



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 05.06.2023 klo 09:00 - 10:46

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Vuornos Henrik Aaltonen Juri	puheenjohtaja jäsen	poistui ennen § 53 klo 9.03, palasi § 53 jälkeen klo 9.04
	Elo Tiina Fagerström Noora	jäsen jäsen	poistui ennen § 65 klo 9.35, palasi § 65 jälkeen klo 9.36
	Kajava Henna Katainen Mervi Lahtinen Teemu Laukkanen Antero Markkula Markku Partanen Henna	jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	poistui § 66 klo 10.37
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka Rinta-aho Harri	kaupunginjohtaja kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri Heinaro Mervi Paananen Harri Konttas Ari Kilappa Susanna Hokkanen Torsti Särkijärvi Jouni J.	hallinto- ja kehittämisjohtaja elinvoimajohtaja elinkeinojohtaja rahoitusjohtaja viestintäpäällikkö kaupunkisuunnittelujohtaja kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja	
	Kulmala Jarmo Valtonen Kustaa	projektinjohtaja Finest Bay Development Oy	pykälä 66, saapui klo 9.36, poistui klo 10.09
	Vesterbacka Peter	Finest Bay Development Oy	pykälä 66, saapui klo 9.36, poistui klo 10.09

Rosenberg Heidi
Kaukonen Katariina

tekninen sihteeri
hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mervi Katainen
pöytäkirjantarkastaja

Henna Kajava
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 12.06.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 51		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 52		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 53	1, 2	Toimistotontin myynti Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (49-10-67-2)	7
§ 54	3	Pysäköintitontin vuokraaminen Suviniitystä Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti III:lle (49-40-382-5)	17
§ 55	4	Omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen Järvenperästä (49-63-4-1)	25
§ 56	5	Maanvuokrasopimuksen muuttaminen Matinkylän urheilupuistossa, Espoon Jääurheilun Tuki ry (49-23-54-1)	29
§ 57	6, 7	Alueen varaaminen Tvijälpiestä Aalto Development Oy:lle kehittämisedellytysten kartoittamiseksi	37
§ 58	8	Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oy:lle ja Kojamo Oy:lle asunohankkeiden suunnittelua varten (49-34-15-2)	41
§ 59	9	Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oy:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-34-15-2)	49
§ 60	10	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta Metrokeskuksen suurkorttelista SRV Yhtiöt Oy:lle, Kojamo Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten	57
§ 61	11	Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokaskesta Olarin Voimistelijat ry:lle ja Espoo Basket Team ry:lle voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten	64
§ 62	12	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Henttaalta Lehto Asunnot Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-419-2-59)	70
§ 63	13	Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-6-8)	75
§ 64	14	Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa toimistorakennushanketta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen SRV Yhtiöt Oy:lle	82
§ 65	15	Keilaniemenrannan edustan vesialueelle kaavailtua hyvinvointikeskusta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen Nordic Urban Oy:lle	89
§ 66		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	97

§ 51

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.6.2023 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 52

05.06.2023

§ 52

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mervi Katainen ja Henna Kajava.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 53

05.06.2023

Asianumero 6141/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 53

§ 53

Toimistotontin myynti Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (49-10-67-2)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Keilaniemestä korttelin 10067 tontin 2 (49-10-67-2) Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tontin kauppahinta on 12 400 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 toukokuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

Kauppakirjan täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa. Kauppakirjan allekirjoittamisen ehtona on, että kaupunginhallituksen päätöksen 22.5.2023 § 157 mukainen tonttiin liittyvä toteutussopimus voidaan allekirjoittaa samanaikaisesti.

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

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta ja tiedot tontista

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 26.11.2018 § 153 varata Keskinäiselle työeläkevakuutusyhtiö Varmalle alueen Keilaniemestä Kehä I:n tunnelin eteläpäästä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatkettiin sitten vuosittain ja viimeksi 16.1.2023 § 12 31.1.2024 saakka.

Varma käynnisti hankkeen suunnittelun ja niiden pohjalta käynnistettiin kaavoitustyö. Valtuusto hyväksyi asemakaavan 25.1.2021 (Keilalahdenportti, alue 220835) ja kaava tuli voimaan 31.3.2021. Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Varmalle varattua, ja tällä päätöksellä myytävää, korttelin 10067 tonttia 2 (kiinteistötunnus 49-10-67-2) koskeva tonttijako hyväksyttiin 13.4.2021 ja rekisteröitiin 23.4.2021. Varma on hakenut tontille rakennuslupaa kaupungin antamalla valtakirjalla. Lainvoimainen rakennuslupa hankkeelle myönnettiin 9.12.2021

Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on noin 5 747 m² ja rakennusoikeus 20 000 kem². Tontille on mahdollista sijoittaa kolmikerroksinen maanalainen pysäköintilaitos (all/ma).

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä Keilalahdentie, joka on tarkoitus siirtää Varman hankkeen rakentamisen tieltä toteutussopimuksessa määritetyllä tavalla. Kaupunginhallitus on tehnyt 22.5.2023 § 157 päätöksen toteutussopimuksen hyväksymisestä (ei vielä lainvoimainen).

Myytävään tonttiin liittyy lainvoimainen maanalainen asemakaava ”Keilaniemen kalliopysäköintilaitos”, joka tulee huomioida tontin rakentamisessa. Varman hankkeen autopaikkoja saa sijoittaa keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Hankkeen käynnistäminen

Varma on markkinoinut kohdettaan ja on nyt halukas käynnistämään kohteen rakennustyöt. Hanke on merkittävä työpaikkakohde ja se on arkkitehtuuriltaan näyttävä rakennus Keilaniemen sisääntulossa.

Tonttiin liittyen kaupungin ja Varman kesken on neuvoteltu tontin kauppakirjasta sekä julkisiin alueisiin liittyvästä toteutussopimuksesta.

Tontin kauppahinta on 12,4 milj. euroa toukokuun 2023 elinkustannusindeksin tasossa. Liitteenä olevaan kauppakirjaan on kirjattu, että kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä on samanaikaisesti allekirjoitettava Keilalahdentien ja muiden julkisten osien toteutussopimus.

Toteutussopimuksessa on erityisenä seikkana mainittu vireillä olevan Keilaniemen keskuspysäköinnin eteläisen sisäänajon toteuttaminen tontille.

Keilaniemen Portin hankkeen pysäköintipaikoista noin kolmannes toteutetaan hankkeen omiin maanalaisiin pysäköintitiloihin. Hankkeella on tarkoitus toteuttaa oma maanalainen pysäköintitila kaksikerroksisena. Loput kaksi kolmasosaa hankkeen pysäköintipaikoista sijoittuu Keilaniemen keskuspysäköintiin, johon toteutetaan myös kohteen väestönsuojapaikat. Keskuspysäköintiä koskeva asemakaava on voimassa ja hanke on varattu viimeksi 3.10.2022 § 252 Strike Ky:lle. Neuvottelut hankkeen toteuttamiseksi ovat käynnissä ja tavoitteena on tuoda asia kaupunginhallituksen käsittelyyn syksyllä 2023.

Toteutussopimuksen mukaan Varma toteuttaa Keilalahdentien ja puiston tarvittavine väliaikaisjärjestelyineen. Keilalahdentien ja puiston toteuttamisesta kaupunki maksaa Varmalle open book-periaatteella toteutuneet kustannukset, joiden arvio on 3,2 milj. euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa. Tilapäisestä liikennejärjestelystä kaupunki vastaa vain lumenpoiston ja valaistuksen kustannuksista. Julkisten alueiden toteuttaminen osana Keilaniemen Portti-hanketta on perusteltua alueen ahtauden johdosta. Ratkaisun avulla alue saadaan merkittävästi nopeammin lopulliseen tilaan.

Kaupunki on laatinut Keilalahdentien ja puiston katu- ja puistosuunnitelman, joka on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 25.8.2021. Kaupunki on laatinut myös 25.10.2022 päivätyt rakennussuunnitelmat, jotka ovat toteuttamisen lähtökohtana.

Toteuttamissopimuksessa on käyty läpi toteuttamisen reunaehdot ja kustannusten maksamisen periaatteet sekä vakuudet ja sanktiot. Sopimuksessa on määritelty myös yhteistyön periaatteet.

Varman tarkoituksena on käynnistää työt kesäkuussa 2023. Sopimuksen mukaan sopimusalue tulee saattaa täysin valmiiksi 44 kk:n kuluessa siitä, kun sopimus on tullut voimaan. Tämä tarkoittaa, että ympäristö olisi valmis viimeistään talvella 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 §153

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 84

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekartaan

merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin täydennetyin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Käsittely

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 154

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Käsittely

Aaltonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Aaltonen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 164

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 153 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 154 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 12

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 153 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 164 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 22.05.2023 § 157

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää

1

hyväksyä liitteenä olevan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun erillisellä päätöksellä myytävän tontin toteuttamiseen liittyvän julkisten osien toteutussopimuksen. Toteutussopimuksen allekirjoittamisen ehtona on,

että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyy Keilaniemestä korttelin 10067 tontin 2 (49-10-67-2) kaupan,

2

valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan toteutussopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Toteutussopimuksen täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Toteutussopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei toteutussopimuksen allekirjoittamiseen.

Käsittely

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Keskinäinen vakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, HallL 28 § 5-kohta).

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kauppakirjan liitekartta - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
- 2 Kauppakirja - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 18

06.02.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 54

05.06.2023

Asianumero 6032/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 54

§ 54

Pysäköintitontin vuokraaminen Suviniitystä Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti III:lle (49-40-382-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti III:lle LPA-tontin kiinteistötunnuksella 49-40-382-5 pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

1
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2
Tontin vuosivuokra on yhteensä 7 670 euroa (90 euroa/m²) (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.2.2024 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

3
Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin maanvuokrasopimus on

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 18

06.02.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 54

05.06.2023

allekirjoitettu.

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

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

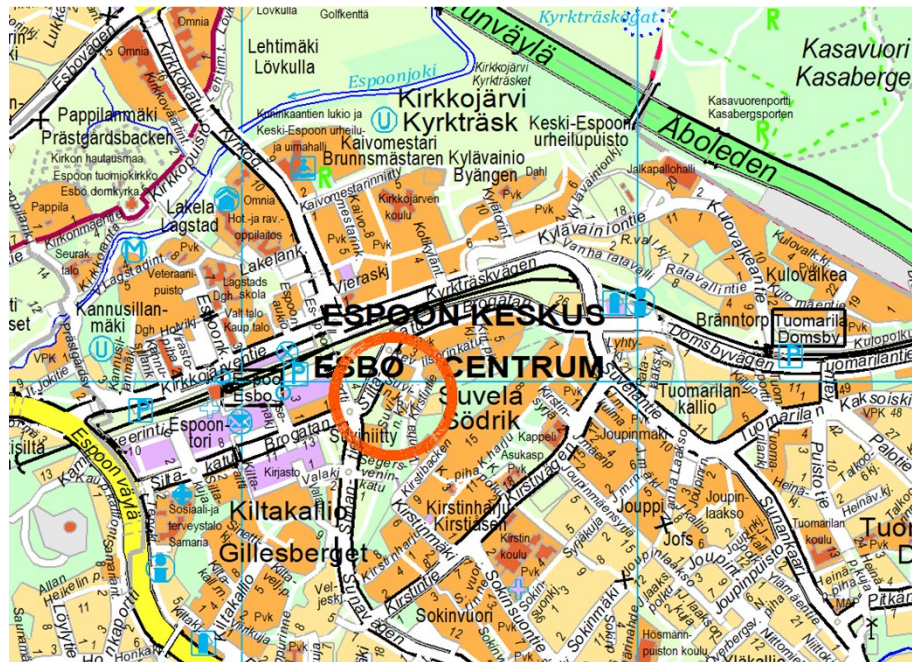
Tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 2.11.2020 § 123 varannut Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja T2H Espoo Oy:lle tontit 40190-5, 40382-4, 5 ja 6, 40384-2 ja kiinteistön 49-40-9906-39 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varauspäätöksen perusteella kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on jatkanut osan tonttien varausta sekä myynyt ja vuokrannut osan tonteista 09.08.2021 § 102 tekemällään päätöksellä. Nämä myydyt ja vuokratut tontit ovat pääosin toteutusvaiheessa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 06.02.2023 § 18 tekemällään päätöksellä jatkanut tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 suunnitteluvarausta, joista LPA-tonttia 49-40-382-5 esitetään nyt vuokrattavaksi. Muiden tonttien osalta em. varauspäätös jää voimaan varauspäätöksen mukaisesti 31.1.2024 saakka. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo ja T2H Espoo Oy ovat perustaneet Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti III:n.

Tiedot tontista

Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti III:lle vuokrattavan tontin 49-40-382-5 pinta-ala on 2 132 neliometriä. Vuokrainen toteuttaa tontille aluksi väliaikaista pysäköintiä, jotta lähiaikoina valmistumassa olevien kohteiden autopaikkavaatimus saadaan täytettyä.

Vuokrattavalle tontille tulee rakentaa kortteleita 40190, 40191, 40192, 40195, 40382 ja 40384 palveleva pysäköintilaitos. Vuokralainen toteuttaa tontille alueellisen pysäköintilaitoksen yllä mainitun suunnitteluvarauksen mukaisten tonttien rakentamisen yhteydessä.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.02.2023 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja 9.8.2022 § 102 jatkettua tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.1.2024 saakka entisiin ehdoin.

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 6

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 102 tehtyä päätöstä vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontti 49-40-382-6. Vuokrauspäätöstä tarkistetaan D-kohdan osalta seuraavasti:

D
vuokrataan LPA-tontti 49-40-382-6 T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle vuosivuokraan 4 104 euroa, vuokra perustuu alueen pääoma-arvoon 90 euroa/m².

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 102

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A
jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä suunnitteluvarausta tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 osalta T2H Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.8.2022 saakka entisin ehdoin. Varaus koskee kahta kerrostalokorttelia ja yhtä pysäköintilaitostonttia.

Varauksensaajat toteuttavat alueellisen pysäköintilaitoksen omaperusteisesti yhdessä alueen muiden rakentajien kanssa.

B

myydä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai sen perustaman tai perustettavan yhtiön lukuun liitekartan mukaisen noin 2 560 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 813 500 euron kauppahintaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

C

myydä T2H Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai yhtiön myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun liitekartan mukaisen noin 2 010 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 767 000 euron kauppahintaan vapaarahoitteista RS-tuotantoa varten.

D

vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontin 49-40-382-6 hintaan 90 euroa/m² ja muutoin normaalein luovutusehdoin.

Kauppakirjojen pääehdot:

1

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

2

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

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien

myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat ja kohdan D mukainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla/vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 123

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata tontit 40190-5, 40382-4, 5 ja 6, 40384-2 ja kiinteistön 49-40-9906-39

asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tonttienluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli tonttien suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoitteluissa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. 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 tonttienluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tonttien suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tontteja varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 18

06.02.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 54

05.06.2023

7

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijakoja, poikkeamis- ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

8

Korttelien suunnittelua ohjaa voimassa oleva asemakaava ja 25.8.2018 päivitetty korttelisuunnitelma.

9

Hankkeeseen suunniteltujen asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Maanvuokrasopimuksen liitekartta, 49-40-382-5

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 55

§ 55

Omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen Järvenperästä (49-63-4-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa uudelleen Järvenperässä sijaitsevan omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-63-4-1, jonka maanvuokrasopimus päättyy 31.7.2023, seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa 1.8.2023 ja päättyy 31.7.2063.

2

Tontin täysimääräinen perusvuosivuokra on 6 624 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 toukokuun indeksiluku.

3

Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan 1.8.2029 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 vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden

pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla.

6

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokrakauden aikana kaupungin erikseen päättämään käypään hintaan.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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.

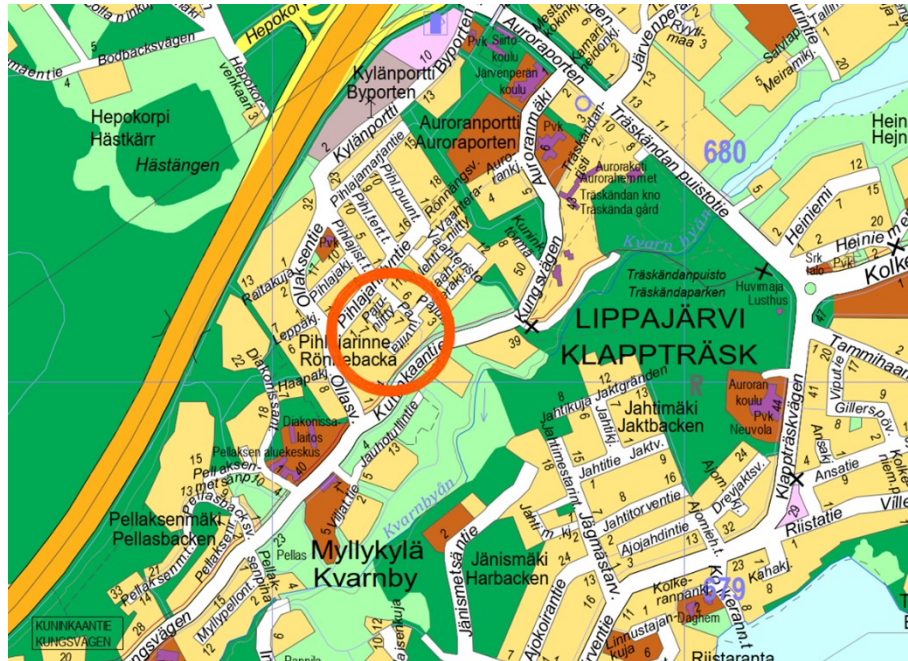
Tonttipäällikkö, lakimies tai maakäyttöasiantuntija, kukin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Uusittava maanvuokrasopimus koskee Espoon kaupungin Järvenperässä sijaitsevaa omakotitonttia, jonka kiinteistötunnus on 49-63-4-1. Tontin asemakaavamerkintä on AO ja tehokkuusluku $e=0.3$. Tontin pinta-ala on 756 m^2 ja tontilla on rakennusoikeutta 230 k-m^2 . Nykyinen tonttia koskeva vuokrasopimus on voimassa 27.8.1973-31.7.2023.

Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon valtuuston (9.11.2015) linjauksen mukaisesti. Vuokrakauden päättyessä laaditaan uusi maanvuokrasopimus, jolloin vuokrataso määritetään uudelleen vastaamaan käypää arvoa. Tavoitteena on vuokralaisten yhdenmukainen kohtelu.

Päättävä vuokrasopimus on ollut voimassa yli 50 vuotta ja vuokran määrä on ollut sidottu elinkustannusindeksiin. Pääkaupunkiseudun kiinteistöjen arvo on noussut merkittävästi viimeisten vuosikymmenien aikana, jolloin vuokrasopimuksen mukainen vuokra on jäänyt hyvin alhaiseksi nykyhetkeen verrattuna.

Kaupunki on teettänyt kolme puolueettoman tahon laatimaa arviokirjaa vuokratason määrittämistä varten. Näiden arviokirjojen pohjalta on määritetty uusi käypä vuokra. Vuokralainen on hyväksynyt uuden maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Vuokrasopimuksen liitekartta 49-63-4-1

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 55

05.06.2023

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 56

05.06.2023

Asianumero 1358/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 56

§ 56

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen Matinkylän urheilupuistossa, Espoon Jääurheilun Tuki ry (49-23-54-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupungin ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n välillä 6.9.2019 allekirjoitettua tontin 49-23-54-1 maanvuokrasopimusta muutetaan seuraavin ehdoin:

1

Vuokra on 84 938 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokrasta peritään liikuntatilojen osalta vain 10 % siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa, jolloin vuokra on 18 844 euroa vuodessa (perusvuokra) takautuvasti alkaen 20.9.2022.

2

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 marraskuun indeksiluku. Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 12 900 k-m² mukaisesti. Kerrosala jakautuu toimisto-, ravintola-, myymälä- ja liikuntatilaan. Vuosivuokra on määritetty toimisto-, ravintola- ja myymälätilojen osalta, yhteensä 1 150 e/k-m², yksikköhintaan 200 e/k-m². Vuosivuokra on määritetty liikuntatilojen osalta, yhteensä 11 750 e/k-m², yksikköhintaan 125 e/k-m², josta vuokraa peritään 10 %:a siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa. Mikäli kerrosjakauma muuttuu vuokrakauden aikana, tarkistetaan vuosivuokra vastaavasti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimuksen muutossopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2023 tai muutoin päätös raukeaa.

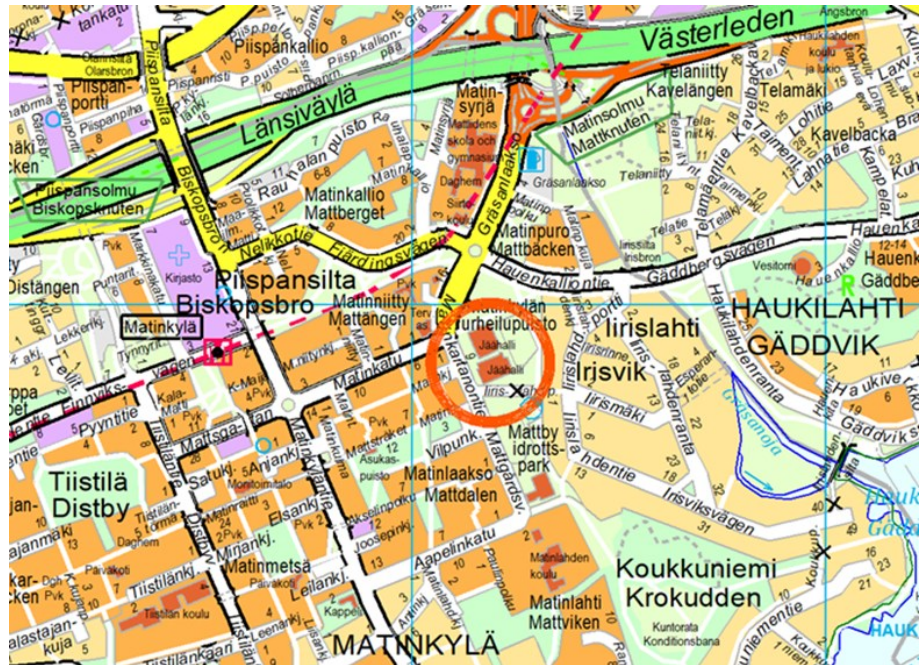
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimuksen muutossopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tiedot vuokra-alueesta ja nykyinen maanvuokrasopimus

Espoon kaupunki omistaa osoitteessa Matinkartanontie 5 Matinkylän jäähallit -nimisellä asemakaava-alueella Matinkylän kaupunginosassa sijaitsevan tontin 49-23-54-1, jonka kaavamerkintä on YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tontin pinta-ala on noin 10 702 m² ja rakennusoikeus 12 900 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty 12 709 k-m². Alueella sijaitsee jäähalli.

Espoon kaupungin ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n välillä on allekirjoitettu 6.9.2019 maanvuokrasopimus, jonka vuokra-aika on 25 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamisesta. Sopimuksen mukainen vuokra on 48 219 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 marraskuun indeksiluku. Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 12 900 k-m² mukaisesti. Kerrosala jakautuu toimisto-, ravintola-, myymälä- ja liikuntatilaan. Vuosivuokra on määritetty toimisto-, ravintola- ja myymälätilojen osalta, yhteensä 1 150 k-m², yksikköhintaan 200 e/k-m². Vuosivuokra on määritetty liikuntatilojen osalta, yhteensä 11 750 k-m², yksikköhintaan 125 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 %:a niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä. Vuokra peritään täysimääräisenä, mikäli liikuntatilat siirtyvät pois liikuntakäytöstä tai Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytöstä. Mikäli rakennushanke toteutetaan erilaisella kerrosalajakaumalla tai kerrosjakauma muuttuu vuokrakauden aikana, tarkistetaan vuosivuokra vastaavasti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

Selvyydeksi todetaan, että edellä mainitun kappaleen mukaiset vuokran määrät eroavat kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 26.11.2018 § 154 tehdyn päätöksen mukaisesta vuokran määrästä, sillä lopulliseen maanvuokrasopimukseen vuokraa tarkistettiin siten, että se vastasi rakennusluvan mukaista kerrosalajakaumaa. Alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä oli mahdollistettu tämä menettely.

Urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauksen hinnoitteluperiaatteet

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

”1

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

2

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tämän päätöksen mukaista hinnoittelua sovelletaan tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen päätettäviin

urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauspäätöksiin sekä takautuvasti sellaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden vuokrauspäätöksiin on kirjattu "Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen" edellyttäen, että vuokralainen täyttää kohdan 1 mukaiset edellytykset ja tekee kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tuodaan kootusti tiedoksi solmitut kumppanuussopimukset, jotka vaikuttavat maanvuokraan."

Selvyydeksi todetaan, että nyt päätettävänä olevasta maanvuokrasopimuksesta on tehty vuokrauspäätös vuonna 2018, eikä vuokrauspäätös sisällä edellä kerrotun päätöksen mukaista kohtaa, jonka mukaisesti elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 24.1.2022 § 7 päättämää hinnoitteluperiaattetta voitaisiin suoraan soveltaa tähän maanvuokrasopimukseen.

Liikuntalautakunta on 21.4.2022 § 13 päättänyt liikuntapaikkarakentamisen kumppanuussopimusten periaatteista.

Miksi maanvuokrasopimusta on tarpeen muuttaa

Espoon kaupungin ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n välisessä 6.9.2019 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa eikä vuokrausta koskevassa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksessä 26.11.2018 § 154 ole mainintaa urheilualueiden vuokrausta koskevista mahdollisista uusista linjauksista, joten maanvuokrasopimusta on tarve muuttaa siten, että maanvuokra on 10 % markkina-arvosta liikuntakäytössä olevien tilojen osalta kumppanuussopimuksen voimassaoloajan. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Espoon kaupungin Liikunnan ja urheilun sekä Espoon Jääurheilun Tuki ry:n välillä on ollut Liikuntapaikkojen hallintaa koskeva kumppanuussopimus voimassa 20.9.2022 alkaen. Kaupungin liikunta ja urheilu -tulosityksikkö on esittänyt pyynnön muuttaa maanvuokrasopimusta em. kumppanuussopimuksen mukaiseksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 154

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

A.

vuokraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle korttelin 23054 tontin 1 (49-23-54-1).

B.

päätää, että Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle vuokratun korttelin 23054 tontin 1 maanvuokrasopimusta muutetaan lisäämällä maanvuokrasopimukseen korttelin 23053 tontti 1 (49-23-53-1), kun tontin 23053/1 rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Tontin 23054/1 vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 25 vuotta.

2

Vuokra on 48 432 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 marraskuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty toimisto-, ravintola- ja myymälätilojen osalta, yhteensä 1 180 k-m², yksikköhintaan 200 e/k-m². Vuosivuokra liikuntatilojen osalta, yhteensä 11 719 k-m², on määritetty yksikköhintaan 125 e/k-m², josta vuokra peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä. Mikäli rakennushanke toteutetaan erilaisella kerrosalajakaumalla, tarkistetaan vuosivuokraa vastaavasti ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 9 030 k-m²:n suuruisen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 9 030 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 tontin vuokralainen.

6

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

Tontin 23053/1 vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun tontille 23053/1 toteutettavan uuden jäähallirakennuksen rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi. Vuokra-aika päättyy samaan aikaan kuin korttelin 23054 tontin 1 maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika. Tontin 23053/1 nykyinen, 9.11.2022 saakka voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy, kun muutos, jolla tontti 23053/1 lisätään tontin 23054/1 vuokrasopimukseen allekirjoitetaan.

2

Vuokra on 15 625 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 marraskuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 125 e/k-m², josta vuokra peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä.

3

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

6

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset. Muutoin vuokrasopimuksessa ja sen muutoksessa noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Tontin 23054/1 vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2019 tai muutoin päätös raukeaa. Muutos, jolla tontti 23053/1 lisätään tontin 23054/1 vuokrasopimukseen on allekirjoitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun tontille rakennettavan uuden jäähallirakennuksen rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi, mutta kuitenkin viimeistään 9.11.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

Tontin 23054/1 vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

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

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tonttien alueella hankkeiden edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen ja vuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamista. Maaperätutkimusten tekemisessä on huomioitava alueella sijaitsevat johdot ja putket.

Tontinsaaja on tietoinen, että tontilla 23054/1 on johtoja ja kevyenliikenteenyhteys. Tontinsaaja sopii kaupunkitekniikan keskuksen kanssa hankkeesta aiheutuvista kunnallisteknisistä muutostöistä ja niistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitettavalla kunnallistekniikkasopimuksella.

Mikäli tonteille 23054/1 ja 23053/1 rakennettavien jäähallien välille toteutetaan yhdyssilta, siitä on sovittava erikseen vuokranantajan kanssa.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus ja vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu.

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

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta - Espoon Jääurheilun Tuki Ry

Oheismateriaali**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 57

05.06.2023

Asianumero 1556/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 57

§ 57

Alueen varaaminen Tvijälpistä Aalto Development Oy:lle kehittämisedellytysten kartoittamiseksi

Valmistelijat / lisätiedot:

Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Aalto Development Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn Tvijälp -nimisen saaren kehittämisedellytysten kartoittamiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka. Hankkeen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle viimeistään vuoden 2024 alussa.

2

Mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin hyväksymien kehitystavoitteiden mukaisesti, voidaan varauksensaajalla myöntää tarkempi suunnitteluvaraus varausalueeseen. Suunnitteluvaraus valmistellaan erikseen.

3

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella kehittämisedellytysten kartoittamiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Varauksensaajalla ei tulla hyvittämään mitään tämän kehittämisvarauksen aikana aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää varaus kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen kehittäminen ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta varauksensaajalle.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että saarelta on vuokrattu The Nolla Company Oy:lle ajanjaksolle 9.11.2022-8.11.2027 useita sijoituspaikkoja tilapäisille kevytrakenteisille majoituspisteille ja niiden oheispalveluille.

Varauksensaaja on tietoinen saarella olevista pysyvistä kaupungin omistamista rakennuksista, jotka on vuokrattu.

Em. vuokrakohteiden toiminta ei saa varausaikana häiriintyä.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavasta alueesta on laadittu v. 2017 Saariston OYK luontoselvityksen täydennys, johon kirjatut havainnot tulee huomioida reunaehtoina, kun varausalueen kehittämistä kartoitetaan.

Käsittely

Elo Kajavan kannattamana ehdotti, että varaus hylätään.

Tvijälpin saaren mahdollisen kehittämisen tulee perustua voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön luontoarvot huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hyväksyneen esittelijän ehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Hakemus 24.04.2023

Aalto Development Oy hakee 24.04.2023 saapuneella hakemuksella aluevarausta Tvijälpin saarialueeseen kehittämissuunnitelman laatimista varten.

Tiedot hakijasta

Aalto Development Oy on yksityinen, vuonna 1992 perustettu espoolainen kiinteistökehitysyhtiö.

Yhtiön on toteuttanut Espoon Westendiin suunnitellun Marriott-hotellihankkeen kaavamuutoksen. Yhtiön muita hankkeita on kuvattu suunnitteluvaraushakemuksessa.

Yhtiön vuoden 2022 tilikauden tulos oli 4,77 milj. euroa positiivinen ja yhtiön vapaa pääoma oli 13.9 milj. euroa.

Tiedot varausalueesta

Tvijälpin saari (49-418-1-88) on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Saari on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistama.

Alueella sijaitsee muutamia pieniä, lähinnä kesäkäyttöön tarkoitettuja kaupungin omistamia rakennuksia. Lisäksi saarelle rakennetaan vuoden 2023 aikana pieniä kevytrakenteisiä majoituspisteitä.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää yleiskaavan muuttamista. Varausalueen maapinta-ala on noin 12,9 ha. Kaupunki ei ole suunnitellut alueelle nykyisen virkistysaluekäytön lisäksi muuta käyttöä.

Perustelu varauspäätökselle

Kehittämissuunnitelmassa tutkitaan saaren saavutettavuuden parantamista liittämällä saari mantereeseen ajoneuvosillalla. Yhtiö myös tutkii mahdollisuudet vierasvenesataman perustamiselle sekä saaren virkistyskäytön kehittämistä. Lisäksi suunnitelmassa tarkasteltaisiin asuntojen sijoittamista saarelle.

Yhtiö arvioi, että sillan, katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen voidaan rahoittaa kaupungin asuntorakentamisoikeuksista saatavilla tuloilla.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta varausalue Tvijälp, Aalto Development Oy
- 2 Äänestyslista § 57

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 57

05.06.2023

Oheismateriaali

- Varaushakemus Tvijälp, Aalto Development Oy, 23.4.2023

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 58

§ 58

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraïnen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
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 ja Kojamo Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1
Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2
Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3
Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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 asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Viimeisin varauksen jatkopäätös tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 6.6.2022 § 198. Varaus oli voimassa 31.5.2023 saakka.

Hakemus ja varauksen eriyttäminen

SRV Yhtiöt Oyj (jäljempänä SRV) ja Kojamo Oyj (jäljempänä Kojamo) hakevat 10.5.2023 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Kivenlahden metrokeskuskorttelissa. Hakijat pyytävät, että metrokeskuskorttelia koskeva suunnitteluvaraus eriytettäisiin kahdeksi erilliseksi suunnitteluvaraukseksi.

Ensimmäinen, eriytetty, suunnitteluvaraus koskisi metrokeskuskorttelin liikekeskusaluetta ja sille haetaan varauksen jatkoa 31.10.2023 saakka. Liikekeskusalue halutaan varata SRV:lle. Liikekeskusalueen varauksen jatkosta on valmisteltu erillinen päätösesitys kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle.

Toinen, eriytetty, suunnitteluvaraus koskee metrokeskuskorttelin asuinkeuhkualueita ja sille haetaan varauksen jatkoa 31.5.2024 saakka. Asuinkeuhkualueet halutaan varata liitekartan mukaisesti yhteisesti SRV:lle ja Kojamolle.

Tiedot metrokeskuskorttelista ja hankkeista

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 tonttijako on vahvistettu 29.4.2019 ja kortteli on lohkottu 4.5.2023 omaksi kiinteistökseen (kiinteistötunnus 49-34-15-2).

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 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. Kaupunki, yksityinen maanomistaja ja asunto-osakeyhtiöt ovat allekirjoittaneet 2.3.2023 yhteistyösopimuksen pysäköintijärjestelyistä.

Korttelialueen maanomistus on kokonaisuudessaan siirtynyt kaupungille 12.4.2023 Isännöintiväylän kanssa allekirjoitetun vaihtokirjan jälkeen. Kun vaihtokirjalla metrokeskuskorttelista kaupungille luovutetuilta alueilta on poistettu ajoneuvojen pitämistä koskevat rasitteet sekä pysäköintioikeudet, on kaupungilla hallinta koko metrokeskuskortteliin.

SRV ja Kojamo ovat aktiivisesti edistäneet hankkeitaan Kivenlahden metrokeskuskortteliin yhteistyössä kaupungin ja Länsimetron kanssa. Varauksensaajat ovat myös aktiivisesti neuvotelleet kaupungin kanssa tulevista tontinluovutuksista. SRV ja Kojamo esittävät hakemuksessaan, että metrokeskuskorttelin tontinluovutus päätöksiä vietäisiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltäväksi mahdollisuuksien mukaan sen jälkeen, kun metrokeskuskorttelin hallinta on kokonaisuudessaan siirtynyt kaupungille.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavan alueen asuntotuotanto

Edellisessä 6.6.2022 § 198 tehdyssä varauspäätöksessä varausalueen asuntotuotantoa koskevaa ehtoa muutettiin SRV:n ja Kojamon pyynnöstä

siten, että Kivenlahden metrokeskuskorttelin asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

SRV ja Kojamo tuovat esiin hakemuksessaan, että omistusasuntotuotanto on tarkoitus keskittää omistusasuntotuotantoa kortteliin 34028, jonka rakennusoikeudesta noin 25 000 k-m² on varattu yhdessä SRV:lle, Kojamolle sekä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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 ja Kojamo Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 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

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

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 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 pyydettäessä 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.

Liitteet

1 Liitekartta pykälä 58

Oheismateriaali

- Hakemus 10.5.2023 - SRV Yhtiöt Oyj & Kojamo Oyj

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 59

§ 59

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 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 siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

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

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Viimeisin varauksen jatkopäätös tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 6.6.2022 § 198. Varaus oli voimassa 31.5.2023 saakka.

Hakemus ja varauksen eriyttäminen

SRV Yhtiöt Oyj (jäljempänä SRV) ja Kojamo Oyj (jäljempänä Kojamo) hakevat 10.5.2023 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Kivenlahden metrokeskuskorttelissa. Hakijat pyytävät, että metrokeskuskorttelia koskeva suunnitteluvaraus eriytettäisiin kahdeksi erilliseksi suunnitteluvaraukseksi.

Ensimmäinen, eriytetty, suunnitteluvaraus koskisi metrokeskuskorttelin liikekeskusaluetta ja sille haetaan varauksen jatkoa 31.10.2023 saakka. Liikekeskusalue halutaan varata liitekartan mukaisesti SRV:lle.

Toinen, eriytetty, suunnitteluvaraus koskee metrokeskuskorttelin asuinkerrostaloalueita ja sille haetaan varauksen jatkoa 31.5.2024 saakka. Asuinkerrostaloalueet halutaan varata yhteisesti SRV:lle ja Kojamolle. Asuinkerrostaloalueiden varauksen jatkosta on valmisteltu erillinen päätösesitys kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle.

Tiedot metrokeskuskorttelista ja hankkeista

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 tonttijako on vahvistettu 29.4.2019 ja kortteli on lohkottu 4.5.2023 omaksi kiinteistöksi (kiinteistötunnus 49-34-15-2).

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 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. Kaupunki, yksityinen maanomistaja ja asunto-osakeyhtiöt ovat allekirjoittaneet 2.3.2023 yhteistyösopimuksen pysäköintijärjestelyistä.

Korttelialueen maanomistus on kokonaisuudessaan siirtynyt kaupungille 12.4.2023 Isännöintiväylän kanssa allekirjoitetun vaihtokirjan jälkeen. Kun vaihtokirjalla metrokeskuskorttelista kaupungille luovutetuilta alueilta on poistettu ajoneuvojen pitämistä koskevat rasitteet sekä pysäköintioikeudet, on kaupungilla hallinta koko metrokeskuskortteliin.

SRV ja Kojamo ovat aktiivisesti edistäneet hankkeitaan Kivenlahden metrokeskuskortteliin yhteistyössä kaupungin ja Länsimetron kanssa. Varauksensaajat ovat myös aktiivisesti neuvotelleet kaupungin kanssa tulevista tontinluovutuksista. SRV ja Kojamo esittävät hakemuksessaan, että metrokeskuskorttelin tontinluovutus päätöksiä vietäisiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltäväksi mahdollisuuksien mukaan sen jälkeen, kun metrokeskuskorttelin hallinta on kokonaisuudessaan siirtynyt kaupungille.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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 siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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 Liitekartta pykälä 59

Oheismateriaali

- Hakemus 10.5.2023 - SRV Yhtiöt Oyj & Kojamo Oyj

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 64

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 197

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 60

05.06.2023

Asianumero 6374/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 60

§ 60

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta Metrokeskuksen suurkorttelista SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Varis Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 197 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausaluetta on laajennettu omistusjärjestelyistä johtuen. Varausta jatketaan tarkistetuina ehdoin 31.5.2024 saakka.

Tarkistettavat varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit 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 tullaan luovuttamaan tilapäispysäköintikäyttöön.

9

Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, tulee niistä sopia erikseen kaupungin kanssa.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 64

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 197

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 60

05.06.2023

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Varausta jatkettiin täsmentävin ehdoin, mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 4.5.2020 § 51. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 3.5.2021 § 64 ja 06.06.2022 § 197 tehdyillä päätöksillä. Nykyinen varaus on voimassa 31.5.2023 saakka.

SRV Yhtiöt Oyj, Kojamo Oyj ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 21.4.2023 saapuneella hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa oheiseen liitekarttaan merkitylle korttelin 34028 ("Suurkortteli") läntiselle osalle.

Varausalueen tiedot

Varausalue sisältyy Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan alueelle. Asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan alueelle on

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023

suunniteltu asuin-, toimitila- ja liikerakentamista sekä muita palveluita Kivenlahden metroaseman sisäänkäyntien lähiympäristöön.

Varausalueen rakennusoikeuden tuotantomuodot on esitetty päätettäväksi siten, että kukin varauksensaaja saa toteutettavakseen luontevat kokonaisuudet varausalueesta.

Varauksensaajien on tarkoitus toteuttaa varausalueen asuntotuotannosta noin 41 % omistusasuntotuotantona, noin 36 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, noin 12 % ARA-vuokratuotantona ja noin 11 % asumisoikeusasuntoina.

Suurkorttelin myöhemmin toteutettavaan itäiseen osaan sijoittuu enemmän ARA-tuotantoa, jolloin MAL-sopimuksen mukainen asuntotuotantovelvoite saadaan täytettyä.

Varausalueen tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen edellyttää omistusjärjestelyjä sekä korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamista osin korttelin 34028 alueella sijaitsevien yksityisessä omistuksessa olevien pysäköintialueiden osalta.

Varauksen jatkamisen perusteet ja varausehtojen tarkistus

Varauksensaajat ovat varausehtojen mukaisesti vieneet varausalueen suunnittelua eteenpäin ja heidän tavoitteena on käynnistää rakentaminen mahdollisimman pian sen jälkeen, kun tontit ovat luovutettavissa ja rakentamiskelpoisia (edellyttää kaupungin päässä toimenpiteitä).

Varausaluetta on laajennettu omistusjärjestelyistä johtuen siten, että uusi varausalue ulottuu asemakaavan mukaisesti Suurkorttelin lounaiskulmassa Seitsenmerenreittiin. Lisäksi varausehtojen kohtia 8 ja 9 on tarkistettu vastaamaan tämänhetkistä tilannetta. Muilta osin varausehtoja ei ole muutettu suhteessa aikaisempiin varauspäätöksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 197

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	61/100
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 64

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 64

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 197

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 60

05.06.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liitekartta Kivenlahti, SRV Kojamo Asuntosäätiö

Oheismateriaali

- Hakemus Kivenlahti / SRV, Kojamo ja Asuntosäätiö

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 61

05.06.2023

Asianumero 6691/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 61

§ 61

Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokaskesta Olarin Voimistelijat ry:lle ja Espoo Basket Team ry:lle voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä ja viimeksi 05.09.2022 § 237 jatkettua kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta. Varausta jatketaan 30.4.2024 saakka seuraavin muutoksin:

1

Varauksensaajina ovat Olarin Voimistelijat ry ja Espoo Basket Team ry.

2

Varauksensaajan tulee erikseen hakea varauksen jatkamista, kun varauksensaajalla on tiedossa hankkeen mahdolliset muut kumpanit.

Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 § 148 Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten. Varaus oli voimassa 31.12.2019 saakka. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on tehnyt 2.12.2019 § 79, 1.3.2021 § 36 ja 5.9.2022 § 237 päätökset varauksen jatkamisesta, viimeksi 30.4.2023 saakka.

Espoon Jääurheilun Tuki ry ilmoitti 22.6.2022, että se luopuu osaltaan urheilutontin varauksesta. Viimeisimmässä varauksen jatkossa, 5.9.2023 § 237, tontti varattiin Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten.

Hakemus ja hankkeen taustaa

Olarin Voimistelijat ry ja Espoo Basket Team ry hakevat 27.4.2023 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 30.4.2024 saakka.

Hakemuksessa tuodaan esiin varauksen historiaa. Hakijoiden mukaan alkuperäisessä varauksessa mukana olleet seurat veivät tulevan urheiluhallin suunnitelmia yhdessä varsin pitkälle. Espoon Jääurheilun Tuki ry:n vetäytymisen jälkeen hanketta oli kuitenkin suunniteltava uudelleen.

Syksyllä 2022 Espoo Basket Team ry ilmoitti kiinnostuksestaan tulla mukaan hallihankkeeseen osakkaaksi. Samaan aikaan Tapiolan Voimistelijat ry vetäytyi hankkeesta pois.

Hakemuksessa mainitaan, että hanke on kuluneen vuoden aikana päivittänyt hallin piirustuksia, käynyt jatkoneuvotteluita kaupungin kanssa sekä jättänyt hakemuksen Opetus- ja kulttuuriministeriöön liikuntapaikkojen rahoitussuunnitelmaan vuosille 2024–2027. Lisäksi hanke keväällä 2023 aloittanut esiselvityksen Espoon Telinetaiturit ry:n kanssa heidän liittymisestään hankkeen kolmanneksi osakkaaksi.

Tiedot tontista

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

Varattavalla alueella on myös asemaakaavan mukainen pp-merkinnällä oleva alue (jalankululle, polkupyöräilylle ja ladulle varattu alueen osa, joka on sijainniltaan ohjeellinen) sekä johtovarausalue maanalaista johtoa varten. Lisäksi alueen itäkulmassa on asemakaavan mukainen hu-1 -merkinnällä oleva alue (Hulevesireitti. Hulevesireitti tulee toteuttaa mahdollisuuksien mukaan avo-ojana. Merkintä on sijainniltaan ohjeellinen.).

Tontin alueella sijaitsee runkovesijohto, jonka vieressä on käytöstä poistettu vesijohto. Runkovesijohdon korvaava uusi vesijohto katualueen puolella on otettu käyttöön kesällä 2022.

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

Varauksen jatkaminen

Esitetään, että kortteliin 46082 muodostettavan urheilurakennusten tontin varausta jatketaan 30.4.2024 saakka. Varauksensaajan tulee erikseen hakea varauksen jatkoa, kun varauksensaajalla on tiedossa hankkeen mahdolliset muut kumppanit.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 148

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

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

10

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

11

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 79

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 36

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 237

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä ja viimeksi 1.3.2021 § 36 jatkettua kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta. Varausta jatketaan 30.4.2023 saakka seuraavin muutoksin:

1

Varauksensaajina ovat Olarin Voimistelijat ry ja Tapiolan Voimistelijat ry.

2

Alue varataan voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten.

3

Varauksensaajan tulee erikseen hakea varauksen jatkamista, kun varauksensaajalla on tiedossa hankkeen mahdolliset kumppanit.

Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Varausalueen kartta - Olarin Voimistelijat ry ja Espoo Basket Team ry

Oheismateriaali

- Hakemus Olarin Voimistelijat ry ja Espoo Basket Team ry

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	70/100
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 62	05.06.2023

Asianumero 836/10.02.03/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 62

§ 62

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Henttaalta Lehto Asunnot Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-419-2-59)

Valmistelijat / lisätiedot:
Varis Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

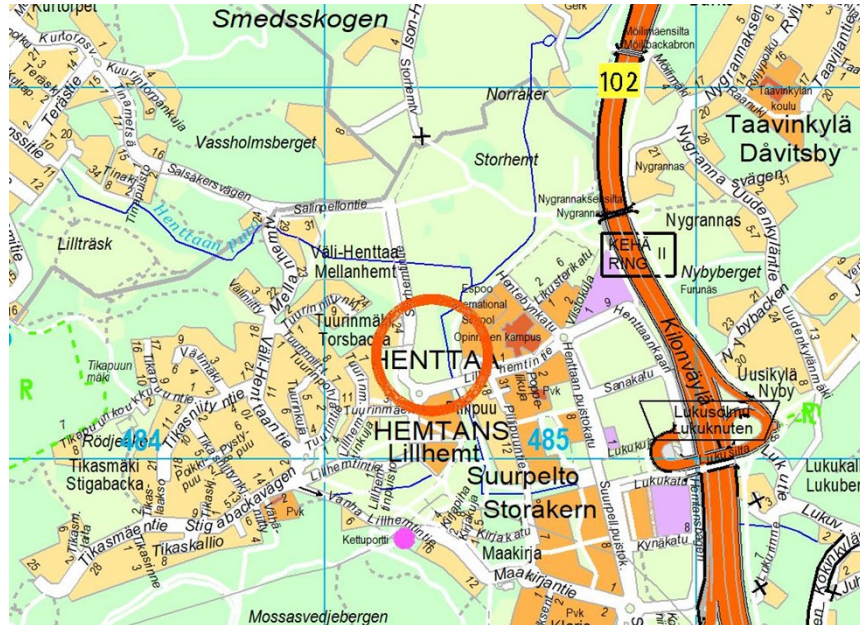
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.9.2020 § 93 päätettyä ja 28.02.2022 § 30 jatkettua suunnitteluvarausta Lehto Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen kiinteistöstä 49-419-2-59 asuinrakentamisen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.9.2020 § 93 varata alueen Henttaalla sijaitsevasta kiinteistöstä 49-419-2-59 Lehto Asunnot Oy:lle ("Lehto") asuinrakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatkettiin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 28.02.2022 § 30.

Lehto on jättänyt 9.5.2023 hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamisesta. Nykyinen varaus on voimassa 30.6.2023 saakka.

Tiedot varausalueesta ja perustelut varauksen jatkamiselle

Varauksen kohteena on alue Suurpellossa sijaitsevasta kiinteistöstä 49-419-2-59. Lehto on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen varausalueen vieressä sijaitsevien yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen 49-419-2-57 ja 49-419-2-58 omistajien kanssa 24.4.2020. Edellä mainitut kiinteistöt muodostavat yhdessä Tuurinmäenlaita-nimisen asemakaavahankkeen, jota koskeva asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 18.1.2023.

Lehto hakee suunnitteluvaraukselle jatkoa, koska varausalueen suunnittelu on vielä kesken. Lehto arvioi hankkeen käynnistyvän kesällä 2024.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 30

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

72/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 30

28.02.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 62

05.06.2023

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 7.9.2020 § 93 päätettyä varausta Lehto Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkittyyn tonttiin kiinteistötunnuksella 49-419-2-59 vapaarahoitteisen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 93

Päätöshistoria

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Lehto Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn kiinteistön 49-419-2-59 vapaarahoitteisen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2021 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta 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 aluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

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

10

Hankeeseen suunnitellun asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen. Hanke tulee toteuttaa suoraan kuluttajille myytävänä omistusasuntotuotantona. Tuurinmäenlaidan kaava-alueen asuntotuotantomuodoista sovitaan tarkemmin kaavoituksen edistyessä maankäytösopimusneuvotteluissa sekä myöhemmin tontinluovutuksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 30

28.02.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 62

05.06.2023

Liitteet

1 Kartta 49-419-2-59 Lehto Asunnot Oy

Oheismateriaali

- Hakemus 49-419-2-59 Lehto Asunnot Oy

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	75/100
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023

Asianumero 5091/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 63

§ 63

Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-6-8)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä ja 29.11.2021 § 160 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.12.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

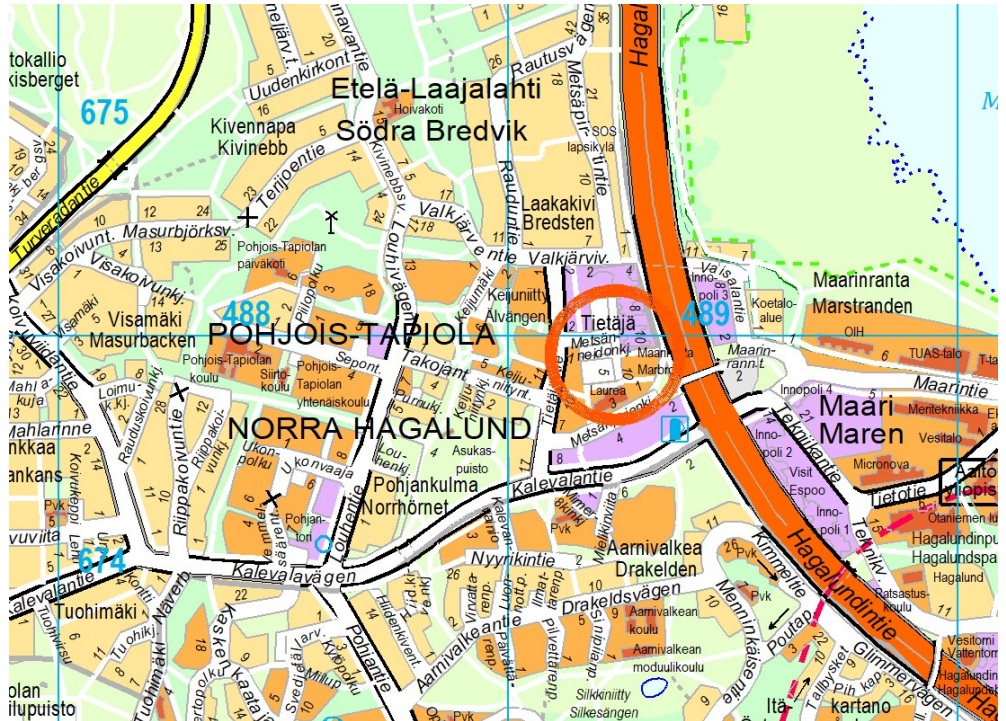
§ 160

29.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 63

05.06.2023



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 § 125 varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Jaosto päätti 29.11.2021 § 160 jatkaa varausta entisiin ehdoin 31.5.2023 saakka.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hakee 5.5.2023 päivätyllä kirjeellä jatkoa suunnitteluvaraukselle 31.12.2024 saakka.

Hakija on vienyt omistamansa tontin ja varausalueen muodostaman korttelin suunnittelua eteenpäin varauspäätöksen mukaisesti. Varsinainen kaavaprosessi on etenemässä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8.-28.9.2021. Asemakaavanmuutosehdotusta laaditaan parhaillaan.

Varausalue

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 100 %:sesti omistama KOy Otaniemen Laurea omistaa Pohjois-Tapiolassa Metsänpojankujan varrella (Metsänpojankuja 3b) vuonna 1994 valmistuneen ammatillisena oppilaitoksena toimivan rakennuksen (kiinteistö 49-16-69-7). Itse kiinteistö siirtyi Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistukseen loppukesästä 2020. Rakennus on kokonaan vuokrattu Laurean ammattikorkeakoululle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 160

29.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 63

05.06.2023

Laurean tarkoituksena on muuttaa Kivenlahden metrokeskuksen yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin vuoden 2026 kesään mennessä. Tuon jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä. On huomattava, että Laurean siirtyminen Kivenlahteen on lykkäytynyt noin kaksi vuotta siitä, kun suunnitteluvarausta edellisen kerran käsiteltiin.

Varaus koskee Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistaman tontin pohjoispuolella olevaa kaupungin omistamaa tonttia, jolle on sijoitettu Laurean käytössä olevia tilapäisiä pysäköintipaikkoja. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 7 (Tallberg) ja 8 (kaupunki) on osoitettu toimisto-, tutkimus-, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTO-1). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 11 000 kem², josta kaupungin omistamalla tontilla on 5 000 kem². Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan tontilleen 36 autopaikkaa tontin 7 käyttöön.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimittamassa varauksen jatkohakemuksessa todetaan hankkeesta ja sen etenemisestä mm. seuraavaa:

"Hakijan tavoitteena on kehittää asemakaavan muutoksella suunnittelualueesta viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinkortteli yhteistyössä kaupungin kanssa. Asuinkerrostalojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta suunnittelualueelle tavoitellaan noin 16 000-18 000 kerrosneliometriä. Nykyinen peruskorjaustarpeessa oleva opetusrakennus on tarkoitus purkaa uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja Laurean muutettua pois. Hankkeen kuluessa haetaan yhteistyössä kaupungin kanssa toteuttaja tai toteuttajat, joille asuinkerrostaloille kaavoitetut tontit myydään.

Hakija jätti asemakaavan muutoshakemuksen 18.5.2021 ja kohteen OAS oli nähtävillä 30.8.-28.9.2021. Hankkeen OAS-vaiheen jälkeen on lähtenyt liikkeelle myös suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevien Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen ja kaavamuutos. Ekyj:n 9.8.2021 tekemän päätöksen mukaisesti Spektrin kehittämisen periaatteiksi hyväksyttiin Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen tukien Spektrin tavoitetta parantaa sen asiakkaiden pysäköinnin palvelutasoa ja samalla mahdollistaen alueelle asumista ja palveluita, jotka luontevasti kytkeytyvät Spektriin monipuolistaen ja elävöittäen kaupunkirakennetta sekä parantaen työpaikkakeskittymän vetovoimaisuutta. Tavoitteeksi asetettiin myös alueen vaihteittainen toteutettavuus sekä pysäköintiratkaisun laadukkuus ja yhteiskäyttöisyys. Spektrin hankkeen OAS oli nähtävillä 27.12.2021-25.1.2022. Tämän jälkeen hankkeen suunnittelua on jatkettu kaupunkisuunnittelukeskuksen toiveesta yhteistyössä Spektrin kanssa ottaen huomioon molempien hankkeiden aikataulliset tavoitteet. Hankkeen ja Spektrin toimesta on muun muassa teetetty laajennettua

suunnittelualueita koskeva liikenteellinen toimivuustarkastelu yhteistyössä kaupungin viranomaisten kanssa.

Kaavaehdotuksen laadintaa palvelevien suunnitelmien kehittämisessä ja selvitysten teettämisessä jouduttiin ottamaan uudelleen aikaisää keväällä 2022 kaupungin linjattua, että voimakkaasti kehittyvälle Tietäjän alueelle tulee laatia jatkosuunnittelua ohjaavat suunnitteluperiaatteet. Ennen suunnitteluperiaatteiden vahvistamista kaupunkisuunnittelulautakunnassa kaavatyön jatkamiselle ei todettu olevan edellytyksiä. Kaupungin tavoitteena oli muodostaa suunnitteluperiaatteet vuorovaikutteisesti alueen hankkeiden kanssa ja viedä periaatteet kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistettavaksi syksyllä 2022. Sekä prosessi että aikataulu eivät vastanneet asetettua tavoitetta. Suunnitteluperiaatteet, jotka alueen hankkeet saivat ensimmäisen kerran kommentoitavaksi 24.3.2023, hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.4.2023.

Hakija on sitoutunut jatkamaan hankkeen suunnittelua suunnitteluvarauksen ehtojen mukaisesti yhteistyössä kaupungin kanssa. Hankkeen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon myös kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistamat suunnitteluperiaatteet ja yhteistyö alueen muiden kehityshankkeiden kanssa siltä osin kuin se on mahdollista hankkeiden erilaiset aikataulut huomioiden. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle tavoitellun uuden asuinrakentamisen toteuttaminen välittömästi Laurean poismuuton tapahduttua. Hakija pyytää kunnioittavasti, että kaupunki jatkaisi sille myönnettyä suunnitteluvarausta hankkeen suunnittelun jatkamiseksi ja toteuttamisedellytysten selvittämiseksi 31.12.2024 asti.”

Varausalueen ympäristön kehittämisestä

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n suunnittelualueen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti. Kehä I:n varsi kehittyy toimistoalueena, tärkeimpänä toimijana Spektri Business Park. Muilta osin alueelle on tulossa uusia asuntoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.4.2023 Tietäjän alueen kehittämisen periaatteet.

Alueen läheisyyteen Kehä I:n itäpuolelle on toteutettu Raide-Jokerin pysäkki. Raide-Jokerin liikennöinti alkaa tämän vuoden lopussa. Otaniemen metroasemalle on matkaa reilu kilometri. Otaniemen puolella on rakenteilla ja vireillä useita toimitilahankkeita.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n alueen pohjoispuolella on Spektri Business Parkin laaja pysäköintialue, jonka kehittämisen periaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 9.8.2021. Pysäköintialueen uusia suunnitelmia laaditaan yhteistyössä

kaupungin kanssa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on omalta osaltaan mukana yhteistyössä.

Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 12.12.2022 ja päätös on tullut voimaan. Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamisesta neuvotellaan valtion kanssa. Asemakaavaan sisältyvä liittymän kaakkoispuolella sijaitseva tontti on varattu HOAS:n opiskelija-asuinrakennusta varten (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.5.2023).

Tapiolan Lämpö Oy:n varikkotontin asemakaava asuinrakentamista varten hyväksyttiin valtuustossa 22.8.2022. Päätöksestä tehtiin yksi valitus, joka hylättiin hallinto-oikeudessa 13.4.2023. Viimeisimmän tiedon mukaan päätöksestä ei ole valitettu KHO:n.

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamalle Tietäjätien ja Kalevalantien kulmatontille hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.5.2023 asemakaavanmuutosehdotus, jossa tontille on osoitettu asuntoja. Kaava on tulossa valtuustoon 12.6.2023.

Varausalueen kehittämiseksi on hyvät lähtökohdat. Joukkoliikenneyhteydet ovat erityisen hyvät. Lähimmät kaupalliset palvelut (päivittäistavarakauppa) sijaitsee alueella Kalevalantien varrella. Pohjantorin liikekeskukseen, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita palveluita, on matkaa noin 700 metriä. Lisäksi Tapiolan keskustan kattavat palvelut, jonne alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sijaitsevat noin yhden kilometrin päässä. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös useita kouluja sekä päiväkotia ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistämiseen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n omistaman alueen ja kaupungin yhtiölle varaaman alueen suunnittelun viivytyksettömälle jatkolle on perusteet, jotta alueelle päästään rakentamaan uusia asuntoja sen jälkeen, kun Laurean toiminnot ovat siirtyneet Kivenlahteen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 160

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

80/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 160

29.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

05.06.2023

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 125

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4

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

5

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

6

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 160

29.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

05.06.2023

7

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

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Varauskartta, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, 49-16-69-8

Oheismateriaali

- Varaushakemus Pohjois-Tapiola, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 203

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 64

05.06.2023

Asianumero 13/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 64

§ 64

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja 6.6.2022 § 203 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

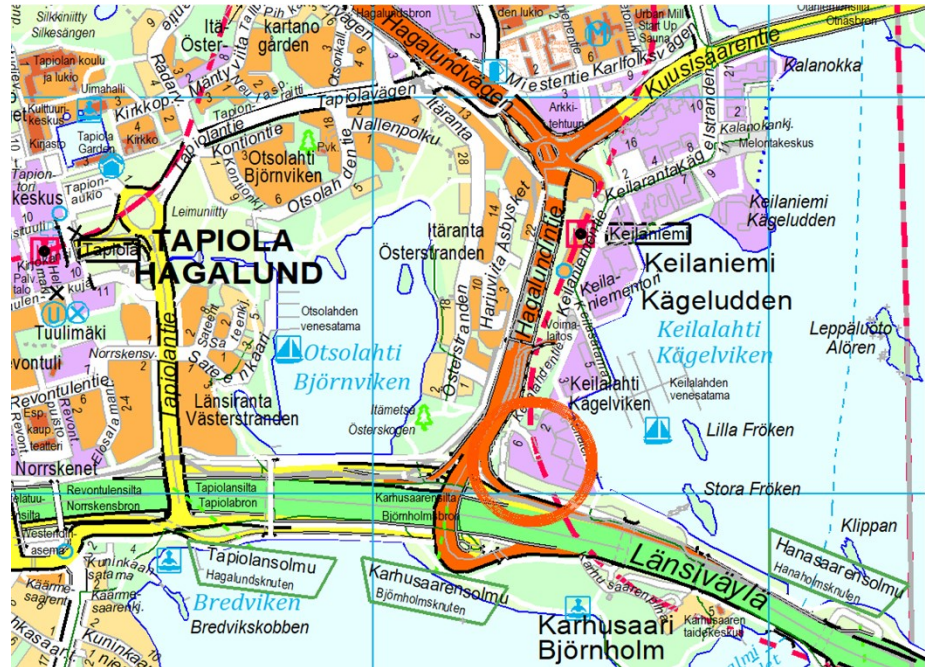
Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 203

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 64

05.06.2023



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Jaosto päätti 6.6.2022 § 203 jatkaa varausta entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 28.2.2022 § 33 seuraavaa:

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

3

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hakemuskirje

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 17.5.2023 päivätyn kirjeen, jossa se hakee suunnitteluvarauksen jatkamista. Suunnitteluvaraus koskee uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta oheiseen karttaan merkitylle alueelle, joka sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikenneramppiin. Kirjeessä todetaan taustaksi Keilaniemen alueen voimakas kehittyminen ja lisäksi kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Osana Keilaniemenalueen jatkokehittämistä ja yritysten sijoittumismahdollisuuksien lisäämiseksi alueelle olemme kehittäneet alustavaa suunnitelmaa kaavoituksen kanssa uuden / uusien pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen /-rakennuksen sijoittumisesta varattavaksi esitettävälle alueelle. Laadituissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on kokonaisuudessaan n. 20 000 kem², vaiheistetuksi n. 11 000 / 9 000 kem². Rakennus olisi aiempaan viitesuunnitelman nähden matalampi ja kaksiosainen, n. 14 / 12 kerrosta korkea. Rakennus erottuisi kuitenkin edelleen maamerkkimäisesti, mutta soveltuisi kokonaisuutena suurmaisemaan ja ympäristöönsä. Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa n. 1300 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemenalueelle.

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

”Uudenmaan ELY-keskus on heidän kanssaan käydyissä alustavissa keskusteluissa suhtautunut myönteisesti nyt varattavaksi esitettävän alueen mahdolliseen muuttamiseen nykyisestä maantiealuekäytöstä muuhun käyttötarkoitukseen ja ovat ottamassa mahdollisen muutoksen huomioon omissa suunnitelmissaan mm. tehostamalla omien

liikennematkaisuuden maankäyttöä mahdollisesti luovutettavalla alueella. Alueen käyttötarkoituksen muuttuessa muuhun, kun nykyiseen maatiekäyttöön, palautuu alue em. lain (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503) pykälän 91 (...siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tien lakatessa tienpitäjältä korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, tiealue siirtyy kunnan omistukseen) mukaisesti Espoon kaupungin omistukseen. Kaupungilla on tällöin mahdollista käyttää maanmyynnistä saatavia tuloja alueelle toteutettavien liikennejärjestelmien rahoittamiseen.

Alueesta on käynnistetty kaavoitustyö ja OAS-vaihe on valmistunut. Alueen jatkokehittäminen ja sen sisältämä tarvittavien selvitysten tekeminen ja suunnittelutyö sekä tarvittavat sopimiset ja järjestelyt maa-alueen saamiseksi nyt suunniteltuun uuteen käyttöön ovat käynnissä ja edellyttää tiivistä yhteistyötä Espoon kaupungin, Uudenmaan ELY-keskuksen sekä SRV Yhtiöt Oyj:n edustajien kesken. Hakijan tavoitteena on syyskauden alkupuolelle suunnitellun kaavaehdotuksen käsittelyn eteneminen siten, että varausalueella olisi lainvoimainen asemakaava alkuvuodesta 2023. Yhdessä toteutettavan alueen jatkokehittämisen tavoitteena on saada aikaan tarvittavat, varattavaksi esitettävän maa-alueen hallintaan ja omistukseen liittyvät sopimukset Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon kaupungin välillä. Tähän työhön varattavaksi ajaksi ja samalla suunnitteluvarauksen voimassaoloajaksi esitämme aikaa 31.12.2024 saakka.”

Hanke osana Keilaniemen kehittämistä

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

Varauksensaaja on jatkanut hankkeen suunnitelmien kehittämistä ja asemakaavan laadintaprosessi on käynnissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.5.-28.6.2022, jonka jälkeen käynnistettiin asemakaavaehdotuksen laadinta. Tavoitteena on nyt saada asemakaavanmuutosehdotus kaupunkisuunnittelulautakuntaan alkusyksystä 2023.

Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitettyjen ramppien rakennussuunnitelmat ovat valmistuneet. Neuvottelut valtion kanssa ramppien toteuttamisesta ovat vireillä. Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä

ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

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

Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puis-to. Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy viimeistään vuodenvaiheessa 2023/2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Striken Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n toimisto/asuinhanke ja SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Varman puutoimistorakennus, Striken Valovirta-hanke Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä, Ilmarisen Keilaranta 9-hanke ja sen vierellä oleva kaupunginomistama Keilaranta 11 ja niiden edustalla oleva asuinhanke, AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohanke, Keilaranta 3 kehittäminen (Skanska CDF Oy), Keilaranta 5 ja 7 kehittäminen (eQ Varainhoito), Keilalahdentie 2-4 kehittäminen (DSW) sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on yleinen kalliopysäköintilaitos, johon tämän esityksen hanke ei voi kuitenkaan tukeutua, koska kalliopysäköintilaitosta ei voi metrotunnelista johtuen ulottaa riittävän lähelle varausaluetta. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivikairan alue, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 203

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

87/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 203

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 64

05.06.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 15

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 203

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 64

05.06.2023

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

7

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- Varauksen jatkohakemus SRV, Keilaniemi

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	89/100
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 204	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	05.06.2023

Asianumero 7969/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 65

§ 65

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 63 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 204 jatkettua suunnitteluvarausta Nordic Urban Oy:lle liitekartan mukaiseen vesialueeseen Keilaniemenrannan edustalta mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.6.2020 § 63 varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka. Tämän jälkeen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 31.5.2021 § 86 ja 6.6.2022 § 204 tehdyillä päätöksillä jatkanut varausta entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

Keilaniemenranta-hanke ja Keilaniemenrannan asemakaava

Suunnitteluvarausalue sisältyy Keilaniemenrannan asemakaavanmuutokseen, joka sai lainvoiman 17.3.2021.

Asemakaavanmuutos liittyy Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hankkeeseen, jota koskevan kaupungin ja Regenero Oy:n kesken 20.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen ”Keilaniemenrannan kokonaissopimus, maankäyttösopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus” kaupunginhallitus hyväksyi 27.5.2019. Kaupunginhallitus hyväksyi 5.9.2022, että Regenero Oy:n sijaan hankkeen toteuttajaksi tuli Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, jossa on HGR Property Partners Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n lisäksi mukana Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

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

Keilaniemenranta-hankkeesta ovat valmistuneet ent. Nesteen tornin peruskorjaus Accountor Toweriksi, Keilalampi-toimistorakennuksen peruskorjaus sekä Keilaniementori paviljonkeineen ja pysäköintilaitoksineen. Keilaniemenranta-hankkeeseen sisältyvät vielä uusi 160 m korkea toimistorakennus ja kaksi uutta asuinrakennusta sekä aluetta kiertävä julkinen rantapromenadi. Niiden suunnittelu on käynnissä, mutta rakentamisen alkamisajankohta on vielä auki. Näin ollen Keilaniemenranta-hanke rantapromenadeineen valmistuu aikaisintaan vuonna 2027.

Keilaniemenrannan asemakaavassa promenadin edustalla on vesialueella korttelialue (kaavamerkintä W/KL-1), jolle saa rakentaa vedenpäällisen kelluvan tai pilarirakenteisen liike- ja palvelurakennuksen sekä sitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelmiä, uima-altaita, aallonmurtajia ja muita rakenteita. Rakennusoikeus on 1000 kem² ja kerroksia yksi. Tämän korttelin toteutus ei sisälly Keilaniemenranta-hankkeeseen.

Nordic Urban Oy:n esitys hyvinvointikeskuksesta

Nordic Urban Oy on lähettänyt kaupungille 23.5.2023 päivätyn oheisen kirjeen, jossa haetaan suunnitteluvaramuksen jatkoa. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

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

Vuodesta 2020 lähtien Nordic Urban on kehittänyt hankkeen toimintakonseptia ja suunnitelmia yhteistyössä Keilaniemenranta-hankkeen ja kaupungin kanssa. Hankkeen suunnitteluajataulu on sovitettu Keilaniemenranta-hankkeen toteutusaikatauluun sekä Keilaniemenpromenadin suunnitteluajatauluun siten, että hanke on voinut tuottaa riittävät lähtötiedot muille hankkeille sekä varmistaa hankkeen teknisen toteutettavuuden rantaraitin osalta. Varausaikana tehtyjen

suunnitelmien ja selvitysten perusteella hankkeen tekniselle toteutettavuudelle ei ole ilmennyt esteitä.

Keilaniemenrantahankkeen suunnittelu- ja päätösaikataulu vaikuttaa Nordic Urbanin hankkeen suunnittelun aikatauluun koska hankkeiden toteutus ja jotkin toiminnalliset osat kuten logistiikka tulee sovittaa yhteen. Nordic Urbanilla ei ole ollut varausaikana käytettävissään varmistunutta aikataulua tai päätöstä Keilaniemenrantahankkeen toteutuksesta. Näin ollen Nordic Urbanin hankkeen suunnittelu ei ole voinut edetä suunnitellussa aikataulussa, mutta varausaikana on tästä huolimatta viety suunnittelua eteenpäin niiltä osin, kun se on ollut tarkoituksenmukaista ja mahdollista.

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

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

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

Tietoja suunnitteluvarausta hakevasta yhtiöstä

”Helsinkiin rekisteröity Nordic Urban Oy on emoyhtiö, joka kehittää, toteuttaa ja operoi tytäryhtiöidensä kautta Allas-hankkeita useissa kaupungeissa. Yhtiö muodostettiin vuoden 2019 lopulla Töölö Urban Oy:n jakautuessa. Yhtiöön siirrettiin kaikki Töölö Urban Oy:n Allas-hankkeisiin liittyvä toiminta. Konsernin liikevaihto vuonna 2020 oli 3,65 milj. euroa ja taseen loppusumma 14,5 milj. euroa. Liikevaihto jäi noin puoleen budjetoidusta koronaepidemian johdosta ja sen arvioidaan nousevan noin 8 milj. euroon vuonna 2021. Yhtiö on toteuttamassa merikylpylöitä myös Ouluun (2022) ja Tukholmaan (2023).

Nordic Urbanin ensimmäinen toteutettu Allas-hanke Helsingissä oli noin 12 milj. euron investointi ja sen liikevaihto on noin 7 milj. euroa. Nordic Urban Oy:llä on kolme julkaistua uutta hanketta, yksi Oulussa, Yksi Tukholmassa ja yksi Turussa. Sen lisäksi yhtiö neuvottelee uusista hankkeista 8-10 muun eurooppalaisen kaupungin kanssa.

Nordic Urban konserni työllistää vuonna 2021 noin 45 henkeä. Investoinnit tuleviin hankkeisiin on tarkoitus rahoittaa erillisten kiinteistösjoitusten avulla. Espooseen suunniteltua hanketta operoidaan Espooseen rekisteröidyn, Nordic Urbanin omistaman tytäryhtiön toimesta.”

Hakemuksen arviointia

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

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti.

Metrolinnoitus käynnistyi 2017. Keilaniemeen päättyvän Raide-Jokerin liikenne käynnistyy viimeistään vuoden vaihteessa 2023/2024. Kehä I:n liikenne siirtyi Keilaniemen kohdalla tunneliin 2019. Tunnelin päälle on toteutettu laaja puistoalue. Keilaniemessä on käynnissä ja vireillä useita toimitila- ja asunohankkeita. Keilaniemessä on vireillä myös yleinen kalliopysäköintilaitos, jota koskeva maanalainen asemakaava sai lainvoiman 17.2.2021. Tavoitteena on kalliopysäköintilaitoksen louhintojen käynnistäminen vuoden 2023 aikana.

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

94/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 204

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 65

05.06.2023

Vesialue on kaupungin omistuksessa.

Hyvinvointikeskus voidaan ottaa käyttöön vasta, kun rantapromenadi on valmis. Tämä edellyttää, että rantaan toteutettavat toimistotorni ja kaksi asuintornia ovat valmiit. Nykyisen aikataulun mukaan hyvinvointikeskus voidaan avata kesäksi 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 204

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Keilaniemenranta-hankkeen kanssa kehittää hankkeen toimintakonseptia ja suunnitelmia. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja

kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Suunnitelman tulee olla toiminnallisesti monipuolinen ja elävä sekä arkkitehtonisesti korkeatasoinen.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

96/100

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 204

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 65

05.06.2023

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta varausalue Nordic Urban Oy, Otaniemi

Oheismateriaali

- Hakemus suunnitteluvarauksen jatkamiseksi, Nordic Urban Oy, allas-hanke Keilaniemi

Tiedoksi

§ 66

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

1
Keilaniemen tunnelivaraussuunnitelma (Kustaa Valtonen ja Peter Vesterbacka, Finest Bay Development Oy)

2
Mellsteninranta (Jarmo Kulmala, Sampo Sikiö)

3
Vesiurheilukeskus Laguuni (Olli Isotalo)

4
Omakotitonttien luovutus (Olli Isotalo)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 51, § 52, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 53, § 54, § 55, § 56

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.