laatimassa selvityksessä Leppävaaran ”sydänkoulu” potentiaalisimmiksi sijainneiksi nostettiin Leppävaaran lukion ja Metropolian nykyiset tontit sekä Hatsinanpuistossa rakenteilla oleva OOPS-kampus.

Selvityksen perusteella heräsi ajatus siitä, voitaisiinko Leppävaaran ”sydänkoulu” sijoittaa nykyisen Laurea-ammattikorkeakoulun, entisen työväenopiston sekä Kelloseppäkoulun (ent. pääkirjasto) muodostamaan kiinteistökokonaisuuteen. Käytöstä poistunut työväenopisto ja Laurea-ammattikorkeakoulun vaajakäyttöaste nostavat esille kysymyksen siitä kannattaako alueelle toteuttaa kokonaan uusi, erillinen kampus, jos nykyistenkin tilojen käyttöaste on enintään välttävä. Toisaalta vanhan kampuksen uudistaminen antaisi uuden elämän arkkitehtonisesti merkittävälle oppilaitoskokonaisuudelle, jonka ovat suunnitelleet espoolaiset arkkitehdit Timo ja Tuomo Suomalainen vuosina 1967–1972. Heidät tunnetaan lisäksi Tempeliaukion kirkon arkkitehtisuunnittelijoina.

Hankkeen tutkimista kyseiselle paikalle perusteli myös Metropolian ja lukion esittämät tavoitteet keskinäisen yhteistyön tiivistämisestä sekä molempien oppilaitosten toive sijoittua mahdollisimman lähelle Leppävaaran asemaa. Urheilulukion statusta tavoittelevalle lukiolle urheilupuiston sekä Kameleonten-urheiluhallin hyvä saavutettavuus on välttämätöntä. Haastatteluiden perusteella esille nousi koronaepidemian seurauksena lisääntynyt etäopiskelu ja -opetus sekä näiden vaikutus tilatarpeeseen, Laurea-ammattikorkeakoulun osin epätarkoituksenmukaiset

tilat sekä kaikkien osapuolten positiivinen suhtautuminen oppilaitosyhteistyön kehittämiseen ja syventämiseen sekä tavoite tilojen käyttöasteen sekä käytettävyyden kohottamiseen.

Laurea-ammattikorkeakoulun ja Kelloseppäkoulun laajentamisesta keväällä 2021 laaditussa ”Leppävaaran Uusi Kampus” -selvitystyössä haluttiin varmistaa, että neljän oppilaitoksen muodostama kampus on toiminnallisesti sekä kaupunkikuvallisesti sovitettavissa nykyisen Laurean ja Kelloseppäkoulun kiinteistön yhteyteen.

Oppilaitosten tilojen tämänhetkinen tilanne

Laurea-ammattikorkeakoulu on aloittanut toimintansa Espoon kauppaoppilaitos -nimellä vuonna 1969. Tällä hetkellä oppilaitoksessa on kirjoilla 1 847 opiskelijaa. Laurean rakennuksen kehittämispotentialiksi on tunnistettu vanhentuneesta tilajakaumasta johtuva rakennuksen heikko käyttöaste; riittävän suuria opetustiloja ja vastaavasti etäopettamiseen ja oppimiseen soveltuvia tiloja on liian vähän.

Entisen työväenopiston rakennuksen tiloihin liittyy toiminnallisia sekä rakennusteknisiä haasteita, joiden perusteella tilat ovat jääneet ilman käyttäjää ja peruskorjaamatta. Puutteellisesta muunneltavuudesta johtuen työväenopiston rakennus esitetään purettavaksi. Asiasta on konsultoitu kaupunginmuseota.

Vuonna 1972 valmistuneessa, entisen Espoon pääkirjaston rakennuksessa toimiva Kelloseppäkoulu on kansainvälisesti tunnustettu erityisoppilaitos, josta valmistuu maailman kelloseppäeliittiä. Oppilaitos koulussa on noin 100. Oppilaitoksen toiminta perustuu vuosittaiseen valtioneuvostojärjestelmään ja koulun kohtalo on ollut viime vuosina vaakalaudalla. Kaupunki on peruskorjannut ja räätälöinyt tilat kelloseppäkoulun toimintaan v. 2005–2007. Selvitystyössä on oletettu, että Kelloseppäkoulu jatkaa toimintaa nykyisellään. Kelloseppäkoulun toiminnan yhteiskäyttöpotentiaalin tunnistettiin liittyvän enimmäkseen kampuksen tarjoaman ruokailun ja liikunnan yhteisjärjestämiseen.

Sisäilmaongelmista kärsineen Leppävaaran lukion toiminta siirtyi Nokian vuokratiloihin Espoon Karaporttiin keväällä 2020. Osoitteessa Veräjätalonkatu 10 sijainnut, vuonna 1959 valmistunut lukiorakennus purettiin kesällä 2020. Kasvun ja oppimisen toimialan strategiassa lukion oppilasmäärä on tarkoitus kasvattaa 430 opiskelijasta noin 700–800 opiskelijaan. Lukio tulee hakemaan urheilulukion erityisstatusta. Tässä suhteessa lukion sijainti urheilupuiston sekä Kameleonten-urheiluhallin läheisyydessä on perusteltua. Lukion tämänhetkisiä tiloja koskeva vuokrasopimus Karaportissa päättyy 1.3.2030.

Metropolian ammattikorkeakoulun Leppävaaran toimipisteen rakennus osoitteessa Vanha maantie 6 purettiin vuoden 2020 keväällä ja myös sen

toiminnot siirtyivät väistöön Karaporttiin. Metropolian Espoon toimipisteessä on kirjoilla 2 450 opiskelijaa.

Kampuksen suunnittelutilat ja niistä syntyvät synergiaedut

Alustavan luonnossuunnittelun johtava ajatus oli, että opetustiloista suunnitellaan mahdollisimman yleispäteviä 80–100 m² kokoisia opetustiloja, joiden lisäksi varataan riittävä määrä pieniä ryhmähuoneita mm. etäopetuksen järjestämistä varten. Etenkin ammattikorkeakoulujen todettiin tarvitsevan nykyistä suurempia, mahdollisimman yleispäteviä sekä muuntojoustavia opetustiloja.

Ammattikorkeakouluissa etäopetus tulee jäämään osaksi normaalia. Metropolian opettajien arvion mukaan etäopetuksen osuus on jatkossa noin 30 %. Lähinnä ensimmäisen vuoden opiskelijat ovat säännöllisesti paikalla. Lukiossa etäopetus ei vähennä paikallaolijoiden määrää – kurssitarjonta kuitenkin monipuolistuu. Etäopetuksen lisääntymisen tarkemmat heijastusvaikutukset tilatarpeeseen sovittiin selvitettävän tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

Synergiaetua synnyttävät ja koulujen yhteiseen käyttöön soveltuvat tilat ovat ensisijaisesti mm. ruokasali, kirjasto, nykyiset auditoriot Laureassa, hallintotilat, opiskeluhuollon tilat sekä henkilökunnan tauko- ja sosiaalityilat. Huomioitavaa kuitenkin on, että jotta em. tilojen yhteiskäytöstä syntyy synergiaetua, on näiden käytön edellytyksenä kampuksen toimivat sisäyhteydet.

Alustavat johtopäätökset

Oppilaitokset kannattavat ajatusta yhteisestä kampuksesta: yhteisen, monialaisen kampuksen koetaan tukevan positiivisella tavalla omaa toimintaa. Opetusresursseja voidaan hyödyntää oppilaitosrajojen yli. Kokonaisuus mahdollistaa oppilaitosyhteistyön tiivistämisen sekä tilojen korkeamman käyttöasteen.

Selvitystyön perusteella voidaan arvioida, että yhteiskäyttömahdollisuuksien ansiosta tilatarve muodostuu kampusratkaisussa 20–50 % pienemmäksi kuin, että oppilaitoksille toteutettaisiin omat, erilliset rakennukset.

Laajennettu kampus sopii hyvin nykyiselle Laurean ja Kelloseppäkoulun tontille – osa autopaikoista tulee kuitenkin sijoittaa tontin ulkopuolelle erilliseen pysäköintilaitokseen.

Selvitystyö on laadittu yhteistyössä Tilapalvelut-liikelaitoksen, Kaupunkiympäristön toimialan esikunnan sekä Kasvun ja oppimisen toimialan kanssa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/37

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 40

27.03.2023

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 33, § 34, § 38, § 39, § 40

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 35, § 36, § 37

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.