

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 102

§ 102

## **Keilaniemen asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

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

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2025 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista siirretään eteenpäin vuodella olemaan 31.12.2025. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuihin määräaikoihin.

B) Asuntontin 49-10-65-6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 % maksuerän maksamista siirretään eteenpäin vuodella olemaan 30.11.2025. Viimeinen maksuerä 40 % sekä rakentamisen aloittamisen määräaika siirretään eteenpäin vuodella olemaan 30.11.2026. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuihin määräaikoihin.

C) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan em. määräaikojen pidennyksistä erilliset sopimukset ja päättämään sopimuksien tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2025.

### **Käsittely**

Aaltonen Elon kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa toimialajohtajaa neuvottelemaan Keilaniemen asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttamisesta kohtuullinen korvaus ja tuomaan asia, jos kohtuullisesta korvauksesta päästään hakijan kanssa sopuun, pikaisesti jaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Kajava Elon ym. kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston seuraavaan kokoukseen 2.12.2024 siten, että määräajoista ja niiden pidentämisestä sitä kauemmaksi päätetään tuossa kokouksessa.

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

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin pöydälle elinkeino- ja kilpailukykyjaoston seuraavaan kokoukseen 2.12.2024 siten, että määräajoista ja niiden pidentämisestä sitä kauemmaksi päätetään tuossa kokouksessa.

## Selostus



## Hakemus

SRV Rakennus Oy kumppaneineen ovat toimittaneet kaupungille 28.10.2024 päivätyn hakemuksen, jossa todetaan mm. seuraavaa:

*"Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni Ky A/Keilaniemen Torni Ky B (perustettavien yhtiöiden lukuun) ja Suomen Asunnot ja Tontit 1 Ky/ Suomen Osatontti II Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana ovat 29.10.2019 allekirjoittaneet kauppakirjat tonteista 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 (jäljempänä tontti 5 ja tontti 6).*

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

*Tontin 5 kauppahinnasta on maksettu 60 %:a ja tontin 6 kauppahinnasta 20 %:a. Tontin 5 hallinta on luovutettu 31.12.2022, ja sen viimeinen maksuerä, 40 %:a, erääntyy päivitetyn kauppakirjan ehdon mukaisesti maksettavaksi viimeistään 31.12.2024. Tontin 6 seuraava maksuerä, 40 %:a, erääntyy maksettavaksi tontin hallinnanluovutuksen yhteydessä viimeistään 30.11.2024 ja viimeinen erä, 40 %:a, viimeistään 30.11.2025. Päivitetyn kauppakirjan mukaan tontin 5 rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.11.2024.*

*Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2017 tehdyn muutoksen vuoksi (117j §) tonteilla voimassa oleva asemakaava ei enää mahdollista alkuperäisen suunnitelman mukaista tornirakentamista viherhuoneineen. Keväällä 2022 SRV on toimittanut tontin 5 lupa-aineiston rakennusvalvontaan. Muuttuneen lainsäädännön vuoksi rakennuslupaa ei ole kuitenkaan voitu käsitellä, eikä tontin 5 rakentamista näin ollen ole mahdollista aloittaa sovituksessa määrääjässä 30.11.2024 mennessä.*

*Tornien suunnittelun jälkeen myös Keilaniemi ja markkinatilanne ovat muuttuneet paljon. Nykyinen asemakaava ei ole toteutuskelpoinen, minkä vuoksi SRV on teettänyt tonteille vaihtoehtoisen suunnitelman. SRV on alustavasti käsitellyt asemakaavan muutosta kaavoitusyksikön kanssa. Ajatus on, että nykyisen asemakaavan tornirakennukset korvataan sellaisella rakennusmassalla, joka on mahdollista toteuttaa useassa vaiheessa. Nykyisen ja lähitulevaisuuden markkinatilanteen vuoksi yksittäisen hankkeen rahoituksen ja muiden aloitusedellytyksien saavuttamiseksi yksittäisen vaiheen koon tulee olla riittävän pieni. Nyt laadittu suunnitelma koostuu kahden tornitontin osalta kuuteen vaiheeseen jaetusta kokonaisuudesta, jota on mahdollista jatkaa myös kaupungin omistamalle kolmannelle tontille. Rakennusoikeuden määrä on tarkoitus pitää ennallaan.*

*Alkuperäinen Keilaniemen alueen suunnitelma koostui Suomen johtavan toimitilakesittymän viereen rakennettavista neljästä asuintornitalosta. Nykytilassa alueen suunnitelmat ovat laajentuneet voimakkaasti ja sisältävät myös merkittävän määrän korkeita rakennuksia alueella. Alkuperäisen tavoitteen mukainen asuinrakentaminen ei kuitenkaan ole päässyt alueella alkamaan, mikä on tarkoittanut alueella palvelutarjonnan niukkuutta ja elävää kaupunkia vain toimistoaikoina.*

*Koska Keilaniemen alueella ei vielä ole asukkaita, olisi tärkeää, että tonttien asuinrakentaminen olisi mahdollista toteuttaa pienemmissä osissa, jolloin ensimmäinen hanke olisi mahdollista käynnistää heti uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Ehdottamamme muutos mahdollistaa asuntojakauman ja asuntotyyppien räätälöinnin kuhunkin markkinahetkeen sopivaksi, jotta mahdollistetaan rakentamisen jatkuminen koko sopimusalueen läpimenoajan minimoimiseksi.*

*Esittämällämme kaavamuutoksella tavoitellaan kaikkina vuorokaudenaikoina elävää kaupunkia. Kaupunkilaisten ja alueelle*

*muuttavien ihmisten etuna voidaan pitää palvelutarjonnan vaiheittaista paranemista sekä erityisesti Keilaniementien ympäristön muuttumista viihtyisäksi kaupunkitilaksi.”*

## **Taustaa ja tietoja tonteista**

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

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

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

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

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

Tontilla 49-10-65-5 on rakennusoikeutta asuntoja varten 16 400 kem<sup>2</sup> ja liike-tiloja varten 400 kem<sup>2</sup>.

Tontilla 49-10-65-6 on rakennusoikeutta asuntoja varten 18 500 kem<sup>2</sup> ja liike-tiloja varten 400 kem<sup>2</sup>.

Kauppakirjojen mukaan tonteille on rakennettava vähintään 14 760 kem<sup>2</sup> (tontti 5) ja 16 650 kem<sup>2</sup> (tontti 6).

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

## **Aiemmin tehdyt määräaikojen lykkäyspäätökset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti **24.1.2022 § 18**, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022. Em. päätöksen mukainen sopimusmuutos on allekirjoitettu 31.3.2022.

Edelleen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti **7.11.2022 § 265**, että asuintonttien 49-10-65-5 rakentamistöiden aloittamisen määräaikaa lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2023 saakka. Lisäksi kaupunkiympäristön toimialaa kehoitettiin neuvottelemaan asuintonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään maaliskuussa

2023. Em. päätöksen mukainen sopimusmuutos on allekirjoitettu 4.2.2023. Selvydeksi todetaan sopimusosapuolien kanssa ei ole tehty päätöksessä kehoitettua kauppasopimuskokonaisuuden päivittämistä.

Edelleen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti **06.11.2023 § 95** päätti lykätä tontin 49-10-65-5 rakentamistöiden aloittamisen määräaikaan 30.11.2024 saakka, ja tontin 49-10-65-6 toisen maksuerän (40 %) maksuaikaa lykättiin 30.11.2024 saakka. Lisäksi kaupunkiympäristön toimialaa kehoitettiin neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2024. Em. päätöksen mukaiset sopimusmuutokset on allekirjoitettu 15.12.2023. Selvydeksi todetaan sopimusosapuolien kanssa ei ole tehty päätöksessä kehoitettua kauppasopimuskokonaisuuden päivittämistä.

Katso kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksien tarkemmat sisällöt jäljempänä kohdasta ”*Päätöshistoria*”.

### **Kauppakirjan ehdot koskien rakentamisen viivästymistä**

Tonttien kauppakirjoissa todetaan, että mikäli toteuttaja, SRV Rakennus Oy, laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Tonttien toteuttaja, SRV Rakennus Oy, vastaa yksin sopimussakon maksamisesta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa toteuttajalle luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja / tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen. Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

### **Hakemuksen arviointia ja päätösesityksen perustelut**

SRV Rakennus Oy:llä on ollut tarkoitus rakentaa kummallekin tontille tornitalo.

Keilaniemen kehitys on huomattavasti voimistunut ja monipuolistunut siihen nähden, miten alueen arvioitiin kehittyvän, kun asuintornikorttelin asemakaava hyväksyttiin vuonna 2013. Tuolloin Keilaniemeen suunniteltiin rakennettavan ainoastaan asuintornikorttelin asemakaavan mukaiset neljä asuintornia ja yksi toimistorakennus. Tällä hetkellä Keilaniemessä ja Keilaniemeen liittyvässä Otaniemen eteläosassa on vireillä 22 hanketta, joista merkittävä osa on toimistohankkeita, mutta joukossa on myös useita asuntohankkeita.

Asuntojen kysyntä on tällä hetkellä hyvin heikkoa. Toimistojen kysyntää on jonkin verran, mutta on todennäköistä, ettei edellytyksiä erityisen suurten toimistohankkeiden käynnistämiseksi ole. Myöskään hyvin suurten asuntohankkeiden käynnistämiseksi ei todennäköisesti ole edellytyksiä.

Keilaniemi on kuitenkin jatkuvasti yksi pääkaupunkiseudun kiinnostavimmista työpaikka-alueista, jossa hyvin todennäköisesti myös asunnot kiinnostavat ostajia, kun markkina alkaa taas elpyä.

Neljän asuintornin ja yhden toimistorakennuksen metrokorttelista on toteutettu pohjoisin toimistorakennus, Fiskarsin pääkonttori. Asuintornitonteista pohjoisimman asemakaava muutettiin vuonna 2021 toimisto- ja asuintorniksi, jonka rakennusoikeus nousi huomattavasti aikaisemmin hyväksytystä asemakaavasta. Tontti on varattu NCC:lle 31.12.2024 saakka kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä viimeksi 8.1.2024. Kaavan mahdollistaman hankkeen käynnistyminen on tällä hetkellä auki.

Keilaniemessä on vireillä useita toimistohankkeita ja myös joitakin asuntophankkeita. Varman puurakenteinen toimistorakennus on rakenteilla tunnelin eteläpään kohdalla. Kohde valmistuu alkusyksystä 2026. Vastikään ovat vahvistuneet Skanska CDF Oy:n Keilaranta 3:n toimistokaava ja SRV:lle varattu Keilalahdenkaarten toimistokaava. Kumpikin asemakaava mahdollistaa noin 20 000 kem2 toimistorakentamista. Kaupungin ja SRV:n väliset neuvottelut tontin luovuttamisesta ovat käynnissä. AB Invest As:n hotelli- ja toimistokaavasta valitettiin. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen, mutta päätös ei ole vielä lainvoimainen. Hankkeen vesilupa on voimassa. Tontin luovuttaminen ja vesirakennustöistä sopiminen ovat tulossa päätettäväksi tämän vuoden loppupuolella. Tavoitteena on hankkeen toteuttamisen käynnistäminen loppukesällä 2025. Varman, Skanska CDF Oy:n ja AB Invest As:n hankkeiden autopaikoista merkittävä osa on osoitettu kalliopysäköintilaitokseen, jonka rakentamisen käynnistämistä valmistellaan. Lisäksi alueella on vireillä useita muita uusia toimisto- ja asuntophankkeita.

SRV:n tornihankkeen toteuttamismahdollisuuksien kannalta syntyi haastava tilanne, kun rakennusvalvonta muutti tulkintaansa uusien rakentamismääräysten perusteella. Kun vielä otetaan huomioon nykyinen asuntojen lähes olematon kysyntätilanne, on hyvät perusteet selvittää mahdollisuudet kehittää tornikorttelin suunnitelmia kokonaan uudentyypiseksi ratkaisuksi, jossa hankekoko olisi merkittävästi nykyistä pienempi, vaikka kokonaisvolyymi säilyisi suurin piirtein entisellään. Uutta ratkaisua perustelee myös se, että Keilaniementien varresta on perusteltua suunnitella elävää kaupunkitilaa, jota rajaavat liiketilat.

Tässä yhteydessä on perusteltua hyväksyä kummallekin tontille ainoastaan lisäaikaa ensi vuoden loppupuolelle. On syytä miettiä SRV:n asuintornien suunnitelmien ja asemakaavan muuttamista uudesta lähtökohdasta, jossa rakennusten yksikkökoko olisi pienempi ja katutasoon tulisi liiketiloja. Tämä tarkastelu on hyvä tehdä yhteistyössä kaupungin kanssa, koska kaupungin on myös tutkittava kolmannen tornin kehittämistä uudelleen tältä pohjalta.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 95

## **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

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

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

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

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

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2024.

## Käsittely

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

Aaltonen Korhosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Uusi kohta 3.

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

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

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

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

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 265

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

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

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

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

2

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

## **Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 263 jälkeen.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 18

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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



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

## **Käsittely**

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

## **Päätös**

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 14

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

## **Käsittely**

Aaltonen Heleniuksen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

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

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

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävän mielipiteensä päätökseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 42

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

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

Hankkeiden toteuttaja on SRV Rakennus Oy (jäljempänä Toteuttaja).

Tontit on merkitty liitekarttoihin.

Tontin 10065/2 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 17 800 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (3 560 000 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (7 120 000 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (7 120 000 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

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

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

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

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostajat suorittavat Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

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

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

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m<sup>2</sup> ja 7 500 euroa / as-m<sup>2</sup> sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

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

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

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

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

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

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 14 760 k-m<sup>2</sup>, rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.12.2019 ja saatettava valmiiksi 30.6.2022 mennessä.

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

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

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

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

3

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

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

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä

sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-2 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-2 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

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

5

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

6

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

7

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

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

Tontin 10065/3 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 22 282 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (4 456 400 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (8 912 800 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (8 912 800 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun Kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua

suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

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

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

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

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

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

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

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

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

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

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

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

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

2

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

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

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

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

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

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen,

kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

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

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-3 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-3 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

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

5

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

6

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

7

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

8

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



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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

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

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

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 145

**Päätösehdotus** Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

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

**Käsittely** Asia käsiteltiin pykälän 131 jälkeen.

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

**Liitteet**

- 1 Liitekartta\_10065-5 (ei saavutettava)
- 2 Liitekartta\_10065\_6 (ei saavutettava)

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus Keilaniemen tornit SRV kumppaneineen 28.10.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

### **Tiedoksi**