

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 62

§ 62

## Liikekeskustontin varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-34-15-2)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 06.11.2023 § 102 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-2 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3

varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle (jäljempänä SRV) ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj, jäljempänä Kojamo).

Suunnitteluvaraus koski alun perin koko Kivenlahden metrokeskuksen aluetta. Kuitenkin Kojamo ja SRV kevään 2023 lopussa pyysivät eriyttämään varausalueen kahdeksi erilliseksi varaukseksi siten, että Kivenlahden metrokeskuksen asuinkerrostaloalueet varataan yhdessä Kojamolle ja SRV:lle ja metrokeskuksen liikekeskusalue varataan SRV:lle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2023 § 58-59 eriyttää varaukset edellä mainitun pyynnön mukaisesti. Liikekeskusalue varattiin SRV:lle 31.10.2023 saakka. Liikekeskusalueen varausta jatkettiin viimeksi 6.11.2023 § 102 päätöksellä 31.5.2024 saakka.

### **Tiedot metrokeskuksesta ja varattavasta liikekeskustontista**

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

Metrokeskuskorttelissa on tehty tonttijako ja tonttien lohkominen, jossa metrokeskuksen liikekeskusala ja kaksi asuinkerrosalaa määritettiin jokainen omiksi tonteikseen.

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan liikekeskustontin (kiinteistötunnus 49-34-15-3) pinta-ala on 10 136 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus on 13 350 k-m<sup>2</sup>. Liikekeskustontille sijoittuu metroaseman sisäänkäynti. Liikekeskustontin toteuttaminen edellyttää yhteensovittamista metrokeskuksen asuntotonttien ja metron sisäänkäynnin kanssa.

Metrokeskuksen alue on ollut aiemmin osittain yksityisessä omistuksessa ja toiminut kivenlahtelaisten asunto-osakeyhtiöiden pysäköintialueena. Kaupunki on käynyt neuvottelut korvaavista pysäköintijärjestelyistä ja maa-alueen hankkimisesta yksityisen maanomistajan (Isännöintiväylä Oy) sekä asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Kaupunginhallitus teki näitä koskevista sopimusjärjestelyistä päätöksen 19.12.2022 § 381. Osapuolet ovat allekirjoittaneet 2.3.2023 yhteistyösopimuksen pysäköintijärjestelyistä ja maa-alue on hankittu kaupungille vaihtokirjalla 12.4.2023. Alueella vielä rekisterissä olevien rasite- ja pysäköintioikeusmerkintöjen poistaminen on työn alla ja sen osalta arvioidaan, että oikeudet saadaan poistettua kesän 2024 aikana.

### **Hakemus ja hankkeen tilanne**

SRV pyytää 7.5.2024 lähetetyssä hakemuksessa Kivenlahden metrokeskuksen liikekeskustontin varauksen jatkamista 31.12.2024 saakka. Varauksen jatkoa haetaan hankkeen rakentamisen ja markkinoinnin valmistelemiseksi.

SRV on edistänyt liikekeskushankettaan Kivenlahden metrokeskuskortteliin yhteistyössä kaupungin ja Länsimetron kanssa, ja neuvotellut kaupungin kanssa tulevasta liikekeskustontin luovutuksesta.

Liikekeskushanketta koskeva rakennuslupa on hyväksytty 14.9.2023 § 126 Ympäristö- ja rakennuslautakunnassa.

SRV mukaan tontinluovutusta edesauttaa, kun metrokeskusalueen vanhat rasiitteet on saatu kokonaisuudessaan purettua. Tavoitteena on, että kaupunki purkaa rasiitteet ennen tontin myymistä.

SRV toteaa markkinatilanteesta, ettei viime vuosien äkillinen korkojen nousu ole helpottanut kiinteistösijoituksiin tehtäviä investointeja. Monet kiinteistösijoittajat ovat joutuneet uudelleen arvioimaan strategiansa. Tämä näkyy viimeisen vuoden aikana niin, ettei sijoittajat ole pystyneet tarttumaan uusiin hankkeisiin. Korot ovat myös vaikuttaneet hankkeiden rahoitukseen ja tästä syystä myös liikekeskuksen myyntiajankohtaa joudutaan arvioimaan mahdollisuuksien mukaan. SRV:n pyrkimyksenä on aloittaa kohteen rakentaminen heti kuin kiinteistömarkkinat antavat siihen mahdollisuuden.

SRV esittää, että liikekeskustonttia koskeva luovutus päätös vietäisiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn varauksen aikana mahdollisuuksien mukaan markkinatilanne huomioiden.

Esitetään, että varausta SRV:lle jatketaan 31.12.2024 saakka.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 102

### **Päätösehdotus**

Esittelijä Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätetyn ja viimeksi 5.6.2023 § 59 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varauksen Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

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

## Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

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

## Päätös

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

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

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 59

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

9

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

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

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

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 7.5.2024 - SRV Yhtiöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

### **Tiedoksi**