



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 08.01.2024 klo 09:00 - 09:49

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Fagerström Noora	jäsen	
	Kajava Henna	jäsen	
	Korhonen Henri	jäsen	saapui pykälä 4 klo 9.14
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Markkula Markku	jäsen	
	Rasinsalo Anu	jäsen	
	Vuornos Henrik	jäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Ketonen Timo	muu tehtävä	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Heinero Mervi	elinvoimajohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Rosenberg Heidi	tekninen sihteeri	
	Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anu Rasinsalo
pöytäkirjantarkastaja

Teemu Lahtinen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 12.01.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 3	1, 2	Asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusiminen Kaukalahdesta (Asunto Oy Kauklahti) (Uudelleen valmisteltavaksi 4.12.2023)	7
§ 4	3	Lippajärvellä sijaitsevan Träskändan kartanon alueen varaaminen Hotel Chene Oy:lle	17
§ 5	4, 5	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ja varausaluetta koskevan toteuttamissopimuksen hyväksyminen	22
§ 6	6	Alueen varauksen jatkaminen Kaitaalta Fortum Power and Heat Oy:lle pumppaamon suunnittelua varten (49-31-9903-12)	37
§ 7	7	Alueen varauksen jatkaminen Kilosta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten (49-54-118-3)	42
§ 8	8	Alueen varauksen jatkaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten (49-54-67-1)	48
§ 9	9	Liiketontin varauksen jatkaminen Olarista Catamount Oy:lle autoliikkeen suunnittelua varten (49-22-2-3)	54
§ 10	10	Tontin varauksen jatkaminen Keilaniemestä NCC Property Development Oy:lle (49-10-65-11)	60

§ 1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 4.1.2023 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 2

08.01.2024

§ 2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Anu Rasinsalo ja Teemu Lahtinen.

.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 3

§ 3

Asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusiminen Kauklahdesta (Asunto Oy Kauklahti) (Uudelleen valmisteltavaksi 4.12.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

1

Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063.

2

Täysimääräinen perusvuosivuokra on 53 300 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (2 311).

3

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

4

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

5

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2024. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2015=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 asuntohintaindeksin keskimääräistä indeksipistelukua (122,4). Edellä kohdassa 4 todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2022 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Vuokra-alue

Uusittava maanvuokrasopimus koskee Espoon kaupungin 44. kaupunginosassa Kauklaudessa sijaitsevaa vuokra-aluetta, joka sijaitsee kiinteistöjen 49-428-7-38, 49-428-4-16 ja 49-44-9902-1 alueella. Alueella ei ole asemakaavaa. Vuokra-alueen pinta-ala on 3 559 m² ja käytetty rakennusoikeus on 2500 k-m². Nykyinen aluetta koskeva vuokrasopimus on voimassa 1.1.1969-1.1.2024.

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

Vuokralainen on ehdottanut vuokra-alueen laajentamista edellä todettua suuremmaksi sillä perusteella, että nykyiselle vuokra-alueelle ei voi porata uusia maalämpökaivoja alikulkutunnelin suojavyöhykkeen vuoksi. Nykyiset maalämpökaivot on porattu muutama vuosi sitten. Huomioiden alueen tuleva asemakaavoitus on katsottu, että vuokra-aluetta ei ole tarkoituksenmukaista lähteä laajentamaan tässä vaiheessa. Mahdollinen maalämpökaivoihin liittyvä ongelma tulee ratkaista myöhemmin.

Vuokran määrä ja siirtymäajan alennus

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

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

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

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

Vuokratason määrittämistä varten kaupunki on teettänyt kolme puolueettoman tahon laatimaa arviokirjaa. Perusvuosivuokra on määritetty kolmen arviokirjan mukaisen hinnan keskiarvon (592 e/k-m²) mukaan ja tuosta hinnasta käytetään alarajan mukaista hintaa (-10 %), joka johtaa rakennusoikeuden yksikköhintaan 533 e/k-m².

Vuokra-aika

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

Vuokrasopimuksen uusimisen neuvottelutilanne

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

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 110

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

1

Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063.

2

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

3

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

4

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

5

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2043. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksiin (vanhojen osakeasuntojen

hintaindeksi 2015=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 asuntohintaindeksin keskimääräistä indeksipistelukua (122,4). Edellä kohdassa 4 todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

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

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

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

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

Käsittely

Kajava teki seuraavan palautusehdotuksen: Tarjotaan maanvuokralaiselle vaihtoehtona myös mahdollisuutta ostaa tontti markkinahintaan. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Katainen Aaltosen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: Palautetaan asia uudelleenvalmisteltavaksi niin, että esityksessä huomioidaan paremmin saadut arviokirjat.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei

vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia palautettiin yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi niin, että esityksessä huomioidaan paremmin saadut arviokirjat.

Selostus

Vuokra-alue

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

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

Vuokralainen on ehdottanut vuokra-alueen laajentamista edellä todettua suuremmaksi sillä perusteella, että nykyiselle vuokra-alueelle ei voi porata uusia maalämpökaivoja alikulkutunnelin suojavyöhykkeen vuoksi. Nykyiset maalämpökaivot on porattu muutama vuosi sitten. Huomioiden alueen tuleva asemakaavoitus on katsottu, että vuokra-aluetta ei ole tarkoituksenmukaista lähteä laajentamaan tässä vaiheessa. Mahdollinen maalämpökaivoihin liittyvä ongelma tulee ratkaista myöhemmin.

Vuokran määrä ja siirtymäajan alennus

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

Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkistetaan käypään arvoon valtuuston linjausten mukaisesti. Uusittavissa vuokrasopimuksissa tontin pääoma-arvo pyritään määrittämään kohtuullisen markkinahintatason mukaiseksi. Tontin perusvuokra on

valtuusto vahvistamien periaatteiden ja Espoossa vakiintuneen käytännön mukaan asuntotonteilla 4 % tontin pääoma-arvosta.

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

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

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

Vuokra-aika

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

Vuokrasopimuksen uusimisen neuvottelutilanne

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 99

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

1

Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063.

2

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

3

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

4

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

5

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyvät ehdot:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 29.2.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen

(3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

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

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 4

§ 4

Lippajärvellä sijaitsevan Träskändan kartanon alueen varaaminen Hotel Chene Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Hotel Chene Oy:lle Lippajärvellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Träskändan kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai kohteen luovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kohteen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan asemakaavatyön yhteydessä.

3

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

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei

johda kohteen luovutukseen.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen asemakaavitus edellyttää merkittävän määrän erilaisia selvityksiä mm. rakennussuoja- ja luontoarvoihin sekä arkeologisiin arvoihin liittyen.

Käsittely

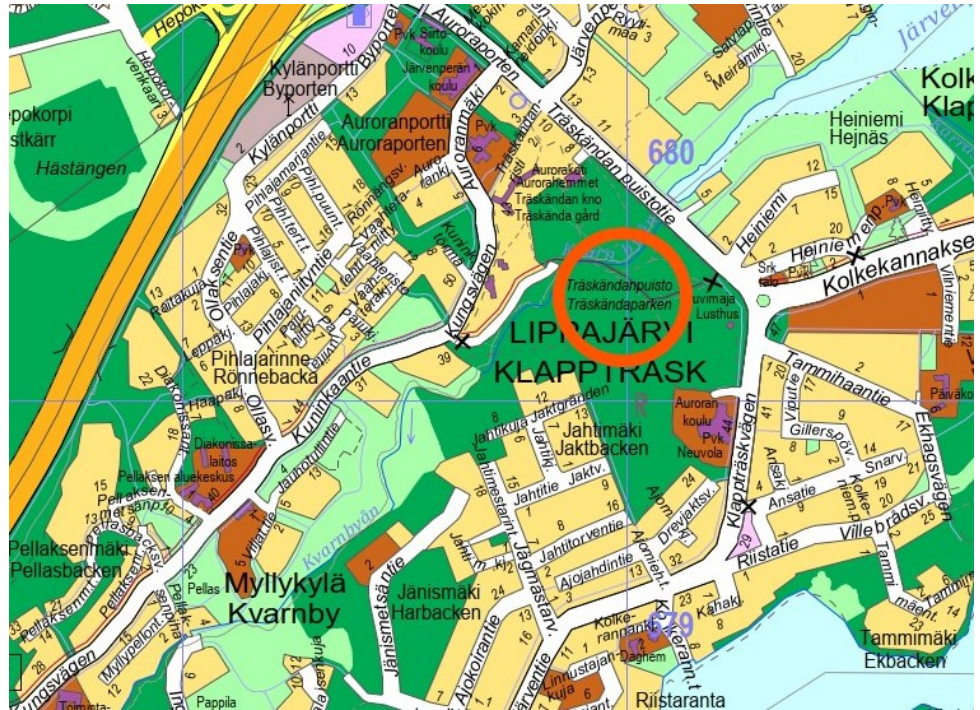
Katainen Aaltosen kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska puheenjohtajan ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jättäneen asian yksimielisesti pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Hakemus ja tiedot hankkeesta

Hotel Chene Oy hakee 1.10.2023 päivättyllä hakemuksellaan suunnitteluvarausta Lippajärvellä sijaitsevalle Träskändan kartanon alueelle.

Hotel Chene Oy tuo hakemuksessaan esiin, että ovat suunnitelleet Träskändan kartanon päärakennuksen entisöintiä sekä vanhainkotirakennuksen remontointia vastaamaan kartanomiljöötä. Kartanorakennukseen on tarkoitus tehdä hotelli sekä ravitsemus- ja kokoustiloja sekä liikuntasali, joka on kaikille avoin omalla sisäänkäynnillään. Vanhainkotirakennukseen on tarkoitus tehdä hotellihuoneita, neuvottelutiloja sekä kuntoilukeskus. Glimsinjoen eteläpuolella oleva puistoalue on myös tarkoitus kunnostaa.

Kartanon ja sen puistoalueet ovat entisöinnin jälkeen tarkoitus olla käytettävissä ja avoinna kaikille kansalaisille.

Tiedot varattavasta alueesta

Träskändan kartano rakennuksineen ja puistoineen antavat edustavan kuvan 1800-luvun kartanokulttuurista pääkaupunkiseudulla. Träskändan puisto on merkittävimpiä historiallisia puistoympäristöjä maassamme. Kartanoaluetta halkoo keskiajalta periytyvä Turku ja Viipuria yhdistänyt Suuri Rantatie, joka on säilynyt puiston alueella poikkeuksellisen hyvin alkuperäisessä asussaan. Alue on osa Espoonjokilaakson maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta.

Varausalueen pohjoisosassa (Glimsinjoen pohjoispuolella) on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava ja joen eteläpuolella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Pohjoisosa on varattu voimassa olevassa yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PY sekä suojelualueeksi SL. Eteläosa on osoitettu luonnonsuojelualueeksi SL ja länsiosa virkistysalueeksi V. Pesutuvan alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alue on päällekkäismerkinnällä osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristöksi (PYK) / Kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (EEYK). Alueen poikki jokivartha pitkin on osoitettu molemmissa kaavoissa ulkoilureitti.

Varausalueella olevat rakennukset

Träskändan puistotien länsipuolinen alue koostuu 11 rakennuksesta, joista alueen keskipisteenä toimii alun perin vuonna 1827 valmistunut kartanorakennus. Kartanorakennus paloi vuonna 1888 ja rakentui nykyiseen muotoonsa 1901. Träskändan kartano on ollut pitkään tyhjiillään.

Träskändan kartanon ympäristössä on erittäin hyvin hoidettu ja kaunis maisemapuutarha. Alueella on useita rakennettuja ulkoilureittejä, sekä luontopolku, joka jatkuu Glimsinjoen vartta etelän suuntaan.

Toinen varausalueen merkittävistä rakennuksista on 1950-luvulla kunnalliskodiksi valmistunut Aurorakoti. Varausalueella on myös muita historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joista osa on asuinkäytössä. Varausalueella sijaitsee myös 1860-luvulla valmistunut pesutupa 1820-luvulla valmistunut pyörötemppele.

Perustelu varauspäätökselle

Hotel Chene Oy:n tavoitteena on käynnistää kulttuuri- ja hotellitoiminta alueella, jotta kansalaiset ja Suomessa matkaavat saavat nauttia historiallisesta alueesta ja pääsevät tutustumaan alueen ainutlaatuihin historiaan.

Hotel Chene Oy:n tarkoituksena on entisöidä ja kunnostaa huonokuntoiset kiinteistöt yhteistyössä museoviraston kanssa. Varausalueelle ei ole tarkoitus rakentaa uusia rakennuksia. Alueen ollessa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä tavoitteena on alueen rakennusten piha-alueiden ominaispiirteiden säilyminen. Kaupunkisuunnittelukeskus on teettänyt varausalueesta lähtötietoselvityksen ja se puoltaa hanketta.

Alueen muuttaminen yksityisen hotellitoiminnan käyttöön edistää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä hyvässä

kunnossa. Majoituspalveluiden etuna on vahva intressi säilyttää suojeltuja rakennuksia sekä ympäristöä arvokkaalla laatutasolla.

Asemakaavan muutos monipuolistaa alueen palveluntarjontaa ja tuo kulttuurihistorialliset rakennukset myös kuntalaisten käyttöön.

Hanke vaikuttaa hyvältä kartanon säilymisen näkökulmasta ja olisi kaikkien kannalta hyvä ratkaisu saada tyhjillään oleva kartanorakennus käyttöön ja ylläpidon piiriin.

Näin ollen esitetään alueen varaamista Hotel Chene Oy:lle 31.12.2024 saakka.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Varausalueen kartta - Hotel Chene Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus - Hotel Chene Oy 1.10.2023, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 5

08.01.2024

Asianumero 2126/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 5

§ 5

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ja varausaluetta koskevan toteuttamissopimuksen hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 8.8.2022 § 214 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ("SRV") sekä

2

hyväksyy varausaluetta koskevan Espoon kaupungin ja SRV:n välisen toteuttamissopimuksen.

Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa. Varausaluetta on täsmennetty siten, että Espoon Asunnoille ja Asuntosäätiölle varatut korttelin 34339 tontit 1 ja 6 on rajattu alueen ulkopuolelle. Toteuttamissopimus on esitetty liitteenä.

Varausehdot:

a

Varaus on voimassa korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.9.2024 saakka ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä korttelien 34340-34341 osalta 31.12.2024 saakka.

b

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

c

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.

d

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.

e

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.

f

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

g

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

h

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

i

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätösten yhteydessä.

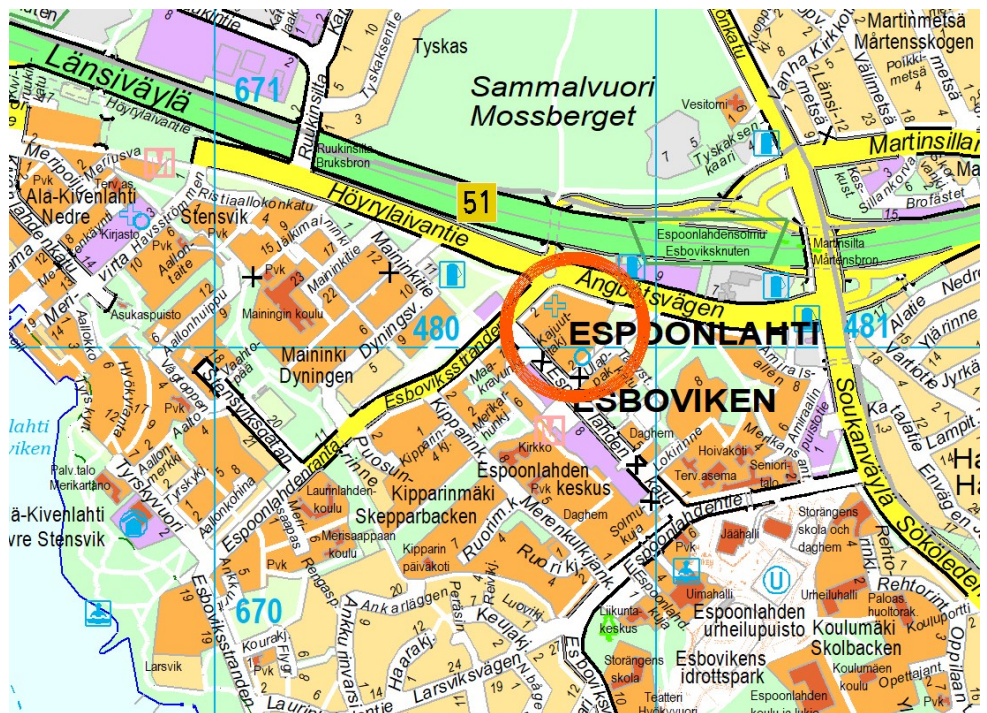
j

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki voi varauksen voimassaoloaikana vuokrata varausaluetta lyhytaikaisesti.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan toteuttamissopimus sekä tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Aikaisemmat päätökset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Espoonlahdesta korttelit 34339–34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on myöhemmin jatkettu 29.8.2016 § 83, 28.8.2017 § 17, 11.2.2019 § 14, 1.6.2020 § 60 ja 8.8.2022 § 214 tehdyin päätösin.

Yleisesti varausalueesta

Espoonlahden keskusta-alueelle, metroaseman välittömään läheisyyteen, on tavoitteena saada lähes 10 000 uutta asukasta ja 1 400 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Tämä merkitsee alueen maankäytön merkittävää kehittämistä. Espoonlahden keskus on yksi metron

kehitysvyöhykkeelle rakentuvista kaupunginosakeskuksista, ja siksi sen toiminnalliset ja muut laatutavoitteet ovat määritelty korkeiksi.

Suunnitteluvarausalue on merkittävä rakennusalue Espoonlahden keskusta-alueella. Varausalueen tulee liittyä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti saumattomasti koko ympäröivään keskusta-alueeseen. Koko suunnitteluvarausalueen kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 104 025 k-m².

Asumisen lisäksi varausalueelle tai sen välittömään läheisyyteen suunnitellaan monipuolisesti muuta keskustaan kuuluvaa palvelutarjontaa, kuten kaupallisia ja julkisia palveluita. Vuonna 2022 keväällä valmistunut Lippulaivan kauppakeskus on aluetta hallitseva palveluiden keskittymä, jonka välittömässä läheisyydessä suunnitteluvarausalue sijaitsee.

Aluerakenteen eheyden ja rakentamisen haasteellisuuden takia suunnittelua tulee edistää koko alueella yhtenäisesti. Alueen suunnittelun ja toteuttamisen tueksi on laadittu luonteeltaan ohjaava Espoon kaupungin ja SRV välinen toteuttamissopimus, jonka tarkoituksena on sopia alueen toteuttamisessa noudatettavista pääperiaatteista koskien alueen tonttien luovutusta, rakentamista ja vaiheittaista toteuttamista. Tavoitteena on alueen toteuttaminen sekä ajallisesti että laadullisesti hallitusti. Muut tontinsaajat sitoutetaan sopimuksen periaatteisiin tontinluovutusten yhteydessä.

Tavoitteena on, että alueen asemakaavan mukainen rakentaminen käynnistyy korttelissa 34339 vuoden 2024 aikana.

Varausalueen tiedot

Alueen asemakaava Espoonlahden keskus II (Mårtensbro) on kuulutettu lainvoimaiseksi 15.03.2017. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 104 025 k-m². Rakennusoikeus jakautuu suunnitteluvarausalueen kortteleihin seuraavasti:

Kortteli 34339

- asumista 27 525 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 950 k-m²

Kortteli 34340

- asumista 22 650 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 550 k-m²

Kortteli 34341

- asumista 38 300 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 50 k-m²
- sosiaalitoimen ja terveydenhuollon tilat (ml. palvelutalot) 12 500 k-m²

- päiväkotitilat 1 500 k-m²

Alueelle sijoittuvista ARA- ja asumisoikeustuotannoista on päätetty korttelin 34339 osalta. Korttelialueelle on esitetty ARA vuokratuotantoon 6 700 k-m² Espoon Asunnoille ja asumisoikeusasumisen tuotantoon 3 425 k-m² Asuntosäätiölle.

Hakemus

SRV pyytää 25.10.2023 päivätyllä hakemuksella, että Espoon kaupunki jatkaisi 31.10.2023 asti myönnettyä suunnitteluvarausta, joka koskee Espoonlahden korttelien 34339–34341 kehittämistä asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen korttelialueeksi.

SRV on varausaikana neuvotellut tiiviissä yhteistyössä kaupungin viranomaisten kanssa varausalueen toteutuksesta. SRV ja kaupunki ovat yhteistyössä luonnostelleet varausaluetta koskevan toteuttamissopimuksen, jonka tavoitteena on asettaa toteuttamisessa noudatettavat pääperiaatteet koskien varausalueen tonttien luovuttamista, rakentamista ja vaiheittaista toteuttamista hallitusti. SRV jatkaa edelleen varausalueen kehittämistä ja esisuunnittelua.

SRV on edistänyt varausalueen ensimmäiseksi toteutettavan korttelin 34339 tarkempaa suunnittelua ja yhteensovittamista. Korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 rakennuslupasuunnittelua on edistetty sekä korttelin 34339 hankkeiden ja kunnallistekniikan yhteensovittamista on viety eteenpäin. SRV on neuvotellut korttelin 34339 asemakaavan mukaisista rakentamisen edellytyksistä korttelin muiden tontinvaraustensaajien sekä kaupungin viranomaisten kanssa. Tavoitteena on käynnistää rakentaminen korttelissa 34339 vuoden 2024 aikana.

SRV pyytää, että korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta varausta jatkettaisiin 30.9.2024 asti ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä korttelien 34340-34341 osalta 31.3.2025 asti.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen ja toteuttamissopimuksen hyväksyminen

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, koska SRV on edistänyt alueen kokonaisvaltaista suunnittelua kaupungin kanssa yhteistyössä. Alueen suunnittelu ja toteuttamisen käynnistäminen vaativat lisääaikaa.

Suunnitteluvarauksen yhteydessä on perusteltua hyväksyä varausaluetta koskeva toteuttamissopimus, joka tukee alueen suunnittelua ja toteuttamista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2015 § 43

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

9. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2016 saakka.

10. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

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

12. Tontinluovutus päätökset tai jatkovaraus valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saajan kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

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

15. 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.

16. Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

Käsittely

Nevalainen Bymanin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan kohdasta "Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita a) sana 'maamerkkimäinen' sekä lause 'Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista'."

Byman teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen varaamisesta suunnittelua varten järjestetään avoin, julkinen tarjouskilpailu kaikkien hankkeeseen kiinnostuneiden välille."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja totesi Bymanin palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät "jaa" ja jotka kannattavat Nevalaisen muutosehdotusta äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Nevalaisen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 83

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

18. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2017 saakka.

19. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

20. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

21. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaava hyväksytyksi vuoden 2016 aikana.

22. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

24. Kaupungilla on oikeus seuraamuksesta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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.

25. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

26. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

27. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.8.2017 § 17

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja 29.8.2016 § 83 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

28. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.

29. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

30. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

31. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaavan muutos hyväksytyksi vuoden 2020 aikana.

32. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

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

35. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

36. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

37. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Jalosen ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Jaoston hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen muilta osin tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä:

Lisäksi jaosto edellyttää, että sen hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 14

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja 28.8.2017 § 17 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oy:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 29.02.2020 saakka.

2. Varaaja on tietoinen, että varausalue on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.
3. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.
4. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.
5. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.
6. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltei osin.
7. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.
8. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 60

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja viimeksi 11.2.2019 § 14 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda 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 tonttien suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätöksiensä yhteydessä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen hallinta on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Citycon Oyj:lle Kauppakeskus Pikkulaivan tarpeisiin. Kaikista toimenpiteiden suorittamisesta, jotka liittyvät kohteen hallintaoikeuteen, on neuvoteltava ja sovittava Citycon Oyj:n kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.8.2022 § 214

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 § 60 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle kortteleihin 34339–34341. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.10.2023 saakka entisiin, 1.6.2020 § 60 päätetyin, ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Karttaliite Mårtensbro SRV (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Toteuttamissopimus Mårtensbron asemakaava-alueen toteuttamisesta (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkinen, hakemus Mårtensbro SRV, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 6

08.01.2024

Asianumero 4774/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 6

§ 6

Alueen varauksen jatkaminen Kaitaalta Fortum Power and Heat Oy:lle pumppaamon suunnittelua varten (49-31-9903-12)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

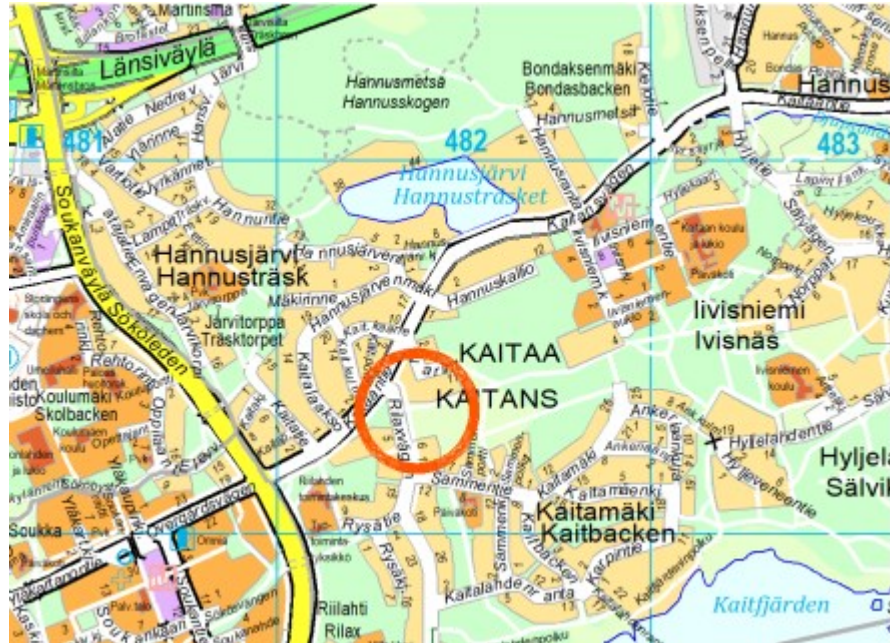
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.10.2022 § 250 päätettyä varausta Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen pumppaamon suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Fortum Power and Heat Oy (jäljempänä Fortum) pyytää 7.12.2023 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 31.1.2025 saakka Espoon Kaitaalla kiinteistöllä 49-31-9903-12 sijaitsevalle puistoalueelle.

Fortum on suunnittelemassa varausalueelle pumppaamoja. Pumppaamo on osa Fortumin ja Microsoftin datakeskusten hukkalämmöntalteenottohanketta, jossa rakennetaan datakeskuksiin lämmönkeruujärjestelmät ja lämpöpumppulaitokset Espooseen ja Kirkkonummelle sekä uutta kaukolämpöverkkoa ja uusi pumppaamo siirtämään lämpö asiakkaille.

Uusi pumppaamo tarvitaan sijoituspaikaksi kaukolämpöverkkoon liitettävälle kaukolämpöpumpuille siirtämään datakeskusten hukkalämmöstä tehtyä lämpöä Espoon verkkoon.

Varausalueelle ehdotettu pumppaamon rakennuspaikka on aiemmin toiminut Riilahden metrokuilun työmaa-alueena. Sillä sijaitsee nykyinen metrokuilun huoltoyhteyden tonttiliittymä, eikä se ole säilynyt luonnontilaisena puistoalueena. Varausalue on todettu yhteistyössä kaupungin ja Länsimetro Oy:n kanssa Fortumille sopivaksi sijainniksi pumppaamon suunnittelua varten.

Lähtökohtana oli, että pumppaamohanke olisi voitu suunnitella ja toteuttaa kaavapoikkeamisella. Kaupunkisuunnittelukeskus linjasi kuitenkin elokuun lopussa 2022 ettei pumppaamorakennusta voida pitää vähäisenä ja se vaatii asemakaavanmuutoksen. Asemakaavoitus on edennyt varausaikana ehdotusvaiheeseen ja kaavaehdotus on ollut nähtävillä 27.11.–29.12.2023.

Pumppaamo on n. 330 k-m² rakennus yhdessä kerroksessa. Rakennus ympäröidään aidalla. Pumppaamo liitetään varausalueen pohjoisreunassa sijaitsevaan kaukolämpölinjaan.

Pumppaamosta ei aiheudu häiriötä ympäristölle. Kaukolämpöpumput ovat sähkökäyttöisiä. Pumppaamossa ei käsitellä tai varastoida polttoaineita tai kemikaaleja. Pumppaamosta ei aiheudu häiritsevää melua ympäristöön. Pumppaamo on miehittämätön ja ajoneuvoliikenne vähäistä. Hankekokonaisuuden laajuus ja maankäyttö ovat täsmentyneet asemakaavaprosessin aikana.

Tiedot varattavasta alueesta

Varattava alue sijaitsee liitekartan mukaisesti kiinteistöllä 49-31-9903-12 osoitteessa Riilahdentie 2, 02260 Espoo.

Varattava alue on pinta-alaltaan noin 2 946 m² ja on merkitty voimassa olevassa kaavassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi, joka on hoidettava niin ettei maiseman luonne oleellisesti muutu (PL1).

Varattavan alueen lävitse kulkee Länsimetron Riilahden metrokuilun huolto- ja pelastusreitti.

Varattavalla alueella on vireillä asemakaavamuutos ("Riilahdentien pumppaamo"), jolla on tarkoitus mahdollistaa kaukolämpöpumppaamon rakentaminen alueelle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 8.11.2023 § 121 asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Asemakaavamuutos etenee hyväksymiskäsittelyyn arviolta alkuvuodesta 2024.

Varauksen jatkaminen

Fortum hakee varauksen jatkoa 31.1.2025 saakka. Fortumin tarkoituksena on saattaa varausaikana asemakaavoitus valmiiksi, suunnitella sekä kehittää hanketta varausaikana tiiviissä yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa.

Hanke on osa Espoo Clean Heat -projektia, jossa Fortumin kaukolämpö tuotetaan hiilettömästi viimeistään vuonna 2025 ja hiilineutraalisti ennen vuotta 2030.

Esitetään varauksen jatkamista 31.1.2025 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 250

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen

pumppaamon suunnittelua varten.

1

Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen 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 käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen lävitse kulkee huolto- ja pelastusreitti Länsimetron kuilulle. Suunnitelmat tulee laatia siten, että kuilulle on jatkossakin esteetön huolto- ja pelastusreitti.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla huolto- ja pelastusreitillä, on siihen saatava Länsimetro Oy:n suostumus.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta Kaitaa - Fortum Power and Heat Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Fortum Power and Heat Oy 7.12.2023, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 7

08.01.2024

Asianumero 11931/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 7

§ 7

Alueen varauksen jatkaminen Kilosta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten (49-54-118-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 28.02.2022 § 29 päätettyä ja 07.11.2022 § 263 jatkettua Kilossa sijaitsevan liike- ja toimistorakennusten tontin 49-54-118-3 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2025 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.1.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

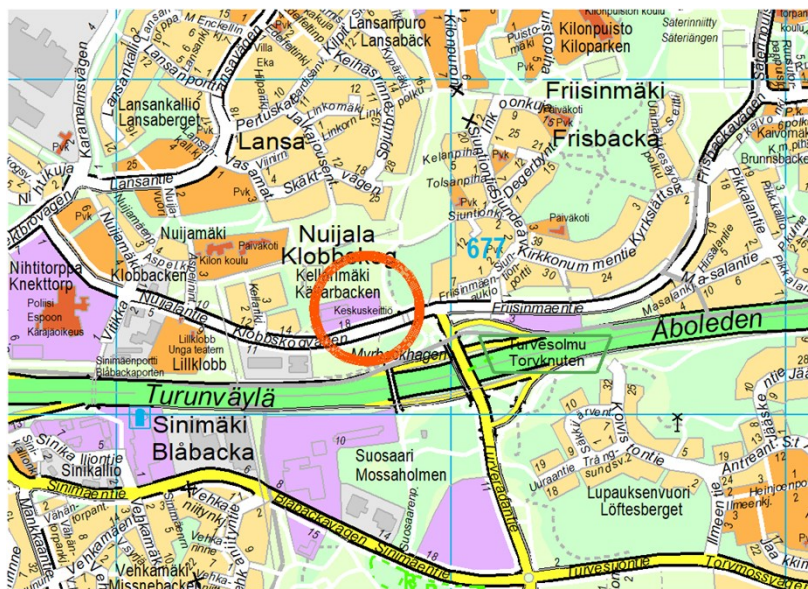
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Fortum Power and Heat Oy (jäljempänä Fortum) hakee 1.12.2023 päivättyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa osoitteessa Nuijalantie 20 sijaitsevalle tontille (49-54-118-3) lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Fortum suunnittelee tontille 50 MW sähkökattilasta ja 800 MWh (20 000 m³) kaukolämpöakusta koostuvaa lämmöntuotantoa ja -varastointia. Aluksi sähkökattilan tuotanto rajoitetaan 10 MW:iin, koska Caruna pystyy toimittamaan sähköliittymän Nuijalan sähköasemalta vain tälle teholle. Täysi 50 MW kattilateho saadaan käyttöön arviolta vuoden 2027 alussa.

Fortumin käymien viranomaiskeskustelujen mukaan tontille voidaan rakentaa uutta savupiiputonta, melutasoltaan matalaa, ympäristöä häiritsemätöntä sähköpohjaista lämmöntuotanto- ja varastointikapasiteettia.

Fortum on kehittänyt hanketta Kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa ja hakeneensa asemakaavasta poikkeamista hankkeen toteuttamista varten. Fortumille myönnettiin poikkeamispäätös 3.11.2023. Fortumin mukaan tontille suunniteltavan lämpölaitoshankkeen esisuunnittelu on saatu päätökseen ja hanke etenee kehitys-, -investointi- ja rakennuslupavaiheeseen aikavälillä joulukuu 2023 – tammikuu 2024.

Hankkeella on keskeinen rooli CO₂-vapaan lämmöntuotannon lisäämisessä ja toimitusvarmuuden parantamisessa sekä laajemmassa energiasektorin murroksessa; vanhan sukupolven voimalaitoskannan korvaamisessa modernilla ja kaupunkiympäristöön sopivalla uuden sukupolven teknologialla.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava tontti on pinta-alaltaan noin 5 749 m² ja on merkitty voimassa olevassa kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Tontin rakennusoikeuden määrä on noin 2 874 k-m². Tontti on rakentamaton.

Osa varattavasta tontista on ollut aiemmin vuokrattuna lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

Varauksen jatkaminen

Fortum pyytää hakemuksessaan, että varausta jatketaan 31.1.2025 saakka. Esitetään tontin 49-54-118-3 varauspäätöksen jatkamista Fortum Power and Heat Oy:lle 31.1.2025 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 262

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 28.02.2022 § 29 päätettyä Kilossa sijaitsevan liike- ja toimistorakennusten tontin 49-54-118-3 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka. Lisäksi varausehtojen kohta 3 muutetaan alla olevaksi.

3

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 29

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen lämpölaitoksen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen 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 käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että suurin osa alueesta on vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 7

08.01.2024

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Fortum Power and Heat Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Fortum Power and Heat Oy 1.12.2023, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 8

08.01.2024

Asianumero 6017/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 8

§ 8

Alueen varauksen jatkaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten (49-54-67-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

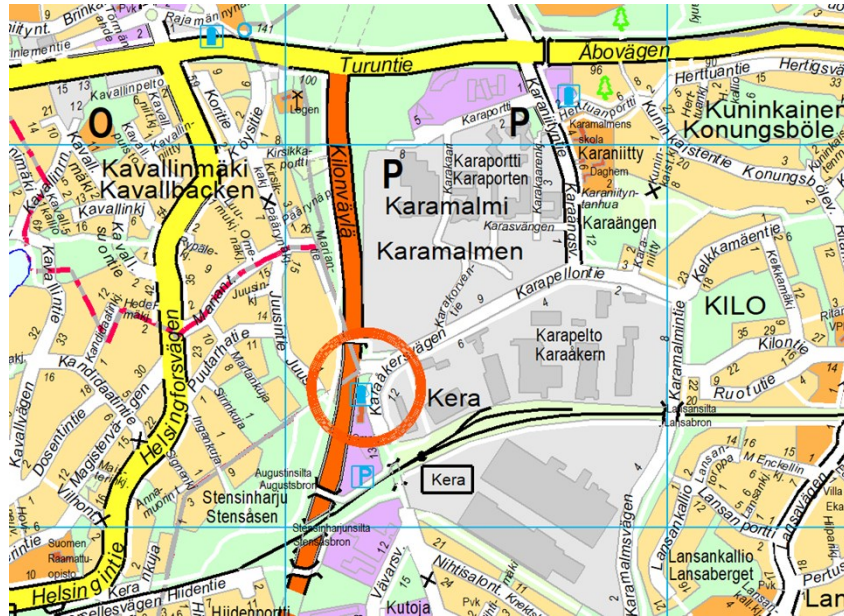
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja viimeksi 07.11.2022 § 263 jatkettua Kerassa sijaitsevan tontin 49-54-67-1 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2025 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Fortum Power and Heat Oy (jäljempänä Fortum) hakee 1.12.2023 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa osoitteessa Karapellontie 11a sijaitsevalle tontille (49-54-67-1) lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Keraan luodaan uusia energiaratkaisuja, liikkumisen muotoja ja urbaania ruuantuotantoa osaksi elävää kaupunkiympäristöä ja Fortum haluaa tukea tätä kehitystä pilotoimalla uudentyyppistä tapaa tuottaa lämpöä miehittämättömällä ilma-vesi pumppuratkaisulla (jäljempänä AWHP).

Fortumin konseptoina uudenlainen lämpöpumpputeknologiaan perustuva lämpölaitos on suunniteltu mahdollistamaan lämmön kiertotalous sekä sähkön ja lämmön kysyntäjousten toteuttaminen. AWHP tekee Keran alueesta lämmitysenergian osalta energiapositiivisen ja sen avulla voidaan lisäksi alueen hukkalämmöt hyödyntää lämpöenergian tuotannossa. AWHP lämmitysratkaisu kykenee tuottamaan lämpöä myös ilmasta. Lämpöpumppujen tarvitsema sähkö on alkuperätodennettua päästötöntä sähköä, kuten tuulisähköä.

Alueelle rakennettavan matalalämpöverkon avulla lämpö siirretään alueen kiinteistöille perinteisen kaukolämmön tapaan. Tämä matalalämpöverkko mahdollistaa tehokkaan, hyvällä hyötysuhteella toimivan lämmöntuotannon, sekä kilpailukykyisen hinnoittelun. Asiakkaan näkökulmasta uudenlainen lämmöntuotanto ei tuo käytännön muutoksia. Sen sijaan kehittynyt teknologia mahdollistaa siirtymisen kohti vihreämpää ja puhtaampaa tulevaisuutta, jossa energian kiertotalous on arkipäivää.

Fortum on kuluneen suunnitteluvarauskauden aikana selvittänyt lämpölaitoshankekokonaisuuden tarkempaa laajuutta. Hankkeen vaatima maankäyttö on täsmentynyt ja hankkeen vaatima asemakaavamuutos (Karapellonlaita) on laadittu yhteistyössä kaupungin kanssa ja saanut lainvoiman.

Hankkeen rakennuslupaan ja alueella tehtyihin liito-oravahavaintoihin liittyvien selvitysten takia hanke tarvitsee suunnitteluvaraukselle jatkoaikaa.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava tontti (49-54-67-1) on osoitettu asemakaavassa uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialueeksi (EN-1). Tonttia koskeva asemakaavamuutos (Karapellonlaita) on saanut lainvoiman 30.8.2023. Tontille on laadittu nykyisen asemakaavan mukainen tonttijako 6.9.2023 ja tontti on lohkottu 18.10.2023.

Varattavan tontin pinta-ala on noin 1 462 m². Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, sillä Fortumin lämpölaitoshankkeen toteuttaminen ei tarvitse rakennusoikeutta.

Tontin välittömässä läheisyydessä on vireillä Karapelto niminen asemakaavamuutos. Kyseisessä asemakaavamuutoksessa EN-1 tontin pinta-alaa on suunniteltu kasvatettavaksi. Fortumin on kuitenkin mahdollista toteuttaa lämpölaitoshankkeensa nykyisen tontin alueelle.

Varauksen jatkaminen

Fortum hakee varauksen jatkoa 31.1.2025 saakka. Fortumin tarkoituksena on saada varausaikana lainvoimainen rakennuslupa sekä tehdä Espoon kaupungin kanssa maanvuokrasopimus. Esitetään varauksen jatkamista 31.1.2025 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 263

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja 24.1.2022 § 12 jatkettua varausta Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 144

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus,

luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on linja-autopysäkki ja suuri osa alueesta on vuokrattuna polttoaineiden jakelupistettä varten. Varauksensaaja on myös tietoinen, että alueella on ainakin sähkö-, vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöjohtoa sekä telekaapelia.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tarpeen tehdä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä sovittava erikseen vuokralaisen kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 12

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä aluevarausta 31.12.2022 saakka entisiin ehdoin Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Varausalueen kartta - Fortum Power and Heat Oy (karttaliite ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 8

08.01.2024

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Fortum Power and Heat Oy 1.12.2023, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 9

08.01.2024

Asianumero 11973/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 9

§ 9

Liiketontin varauksen jatkaminen Olarista Catamount Oy:lle autoliikkeen suunnittelua varten (49-22-2-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä ja viimeksi 24.01.2022 § 13 jatkettua varausta Catamount Oy:lle Olarissa sijaitsevaan liiketonttiin kiinteistötunnuksella 49-22-2-3 autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 § Olarissa sijaitsevan liiketontin 49-22-2-3 varaamisesta Catamount Oy:lle (jäljempänä Catamount) autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi viimeksi kyseistä varausta 5.12.2022 § 279. Varausta jatkettiin tuolloin 31.12.2023 saakka.

Catamount pyytää 8.12.2023 päivätysssä hakemuksessa tontin varauksen jatkamista 8 kuukauden ajalle sen myöntämisestä.

Tiedot varattavasta tontista ja hankkeen tilanne

Tontti on 18.5.2005 voimaantulleessa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on noin 4 715 m² ja rakennusoikeus 4 700 k-m².

Catamount haki tontille 17.2.2021 poikkeamispäätöstä, joka myönnettiin 1.10.2021. Kyseinen poikkeamispäätös oli voimassa 2 vuotta sen myöntämisestä ja se siten umpeutui lokakuussa 2023.

Vuoden 2021 lopussa tontilla tehtiin maaperätutkimus. Maaperätutkimuksesta saatujen tietojen mukaan tontin maaperässä havaittiin pilaantumista. Kyseisen pilaantumisen vuoksi maaperä tulee puhdistaa tontin rakentamisen yhteydessä.

Catamount tuo esiin, että syksyn 2023 aikana tontille on löytynyt loppukäyttäjä. Suunnittelu on edennyt yhteistyössä loppukäyttäjän kanssa hyväksytyksi hankesuunnitelmaksi.

Hankkeen seuraavat vaiheet ovat hakea poikkeamispäätöstä ja jatkaa rakennusluvan valmistelua. Catamountin mukaan projektiorganisaatiota on täydennetty niin, että hankkeella on valmius rakennuslupa- ja kaupunkikuvaprosessin aloittamista varten tammikuussa 2024.

Projektissa on tarkoitus edistää yhtäaikaaisesti rakennuksen toteutussuunnittelua siten, että hankkeella on valmius aloittaa tontin valmistelevat työt kesällä 2024 ja rakentaminen syksyllä 2024.

Tontille suunniteltava autoliikerakennus on laajuudeltaan noin 4 300 k-m² ja se tulee Catamountin mukaan työllistämään noin 35-45 alan ammattilaista.

Esitetään tontin varauksen jatkamista 30.9.2024 saakka Catamountille.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 279

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä ja 24.01.2022 § 13 jatkettua varausta Catamount Oy:lle Olarissa sijaitsevaan liiketonttiin kiinteistötunnuksella 49-222-3 autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2023 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

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

Aaltonen Vuornoksen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varaustontin läheisyyteen on annettu suunnitteluvaraus Fat Lizard Brewing Company Oy:n panimolle ja ravintolalle.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä ja 24.01.2022 § 13 jatkettua varausta Catamount Oy:lle Olarissa sijaitsevaan liiketonttiin kiinteistötunnuksella 49-222-3 autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varaustontin läheisyyteen on annettu suunnitteluvaraus Fat Lizard Brewing Company Oy:n panimolle ja ravintolalle.

Varausta jatketaan 31.12.2023 saakka muuten entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 50

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Catamount Oy:lle korttelin 22002 tontin 3 (49-22-2-3) autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2020 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa 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 siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta. Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontin alueesta on vuokrattuna pysäköintikäyttöön.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin läpi kulkee johtoja. Mikäli rakennushanke edellyttää johtosiirtoja, vastaa niistä varauksensaaja kustannuksellaan. Kaupunki ei osallistu johtosiirtoihin.

9

Kaupunginmuseon 23.9.2019 antaman lausunnon mukaan tontin kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle ei ole estettä.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siihen saatava vuokralaisen suostumus.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 106

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä Olarissa sijaitsevan liiketontin 49-22-2-3 varausta Catamount Oy:lle autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten 31.10.2021 saakka entisiin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 9

08.01.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 13

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päättämänsä ja 5.10.2020 § 106 jatkamaansa varausta Olarissa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn liiketontin osalta Catamount Oy:lle autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta 49-22-2-3 - Catamount Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Catamount Oy 8.12.2023, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	59/69
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 278	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	08.01.2024

Asianumero 5858/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 10

§ 10

Tontin varauksen jatkaminen Keilaniemestä NCC Property Development Oy:lle (49-10-65-11)

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti.O.Mäkinen
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 5.12.2022 § 278 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka entisin (30.11.2020, 29.11.2021 ja 5.12.2022) päätetyin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 278

05.12.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 10

08.01.2024



Aiemmat päätökset, hakemus ja hankkeen tiedot

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2019 § 86 tontin 49-10-65-9 varaamisesta NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä "NCC") toimisto-, hotelli- ja asuinrakennushankkeen suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varauksen jatkamisesta viimeksi 5.12.2022 § 278. Tämänhetkinen varaus on voimassa 31.1.2024 saakka.

NCC hakee 30.11.2023 päivättyllä hakemuksella varauksen jatkoa 31.12.2024 saakka hankkeen suunnittelua varten.

Tiedot varattavasta tontista ja hankkeen tilanne

Varattava tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Tontin rakennusoikeus on 27 950 k-m² ja pinta-ala on 4700 m². Varattavalla tontilla sijaitsee Länsimetron metroasemarakennus.

Huhtikuussa 2022 tehdyn uuden tonttijaon myötä varattava tontti lohkottiin uuden tonttijaon mukaiseksi tontiksi. Tämän lohkomisen jälkeen tontin kiinteistötunnus on ollut 49-10-65-11, ennen lohkomista kiinteistötunnus oli 49-10-65-9

NCC on varausjaksona edistänyt tontin suunnittelua varauspäätöksen mukaisesti asemakaavamuutoksen kautta. Tonttia koskenut asemakaavamuutos sai lainvoiman 16.2.2022.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli mahdollistaa NCC:n suunnitelmien mukaisen hybridirakennuksen rakentaminen tontille.

NCC toteutti viereiselle tontille toimistorakennuksen NEXT, johon tuli Fiskarsin pääkonttori. Se valmistui vuoden 2021 lopussa.

NCC:n alustavissa viitesuunnitelmissa hybridirakennuksen kellarikerroksissa on pysäköintilaitos, alakerroksissa on toimisto-, palvelu- ja liiketiloja yhteensä noin 14 000 k-m² ja tornin ylimmissä kerroksissa asuntoja noin 11 000 k-m².

NCC on käynyt asemakaavamuutoksen jälkeen aktiivista neuvottelua Espoon kaupungin kanssa varattavan tontin ostamisesta sekä edistänyt suunnitelmia rakentamisen suhteen. Keilaniemessä on tällä hetkellä vireillä useita hankkeita ja tilanne on hankkeen käynnistämisen suhteen haastava. Näin ollen on perusteltua jatkaa varausta vuoden 2024 loppuun saakka.

Ympäristön kehittämisestä

Korttelin kaksi eteläisintä asuintornitonttia omistavat SRV Rakennus Oy ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimat rahastot. Eteläisimmän asuintornin suunnittelu on käynnissä ja rakentaminen käynnistyy nykyisen aikataulun mukaan vuonna 2024. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti tonttien määräaikojen tarkistamisesta 6.11.2023.

NCC:lle varatun tontin eteläpuolinen asuintornitontti on edelleen kaupungin omistuksessa eikä siihen kohdistu varausta.

Koko korttelin 10065 laajuisesta pysäköintijärjestelystä on tehty toteutussopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 13.5.2019. NCC:n NEXT-hankkeen yhteydessä toteutettiin pysäköintikokonaisuuden pohjoiset ajorampit ja SRV:n eteläisen asuintornin yhteydessä toteutetaan eteläiset ajorampit. Pysäköintikokonaisuuteen sisältyy 180 liityntäpysäköintipaikkaa.

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

Tällä hetkellä on rakenteilla Työeläkeyhtiö Varman puurakenteinen toimitilahanke Keilaniemen Portti (20 000 kem²), joka valmistuu loppukesästä 2026.

Kehä I:n liikenne kulkee tunnelissa ja puisto tunnelin päällä on valmis. Tunnelin keskikohdalle valmistui kesällä 2021 puistosta Keilaniementielle johtava tilapäinen jalankulkusilta hisseineen parantamaan yhteyksiä Tapiolan Itärannasta metroasemalle. Lisäksi tunneliin eteläpään

Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnitelmat ovat valmiit, mutta niiden toteuttamisajankohta on vielä auki.

Raide-Jokerin eli Pikaraitiotielinja 15:n liikenne käynnistyi lokakuussa 2023.

Strike Ky on kehittämässä ja suunnittelemassa Keilaniemeen yleistä kalliopysäköintilaitosta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston viimeksi 4.12.2023 tekemän suunnitteluvarauksen jatkopäätöksen pohjalta. Maanalaisen keskuspysäköinnin asemakaava on voimassa (valtuusto 7.12.2020). Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1800 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään vuonna 2024. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2027.

Keilaniemessä on lisäksi vireillä Strike Ky:n Keilaniemenranta-hanke ja Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön kehittäminen (Valovirta-hanke), Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus, AB Invest As:n hotelli- ja toimistohanke Keilarannanpuiston edustalla, Skanskan toimitilahanke Keilaranta 3:ssa, eQ Varainhoiden asunto- ja toimistohankkeet Keilaranta 5 ja 7:ssa sekä SRV:n Keilalahdenkaarre-toimistohanke. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Betonimiehen ja Kivikairan alueiden kehittäminen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.12.2022 § 278

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 165 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka entisin (30.11.2020 ja 29.11.2021 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 86

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn korttelin nro 10065 tontin toimisto/hotelli/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

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.

7

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.

8

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

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 148

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto- / asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten entisin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen

kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

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

7

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

8

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

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

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 165

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja 30.11.2020 § 148 jatkettua tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - NCC Property Development Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkinen, tontinvarauksen jatkopyyntö Keilaniemi 30.11.2023, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 4, § 5 kohta 1, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 3, § 5 kohta 2

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, joulukuun- 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 oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.