



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

Espoon kaupunki

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Kokoustiedot

Aika 02.12.2024 klo 09:00 -
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02070 Espoo
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	3
3	1	Omakotitontin myynti Kurttilasta (49-45-94-6)	4
4	2 - 4	Alueen määräosan vuokraaminen osto-oikeudella Kiviruukista NCC Property Development Oy:lle vaiheittaisen pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi (49-42-4-15)	7
5	5	Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokraaminen osto-oikeudella Keilaniemestä AB Invest As:lle	17
6	6	Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Vanhakartanosta, täytöntöönpanoajan jatkaminen (49-80-1-1)	26
7	7, 8	Keilaniemen asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttaminen (Pöydälle 4.11.2024)	31
8	9	Tapiolan keskuksessa sijaitsevia Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota ja Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen	54
9	10	Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-6-8)	78
10	11	Keilaniemessä sijaitsevan Valokeilanaukion suunnitteluvarauksen jatkaminen Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle	86
11		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	96

Espoo 28.11.2024

Mervi Katainen
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.11.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Markku Markkula ja Juri Aaltonen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

02.12.2024

Asianumero 3640/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

3 Omakotitontin myynti Kurttilasta (49-45-94-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 45094 tontin 6 (49-45-94-6) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 162 450 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 13.3.2025. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

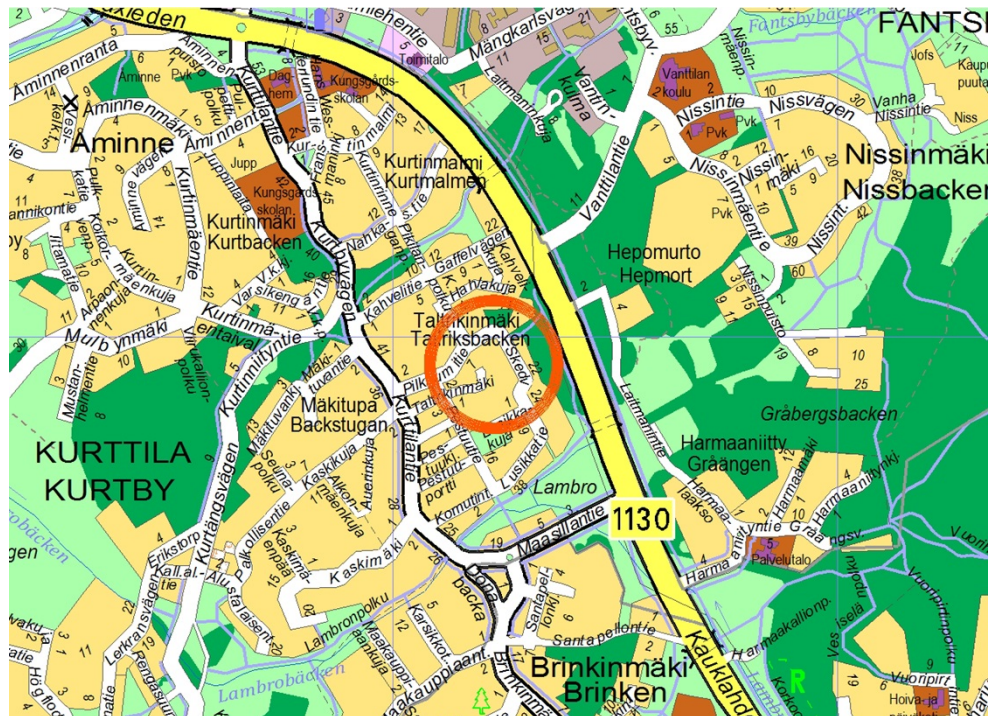
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Taltrikimäki) alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 684 m² ja rakennusoikeus on 171 k-m². Tontin osoite on Lusikkatie 9, 02780 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 13.2.2018, jonka kohdan § 4.6 mukaisesti vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa tonttia vuokra-aikaana.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

02.12.2024

Vuokralainen on kuitenkin ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 162 450 euroa (950 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 162 450 euroa, on tarkistettu vuoden 2024 lokakuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2024 lokakuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekartta 49-45-94-6 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 15.11.2024, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

4

Alueen määräosan vuokraaminen osto-oikeudella Kiviruukista NCC Property Development Oy:lle vaiheittaisen pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi (49-42-4-15)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Pere Heli
Julkunen Hilka
Haataja Jukka
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti määräosan liitekartassa osoitetusta tontin 49-42-4-15 määräalasta NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka NCC Property Development Oy:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille, vaiheittaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1
Alueen vuokra-aika on 40 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2
Vuokraus tapahtuu seuraavin määräosin:

-NCC Property Development Oy 88/319
-Espoon kaupunki 231/319 (sopimusteknisesti kaupunki on myös maanvuokrasopimuksen mukainen tontin määräosainen vuokralainen siltä osin kun sen haltuun jää sopimuksen mukaisia määräosia).

3
Vuokran määrä on 34 euroa vuodessa kustakin pysäköintipaikasta, joka toteutetaan vuokralaisen omistukseen vuokra-alueelle rakennettavaan

pysäköintirakennukseen (perusvuokra).

Vuokranmaksuvelvoite alkaa välittömästi vuokraoikeuden omistusoikeuden alkamisesta lukien, eikä se edellytä pysäköintipaikan tosiasiallista valmistumista. Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle vuokran määrittämistä varten luotettavan kirjallisen selvityksen vuokra-alueelle vuokralaisen omistukseen toteutettavien pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärästä.

Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle viivytyksettä luotettavan kirjallisen selvityksen, mikäli toteutettavien pysäköintipaikkojen lukumäärää koskeva vuokranantajalle toimitettu suunnitelma ei vuokralaisen rakennushankkeen valmistuttua vastaa vuokralaisen vuokra-alueella omistamien pysäköintipaikkojen määrää. Tällöin vuokra tarkistetaan vastaamaan vuokralaisen vuokra-alueella sijaitsevien pysäköintipaikkojen tosiasiallista määrää. Vuokranantaja on oikeutettu laskuttamaan takautuvasti mahdollisista lisäpaikoista vuokra-ajalta.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 lokakuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

4

Ensimmäisessä vaiheessa vuokra-alueelle on rakennettava vähintään 88 paikkainen pysäköintirakennus, joka on suunniteltu ja toteutettu siten, että sen rakennustekniset ominaisuudet mahdollistavat lisäkerrosten toteuttamisen myöhemmissä rakennusvaiheissa.

Pysäköintirakennuksen ensimmäinen vaihe on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. NCC Property Development Oy vastaa kokonaisuudessaan ensimmäisen vaiheen rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä ja siihen liittyvästä sopimussakosta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 8-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

5

Kukin määräosainen vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen ko. vuokraoikeuden määräosaan liittyvälle hallinta-alueelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan

suostumusta. Jos määräosainen vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden määräosansa kolmannelle ennen hallinta-alueelleen sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, ko. määräosainen vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 50-kertaisena.

6

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä 49-42-4-15 koskevaan 14.3.2023 allekirjoitettuun sopimukseen ”Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta”, jossa on sovittu korttelin 42004 yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta ja sen pääperiaatteista. Vuokralainen sitoutuu osaltaan laatimaan ja allekirjoittamaan yhteisjärjestelysopimuksen sopimuksessa mainituilla pääperiaatteilla.

Kiinteistöllä 49-42-4-15 sijaitsevan vuokra-alueen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista yhteisjärjestelysopimusta, jolla sovitaan muun muassa vuokra-alueeseen rajautuvan Kiviruukinkujan toteuttamisesta. Yhteisjärjestelysopimus tulee vaikuttamaan vuokra-alueen käyttöön ja vuokralaisen oikeuksiin ja velvoitteisiin. Vuokralainen sitoutuu myötävaikuttamaan tarpeellisten sopimusten laatimiseen ja rekisteröimiseen.

7

Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen perustus- yms. rakenteita ulottuu myös vuokra-alueen ulkopuolelle viereisten rakennuspaikkojen alueelle siten kuin pysäköintilaitosta koskevasta maanvuokrasopimuksen liitteenä olevasta periaatesuunnitelmasta ilmenee. Vuokralaisella on tähän maanvuokrasopimukseen perustuva oikeus sanottujen rakenteiden sijoittamiseen vuokra-alueen ulkopuolelle, myös viereisille rakennuspaikoille pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelman mukaisesti maanvuokrasopimuksen liitteenä olevalle alueella. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että samalle rasitealueelle voidaan sijoittaa myös ympäröivien rakennuspaikkojen rakenteita siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

8

Maanvuokrasopimuksen alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä, mikäli vuokra-aluetta ei voida uudelleen vuokrata samaan käyttötarkoitukseen, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan pysäköintilaitosrakennuksen.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä. Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka vastaa omaisuuden teknistä arvoa vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Mikäli lunastuksen toimeenpanon yhteydessä ilmenee, että lunastettavaan omaisuuteen kohdistuu vuokraoikeuteen kohdistuvan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen tai vuokra-alueeseen kohdistuvien yhteisjärjestelysopimusten määräyksistä poikkeavia lunastajan edun kannalta epäedullisia kolmansien oikeuksia, on tällaisten oikeuksien aiheuttama laskennallinen arvonalennus Kaupungin erikseen niin vaatiessa huomioitava lopullisessa lunastushinnassa sitä vähentävänä eränä sen jälkeen, kun on ensin määritelty omaisuuden tekninen arvo ennen vähennystä.

Mikäli Kaupunki lunastamisen jälkeen purkaa pysäköintilaitoksen, on Kaupunki velvollinen osoittamaan etäisyydeltään, käyttökustannuksiltaan ja laatutasoltaan vastaavan tasoiset korvaavat pysäköintipaikat lähialueelta kulloinkin voimassa olevia viranomais- ja kaavamääräyksiä noudattaen ja vähintään siinä laajuudessa, mitä niiden tonttien, joiden velvoitepaikkoja pysäköintilaitoksesta on osoitettu, rakennuslupien mukaiset velvoitepaikkavaatimukset edellyttävät.

9

Pysäköintirakennuksen suunnittelussa varaudutaan pysäköintirakennukseen liitettävän laajennusosan toteuttamiseen maanvuokrasopimuksen liitteessä osoitetulla tavalla, jonne on mahdollista sijoittaa likimäärin 177 pysäköintipaikkaa. Laajennusosa sijoittuu erikseen vuokrattavalle alueelle tai myöhemmin erilliselle LPA-tontille. Laajennusosa käytännössä tukeutuu vuokralaisen omistamaan pysäköintilaitokseen sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti. Laajennusosan tulee toteuttamaan se taho, jolle Espoon kaupunki vuokraa ko. määräalan tai siitä muodostettavan LPA-tontin.

Tätä taustaa vasten vuokralainen sitoutuu sallimaan vuokra-alueen viereiselle rakennuspaikalle sijoitettavan laajennusosan toteutuksen.

10

Määräosaisten vuokralaisten oikeus sijoittaa omistamansa pysäköintirakennuksen osa vuokra-alueella kolmiulotteisesti määritellylle alueelle perustuu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaiseen hallinnanjakosopimukseen.

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään hallinnanjakosopimuksen voimassa vuokra-aikana, kirjaamaan sen parhaalle etusijalle ja tekemään siihen tarvittavat muutokset sitä mukaa, kun vuokra-alueella rakentaminen sitä perustellusti edellyttää. Kukin osapuoli vastaa oman määräosansa osalta sähköisten panttikirjojen haltijoiden suostumusten hankkimisesta tarpeen mukaan.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Espoon kaupungin tarkoituksena on luovuttaa määräosia vuokraoikeudesta alueella toteuttavien rakennushankkeiden tarpeisiin. Näin ollen hallinnanjakosopimusta tulee määräosien luovutusten yhteydessä päivittää uusien vuokraoikeuden

määräosaisten omistajien liittämiseksi sopimuksen piiriin.

11

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

12

Espoon kaupunki ei vastaa mistään maanvuokrasopimuksessa yksinomaan vuokralaiselle osoitetuista suoritus- tai maksuvelvoitteista tai niiden kaltaisista muista vuokralaisten velvoitteista riippumatta Espoon kaupungin mahdollisesta maanvuokrasopimuksella perustetun vuokraoikeuden määräosaisesta omistuksesta.

13

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus erikseen päätettävien ehdoin ostaa vuokra-alue, mikäli vuokra-alueesta on muodostettu LPA-tontti. Kauppahinnan tulee perustua Espoon kaupungissa noudatettavaan LPA-tonttien hinnoitteluun.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeutta, tulee vuokralaisen jättää kaupungille asiaa koskeva kirjallinen hakemus.

Vuokra-alueen osto-oikeutta ei kuitenkaan ole niin kauan, kun Espoon kaupunki omistaa vuokraoikeudesta määräosan.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus tai kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että Kaupunginhallitus on tehnyt lainvoimaisen päätöksen pysäköintilaitoksen vaiheittaisen toteutuksen ja määräosaisen omistuksen periaatteita koskevan puitesopimuksen hyväksymisestä ja puitesopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti maanvuokrasopimuksen kanssa.

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on allekirjoitettava määräosaista maanvuokrasopimusta koskeva hallinnanjakosopimus.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Alueensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävän maanvuokrasopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Selostus



Aikaisempia päätöksiä Kiviruukin korttelista 42004

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 17.12.2018 § 162 myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä NCC) Kiviruukissa sijaitsevan alueen yhteiskehittämiseen. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 6.4.2020 § 38, 5.10.2020 § 108, 31.5.2021 § 90, 8.8.2022 § 213, 5.2.2024 § 24 tehdyillä päätöksillä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.12.2023 § 107 vuokrata korttelin 42004 tontin 12 osto-oikeudella NCC:lle. Kyseinen päätös korvattiin 3.6.2024 § 52 päätöksellä, jossa mm. vuokra-aluetta laajennettiin vastaamaan aluetta koskevaa toukokuussa 2024 hyväksyttyä tonttijakoa. Vuokra-alue on lohkottu toukokuun 2024 tonttijaon mukaisesti omaksi tontikseen ja on tätä nykyä korttelin 42004 tontti 14.

Taustaa alueen kehittämisestä

Kiviruukin korttelialueen 42004 konseptikehitystä on valmisteltu vuodesta 2018 lähtien Cleantech Garden -työnimellä kehittämiskärkinään hiilineutraali energiatalous, tulevaisuuden liikkuminen, kestävä ruokajärjestelmä ja biomassaan pohjautuva kiertotalous.

Hankkeiden tavoitteena on tilojen tehokas käyttöaste esim. yhteiskäyttöisten tilojen, jakamistalouden ja kiertotalouden avulla. Rakennuksissa pyritään energiatehokkaisiin ratkaisuihin, joka edesauttavat hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamista.

NCC ja Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia ovat kehittäneet hanketta Espoon kaupungin (jäljempänä Kaupunki) sekä muiden sidosryhmien kanssa varausehtojen mukaisesti.

Länsi-Espoon lukion sijoittamista toimistokokonaisuuteen on tutkittu. Kaupungin kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.9.2023 tarveselvityksen 1200 opiskelijan Länsi-Espoon lukioksi ja hankesuunnitelma on hyväksytty valtuustossa 29.1.2024. Länsi-Espoon lukion on suunniteltu toimivan vuokratiloissa syksystä 2027 alkaen.

Alueelle esitettävä pysäköintiratkaisu

Ajantasa-asemakaavassa korttelialueen 42004 pysäköinnille on osoitettu alue korttelista a-1-kaavamerkinnällä.

NCC ja Kaupunki ovat käyneet neuvotteluja koko korttelialuetta palvelevan maanpäällisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta. NCC:n tavoitteena on toteuttaa vaiheittain toteutettava pysäköintilaitos, johon alueelle tulevaisuudessa sijoittuvat hankkeet voivat sijoittaa pysäköintinsä. Pysäköintilaitos on suunniteltu toteutettavaksi neljässä eri vaiheessa. Pysäköintilaitoksen arvioitu kokonaiskapasiteetti on noin 494 pysäköintipaikkaa, kun kaikki neljä vaihetta on toteutettu.

Ensimmäisen kolmeen vaiheen (1. osa) aikana pysäköintilaitos laajenee vertikaalisessa suunnassa ylöspäin, neljännessä vaiheessa (2. osa) pysäköintilaitos laajenee horisontaalisesti sivuttaissuunnassa.

Arvio pysäköintilaitokseen toteutettavista pysäköintipaikoista vaiheittain on seuraava:

- Ensimmäinen vaihe - noin 88 pysäköintipaikkaa
- Toinen vaihe - noin 136 pysäköintipaikkaa
- Kolmas vaihe - noin 95 pysäköintipaikkaa
- Neljäs vaihe - noin 175 pysäköintipaikkaa

Ensimmäisessä vaiheessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittumaan NCC:n tontille 14 suunnitteleman hankkeen pysäköintipaikat.

Maanvuokraus ja vuokraoikeuden määräosien luovutus

Pysäköintilaitoksen toteuttamista varten Kaupunki vuokraa maa-alueen, jolle laitoksen kolme ensimmäistä vaihetta (1. osa) on vaiheistetusti mahdollista toteuttaa. Kun pysäköintilaitoksen kolme ensimmäistä vaihetta ovat toteutettu, voidaan pysäköintilaitoksen neljättä vaihetta (2.osa) varten vuokrata lisämaa-aluetta.

Ensimmäisessä vaiheessa vuokralaisina ovat yhteisesti määräosin NCC:n hankeyhtiö (määräosalla 88/319) ja Kaupunki (määräosalla 231/319). Kaupunki tulee korttelialueen 42004 tonttien luovutusten yhteydessä velvoittamaan tulevat hankeyhtiöt pysäköintialueen vuokralaisiksi siten, että tonttien luovutusten yhteydessä kaupunki luovuttaa omistamiaan vuokraoikeuden määräosia hankkeille vuokraoikeuden määräosan luovutuskirjalla. Lähtökohta on, että 1 määräosa = 1 pysäköintipaikka pysäköintilaitoksessa. Kun pysäköintilaitos on toteutunut kokonaisuudessaan, Kaupungilla ei enää ole omistuksessaan vuokraoikeuden määräosia.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrakauden aikana maa-alue itselleen, kun pysäköintilaitos on kokonaisuudessaan toteutunut, Kaupungilla ei enää ole omistuksessaan vuokraoikeuden määräosia ja pysäköintilaitoksen maa-alue on asemakaavamuutoksella muutettu LPA-tontiksi.

Mikäli vuokra-ajan päättyessä vuokralainen ei ole ostanut vuokrattua maa-aluetta itselleen eikä Kaupunki enää jatka maa-alueen vuokrausta, on Kaupunki velvollinen lunastamaan pysäköintilaitosrakennuksen omistukseensa. Mikäli pysäköintilaitos tulisi Kaupungin omistukseen ja se puretaan, on Kaupunki velvollinen järjestämään korvaavat pysäköintipaikat lähialueelta.

Pysäköintilaitoksen vaiheittainen rakentaminen ja toteutuskustannukset

NCC tulee rakentamaan pysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen. Ensimmäisessä vaiheessa NCC toteuttaa pysäköintilaitokseen seuraavia toteuttamisvaiheita palvelevia rakenteita (mm. maa- ja pohjarakennustyöt).

Ensimmäisen vaiheessa rakennettavien seuraavia toteuttamisvaiheita palvelevien rakenteiden rakennustöiden kustannusarvio on tällä hetkellä yhteensä noin 1,3 miljoonaa euroa, josta Kaupungilta veloitetaan ns. open book -periaatteella arviolta noin 720 000 euroa toteutuneiden kustannusten mukaan. Kustannusarvion nettosummassa on huomioitu se, että pysäköintilaitoksen tulevat vaiheet tulevat toteuttamaan rakenneosia, jotka palvelevat myös ensimmäistä vaihetta (esim. hissi). Tuleviltä hankkeilta voidaan vuokraoikeuden määräosien luovutuksen yhteydessä periä edellä mainittuja kustannuksia takaisin.

Keskimääräinen pysäköintipaikan hinta pysäköintilaitoksessa on noin 28 000 euroa per pysäköintipaikka.

Kun alueen hankkeet etenevät ja tontteja sekä vuokraoikeuden määräosia luovutetaan, toteuttavat hankkeet pysäköintilaitokseen seuraavia vaiheita ja omien hankkeidensa pysäköintipaikkoja. Mikäli pysäköintilaitoksen seuraavan vaiheen toteuttamiseen ei tarpeeksi hankkeita, hankkeille järjestetään väliaikainen pysäköinti korttelialueelta, kunnes seuraava vaihe on kannattava lähteä toteuttamaan.

Esitetyn pysäköintiratkaisun sopimusrakenne

Edellä esitellyn pysäköintiratkaisun toteuttaminen edellyttää kolmea eri sopimusta, jotka ovat puitesopimus, maanvuokrasopimus ja hallinnanjakosopimus.

Puitesopimuksessa sovitaan mm. pysäköintilaitoksen vaiheittaisen toteutuksen periaatteista ja kustannusvastuista sekä pysäköintilaitoksen määräosaisen omistusrakenteen periaatteista. Kaupunki sitoutuu tulevien tontinluovutusten yhteydessä sitouttamaan hankkeet puitesopimuksessa määritettyihin vaiheittaisen pysäköintiratkaisun periaatteisiin. Puitesopimuksesta tullaan viemään Kaupunginhallituksen kokoukseen erillinen päätösesitys päätettäväksi.

Maanvuokrasopimuksella vuokrataan pysäköintilaitokselle tarvittava maa-alue ja määritetään mm. periaatteet maa-alueen ostamiselle vuokratuuden aikana.

Hallinnanjakosopimuksessa sovitaan muun muassa vuokra-alueen hallinnan jakamisesta, yhteiskäytössä olevista alueista ja vaiheittaisen rakentamisen toteutukseen liittyvistä periaatteista (esim. käyttökatkojen enimmäiskestosta rakentamisen yhteydessä). Hallinnanjakosopimuksesta tullaan tekemään erillinen viranhaltijapäätös.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 Liitekartta - 49-42-4-15 - NCC Property Development Oy (karttaliite ei saavutettava)
- 3 Maanvuokrasopimuksen liitteet - 49-42-4-15 - NCC Property Development Oy (ei saavutettava)
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos - 49-42-4-15 - NCC Property Development Oy (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, NCC Property Development, alueen vuokraus- ja ostohakemus, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

5 Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokraaminen osto-oikeudella Keilaniemestä AB Invest As:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Keilaniemestä Keilaranta asemakaavamuutoksessa hotelli-, liike- ja toimistorakentamiseen osoitetun korttelin 10051 AB Invest As:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka AB Invest As:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 1 422 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra muodostuu seuraavasti; asemakaavassa vuokra-alueelle osoitetun liike- ja toimistorakentamisen osuus perusvuokrasta on 603 000 euroa vuodessa ja hotelli- ja kokousrakentamisen osuus perusvuokrasta on 819 000 euroa vuodessa.

Perusvuokrasta peritään 20 % vuokratuon ensimmäisen viiden (5) vuoden ajalta johtuen poikkeuksellisista rakentamisolosuhteista.

Vuokratuon kuudennen (6) vuoden alusta alkaen liike- ja toimistorakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 603 000 euroa vuodessa.

Vuokratuon ensimmäisen viiden (5) vuoden jälkeen vuokratuon 6-9 vuosien aikana hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra peritään

seuraavasti:

- Vuokrakauden kuudentena (6) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 60 %.
 - Vuokrakauden seitsemäntenä (7) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 70 %.
 - Vuokrakauden kahdeksantena (8) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 80 %.
 - Vuokrakauden yhdeksäntenä (9) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 90 %.
- Vuokrakauden kymmenennen (10) vuoden alusta alkaen hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 819 000 euroa vuodessa.

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 3. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 lokakuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2026 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

4

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 38 070 k-m²:n suuruisen rakennuksen tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 38 070 k-m²:n suuruisia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

5

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisveloitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

6

Vuokralainen on tietoinen, että asemakaavan mukaisen hankkeen

toteuttaminen vuokra-alueelle edellyttää meritäyttöjen toteuttamista vuokra-alueelle ja vuokra-alueen välittömässä yhteydessä sijaitseville yleisille alueille. Vuokralainen ja vuokranantaja tulevat sopimaan meritäyttöjen toteuttamisvastuusta ja toteuttamiskustannuksien jakautumisesta erillisellä sopimuksella.

7

Vuokra-alueeseen kuuluviin kiinteistöihin 49-418-1-1554 ja 49-418-1-860 kohdistuu lunastustoimitus MML/197796/74/2022 (Keilaniemen kalliopysäköintilaitos). Lunastustoimitus kohdistuu kiinteistöjen maanalaiseen alueeseen.

8

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue, kun vuokra-aikaa on kulunut kymmenen (10) vuotta. Osto-oikeus on voimassa kaksi (2) vuotta sen alkamisesta. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeuttaan, tulee vuokralaisen ilmoittaa viimeistään yhtä (1) vuotta ennen osto-oikeuden päättymistä halustaan ostaa vuokra-alue.

Vuokra-alueen kauppahinta määritetään vuokra-alueen markkina-arvon pohjalta. Vuokra-alueen markkina-arvo tullaan määrittämään ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arviolausunnon perusteella. Myyjä tulee hankkimaan edellä mainitun arviolausunnon.

Espoon kaupunki tulee tekemään erillisen päätöksen vuokra-alueen myynnistä.

9

Vuokrasuhteen päättyessä, vuokra-alueelle toteutetut meritäytöt tulee jättää vuokra-alueelle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.4.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että kaupunki on tehnyt tarvittavat päätökset vuokra-alueen ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttamisesta ja rahoittamisesta.

AB Invest As tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

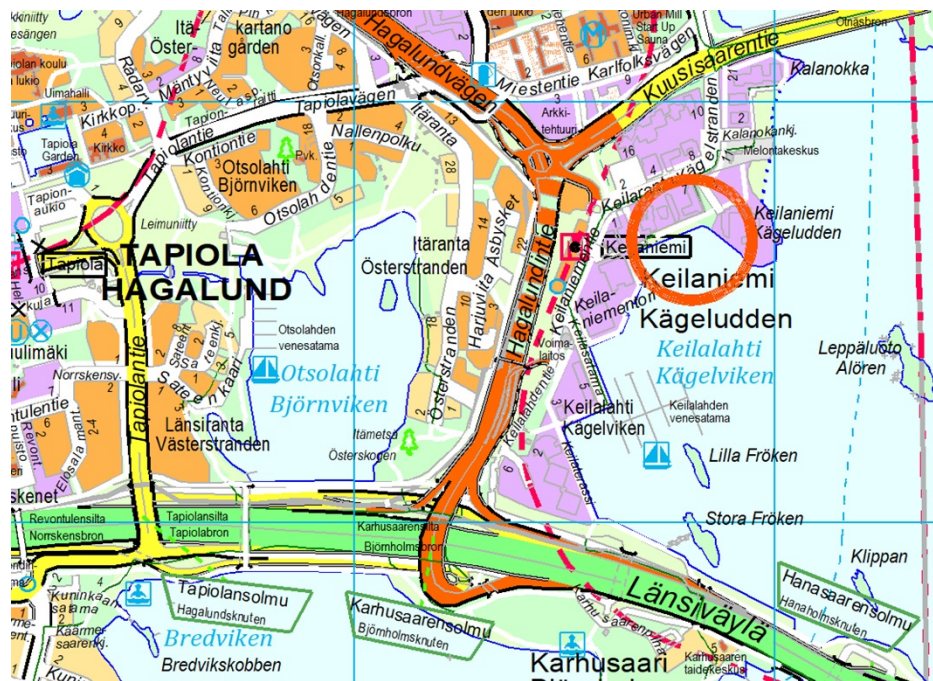
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 § 54 varata AB Invest AS:lle alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausta jatkettiin 11.1.2021 § 16 päätöksellä. Samassa päätöksessä varausta muutettiin siten, että varaus mahdollisesti hotelli- ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

02.12.2024

kongressikeskushankkeen lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämisen ja suunnittelun varausalueelle.

Varausta jatkettiin seuraavan kerran 28.3.2022 § 48. Kyseisessä päätöksessä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa Kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotelliin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Viimeisin varauksen jatkopäätös tehtiin 2.10.2023 § 87, jolloin varausta jatkettiin 31.12.2024 asti.

Tiedot vuokrattavasta alueesta

Vuokrattava alue on osoitettu asemakaavamuutoksessa (Keilaranta - 220836) liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueeksi (K-1). Korttelialueelle tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja.

Korttelialueen pinta-ala on noin 6 257 m² ja rakennusoikeus 42 300 k-m². Rakennusoikeudesta 15 000 k-m² on osoitettu liike- ja toimistorakentamiseen ja loput 27 300 k-m² hotelli- ja kokoustilarakentamiseen.

Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt aluetta koskevan asemakaavamuutoksen 26.2.2024 § 14 päätöksellä. Päätöksestä jätettiin valitus hallinto-oikeuteen, joka kuitenkin päätti 14.10.2024 hylätä valituksen. Päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen, ja asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 27.11.2024.

Korttelialueen, ja sen ympärille kaavamuutoksessa osoitettujen yleisten alueiden, toteuttaminen vaatii alueelle meritäyttöjen toteuttamista. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt 16.5.2024 vesitalousluvan meritäyttöjen toteuttamiseksi. Päätöksestä ei ole valitettu. Päätös voidaan panna nyt täytäntöön, kun asemakaavanmuutos on lainvoimainen.

Hankkeen toteuttaminen

AB Invest As:n tavoitteena on saada hankkeelle rakennuslupa alkukesästä 2025 ja käynnistää hankkeen toteuttaminen heinäkuussa 2025 sen jälkeen, kun vesiluvan ehtona oleva lintujen rahoitusaika on päättynyt. Ruoppaus- ja täyttötöyt tehtäisiin vuoden 2025 aikana. Kohteen toteuttaminen alkaa rinnan meritäytön etenemisen kanssa. Tavoitteena on, että toimistorakennus valmistuu kesällä 2028 ja hotelli kesällä 2029. Katu- ja ranta-alueiden rakentaminen tehdään samanaikaisesti rakennuskohteiden toteuttamisen kanssa niin, että alue valmistuu kokonaisuudessaan 2029 alkuvuodesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

02.12.2024

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 48

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 54 päätettyä ja 11.1.2021 § 16 jatkettua varausta AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin (11.1.2021 päätetyin) ehdoin.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään mahdollisuuksien mukaan hankkeen edellyttämän asemakaavan valmistelua.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn laajennetun alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.3.2022 saakka muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

02.12.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin toteuttamiselle varausalueelle.

Käsittely

Todettiin, että esityslistan liitteenä oleva englanninkielinen oheismateriaali: varaushakemus, käännetään suomeksi ja käänös liitetään pöytäkirjaan.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 5 Liitekartta vuokra-alue, Keilaniemi, kortteli 10051, AB Invest As (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali**Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 55
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.06.2024
02.12.2024

Asianumero 197/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

6

Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Vanhakartanosta, täytöntöönpanoajan jatkaminen (49-80-1-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati
Welling Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2024 § 55 Welco Oy:lle ja/tai Esperri Care Oy:lle tehdyn kiinteistön vuokraus- ja rakennuksen myyntipäätöksen mukaista täytöntöönpanoaikaa siten, maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 20.4.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus ja kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa maanvuokrasopimuksen vuokra-alueen liitekartan mukaiseksi. Muutetun vuokra-alueen pinta-ala on noin 4206 m².

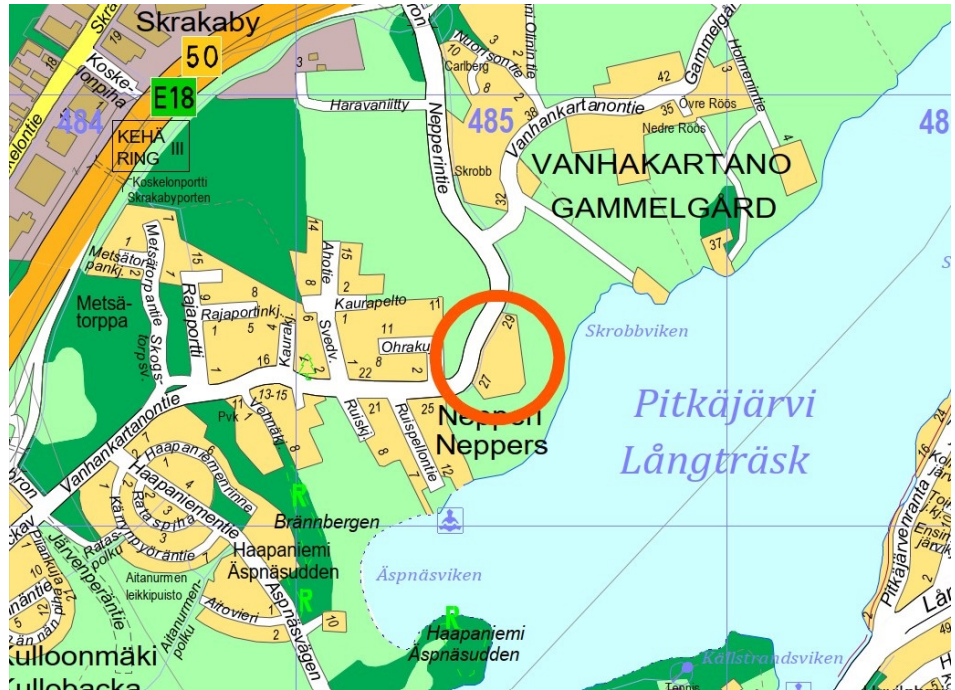
Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 55
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.06.2024
02.12.2024



Taustaa

Kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun Vanhakartanossa sijaitsevasta hoitokodista maanvuokraoikeudella. Tarjouskilpailussa maapohjan maanvuokraehdot oli määritelty, ja tarjouskilpailu käytiin vuokrattavalla alueella sijaitsevasta rakennuksesta/rakennusoikeudesta. Tarjouskilpailun voitti WelCo Oy ja Esperi Care Oy korkeimmalla ja kelpoisuusvaatimukset täyttävällä tarjouksella.

Tarjouskilpailun voittajalla oli mahdollisuus hakea tontin eteläosan kaavoitusprosessin yhteydessä lisärakennusoikeutta myös vuokrattavalle alueelle.

WelCo Oy ja Esperi Care Oy eivät halunneet hakea kaavaprosessin yhteydessä lisärakennusoikeutta. Tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti maapohja vuokrataan ennen kaavamutoksen voimaantuloa rakennuksen myyntipäätöksen ja maapohjan vuokrauspäätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-alueen muutos

Alueella vireillä olevan Espoon kaupungin käynnistämän kaavahankkeen osana alueelle laadittiin luonto- ja kulttuuriympäristöselvityksiä, joiden yhteydessä todettiin, että vuokra-alueella on luontoarvoja sisältäviä kohteita. Luontoarvoja sisältävät kohteet todettiin tärkeäksi jättää vanhan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 55
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.06.2024
02.12.2024

tilakiinteistön puolelle, eli rajata pois vuokra-alueelta. Selvityksessä esiin tulleiden havaintojen myötä vuokra-alueen aluerajaus nähtiin tarpeelliseksi muuttaa. Aluerajauksen muutostarpeen takia vuokra-alueen pinta-ala pienenee noin 294m² ollen 4206m².

Tämän päätöksen liitteenä on muutetun vuokra-alueen mukainen karttaliite.

Hakemus

WelCo Oy ja Esperri Care Oy ovat hakeneet 6.11.2024 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkamista 20.4.2025 saakka.

Kohteen suunnittelulle on aiheutunut muutoksia ja viivytyksiä vuokra-alueen muutostarpeiden takia sekä meneillään olevan kaavamuutoksen takia.

Hankkeen tavoitteena on saada rakennusluvat kuntoon ja hanke rakenteille vuoden 2025 aikana haastavasta markkinatilanteesta huolimatta.

Tiedot määrälästä

Vuokrattava alue sijaitsee Vanhakartanossa osoitteessa Vanhakartanontie 27, 02920 Espoo. Kohteen kiinteistötunnus on 49-80-1-1. Alueella käynnissä olevan kaavahankkeen yhteydessä ilmenneiden luontoarvojen takia vuokra-alueen uusi pinta-ala on noin 4206 m². Vuokra-alueen rakennusoikeus on 1 000 kem² II tasoon ja vuokra-alueella sijaitsee peruskorjausta vaativa hoitokotirakennus. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudisrakennuksella.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa lisäksi enintään 5 asuntoa kiinteistön ja laitoksen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten (Ys6). Kaavamääräyksissä lisäksi vaaditaan, että rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusuhteissa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Julkisivussa on käytettävä pystysuoraa laudoitusta. Satulakaton kaltevuuden tulee olla sopusuhteissa viereisten rakennusten kanssa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 55

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 55
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.06.2024
02.12.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti WelCo Oy:lle ja/tai Esperi Care Oy:lle tai Welco Oy:lle perustettavan yhtiön tai Esperi Care Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Welco Oy) noin 4 500 m² suuruisen määräalan 80. kaupunginosassa (Vanhakartano) sijaitsevasta kiinteistöstä 49-80-1-1 seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 20 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

3

Mikäli vuokralainen purkaa vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen, on vuokralainen velvollinen toteuttamaan vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % (700 k-m²) rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

4

Vuokra-alueelle tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon espoolaisten asukkaiden määrästä.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

B

myydä WelCo Oy:lle liitekartan mukaisella kiinteistön 49-80-1-1 määräalalla sijaitsevan rakennuksen kauppahintaan 356 719 euroa liitteenä olevan kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (A ja B):

Maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 20.12.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus ja kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 55
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.06.2024
02.12.2024

raukeaa.

WelCo Oy valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan määrälle rakennushankkeen edellyttämiä lupia ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa WelCo Oy:lle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä rakennuksen kauppakirja ja tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

6 Karttaliite 49-80-1-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 6.11.2024, WelCo Oy ja Esperi Care Oy (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Asianumero 16/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

7

Keilaniemen asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttaminen (Pöydälle 4.11.2024)

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

C) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan em. määräaikojen pidennyksistä erilliset sopimukset ja päättämään sopimuksien 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 2025.

Käsittely

Päätös

Selostus



Hakemus

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

"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 sovituissa määräajassa 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 tarkoitettu pitää ennallaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Alkuperäinen Keilaniemen alueen suunnitelma koostui Suomen johtavan toimitilakeskittymän 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Tontilla 49-10-65-5 on rakennusoikeutta asuntoja varten 16 400 kem2 ja liike-tiloja varten 400 kem2.

Tontilla 49-10-65-6 on rakennusoikeutta asuntoja varten 18 500 kem2 ja liike-tiloja varten 400 kem2.

Kaupunkikirjojen mukaan tonteille on rakennettava vähintään 14 760 kem2 (tontti 5) ja 16 650 kem2 (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 asuntotonttien 49-10-65-5 rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2023 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 maaliskuussa 2023. Em. päätöksen mukainen sopimusmuutos on allekirjoitettu 4.2.2023. Selvyydeksi 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 määräaika 30.11.2024 saakka, ja tontin 49-10-65-6 toisen maksuerän (40 %) maksuaika 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. Selvyydeksi todetaan sopimusosapuolien kanssa ei ole tehty päätöksessä kehoitettua kauppasopimuskokonaisuuden päivittämistä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 rakennusalailla 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 asuntohankkeita. 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 asuntohankkeita.

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	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 asuntotonttien 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) Asuntotontin 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 asuntotonttien 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 asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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.

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 lisäysehdotuksen: 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 lisäysehdotuksesta. 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 lisäysehdotuksen. Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 siitäkkin 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 lisäsehdotuksen: 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:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 erivän 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:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 pieneneisi.

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-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 x 500 e/as-m2 + 0,2 x 100 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).

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 käyttöönottettavaksi.
- Yhteenveto 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.
- Yhteenveto 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 kauppatavan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

kuluessa kaupanteosta, Ostajat maksavat Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 14 760 k-m², 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 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. Ostajat sitoutuvat myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 vesitiiviyydestä 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

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

7

Kaupunkikirjan 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 kaupunkikirjan 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 pienenesi.

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 x 500 e/as-m² + 0,2 x 100 e/as-m²)

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

*) 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 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.
- Yhteenveto 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.
- Yhteenveto 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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, Ostaja maksaa Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 16 650 k-m², 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 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 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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 vesitiiviyydestä 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

8

Kaupunkikirjan 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 kaupunkikirjan 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 kaupunkikirjat 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 kaupunkikirjat 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	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

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

- 7 Liitekartta_10065-5 (ei saavutettava)
- 8 Liitekartta_10065_6 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

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

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Asianumero 8085/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

8

Tapiolan keskuksessa sijaitsevia Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota ja Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A
jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta, ja hyväksyy uudeksi varauksensaajaksi projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:n. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

B
jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan entisen Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin suunnitteluvarausta kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta, ja hyväksyy uudeksi varauksensaajan projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:n. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Selostus



KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonttien ja niiden ympäristön tilanne

Espoon kaupunki hankki omistukseensa vuonna 2013 Tapiolan keskuksesta Tapiolatorin liikekeskukseen kuuluvan 1959 valmistuneen Tapiolan Liiketalo Oy:n ja siihen liittyvän 1989 valmistuneen KOy Kulttuuritorin. Kaupunki hankki kiinteistöt omistukseensa, koska niiden sijainti on keskeinen ja niillä on strategisesti suuri merkitys Kulttuurikeskuksen ympäristöä kehitettäessä. Kiinteistöjen siirrettyä kaupungin omistukseen Tapiolan Liiketalo Oy ja KOy Kulttuuritori fuusioitiin KOy Kulttuuriaukioksi. Kiinteistöjen tilat ovat olleet vuokrattuja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 varata KOy Kulttuuriaukion tontin Regenero Oy:lle. Varausta on jatkettu 3.6.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021 tehdyillä päätöksillä. Varausta jatkettiin edelleen 6.3.2023 Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle siten, että varaus käsitti nyt myös kaupungin kokonaan omistaman Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontin. Varausta HGR Property Partners Oy:lle jatkettiin viimeksi 4.12.2023 tehdyllä päätöksellä.

Suunnitelman mukaan ns. Marimekkotalo purettaisiin ja sen paikalle uudisrakennukseen tulisi toimitiloja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Hankkeeseen sisältyy myös Tapiolatorin liikekeskuksesta ent. Tapiolan Liiketalo Oy:n tilat.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Suunnitelman mukaan nykyisin KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluva entinen Tapiolan Urheilutalo Oy (ns. Keilahallin talo) purettaisiin kokonaan ja sen paikalle uudisrakennukseen tulisi toimitiloja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Rakennus on valmistunut 1967 ja sitä laajennettiin 1985 keilahalliin liittyvien tilojen osalta. Rakennus on elinkaarensa päässä. Tilat ovat tehottomia ja joustamattomia ja rakennus on teknisesti huonossa kunnossa. Rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta.

Kulttuurikeskuksen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti.

Tapiolan koulu saneerattiin perusteellisesti ja se avautui vuonna 2016. Samalla uudistettiin Tapionkenttä, johon avattiin talvella 2018-2019 tekojäärata. Keskusaltaaseen oli jo aikaisemmin avattu tekojää Jääpuutarha.

Kulttuurikeskuksen ja Keskustornin väliin on tehty hissiyhteys keskuspysäköintiin, jossa on yhteensä 2 100 pysäköintipaikkaa. Keskuspysäköintilaitoksessa on myös alueellinen yhteisväestönsuoja.

KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan Kaupinkallion pysäköintitalon (aik. Kaupinkallion Paikoitustalo Oy) omistaa kokonaisuudessaan kaupunki. Tavoitteena on suunnitella pysäköintitalon tontille asuntoja. Kaupunginhallituksen konsernijaoston päätöksen 23.8.2021 mukaisesti kulttuurikeskuksen, Tapiolan koulun ja Tapionkentän velvoitepaikat (yhteensä 95 paikkaa) on siirretty Kaupinkallion pysäköintitalosta keskuspysäköintiin. Näin on luotu edellytykset pysäköintitalon purkamiselle. Viereisten kahden senioritalon velvoitepaikat (yhteensä 37 paikkaa) sijoitetaan aikanaan pysäköintitalon tontille toteutettavan asuintalon pysäköintikellariin.

Kaupunki on parhaillaan laatimassa asemakaavanmuutosta, joka käsittää kulttuurikeskuksen ja sen laajennuksen, asuntoja Kaupinkallion paikoitustalon tontille, toimistoja sekä liike- ja palvelutiloja entisille Tapiolan Urheilutalon ja ns. Marimekkotalon paikalle sekä säilytettävälle Tapiontorin liikekeskukselle ja Keskustornille. Asemakaavan muutosehdotus on tulossa kaupunkisuunnittelulautakuntaan tämän vuoden lopussa.

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021, että Kulttuurikeskuksen yhteyteen toteutetaan uusi esityssali pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä Kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi. Hankesuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa 21.11.2022. Kulttuurikeskuksen laajennuksen pääsuunnittelija on Arkkit.tsto ALA Oy. Nykyinen Kulttuurikeskus suojellaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Jäljempänä mainitussa, 14.11.2024 päivätyssä kirjeessä HGR Property Partners Oy kertoo omistavansa koko Keskustorni Oy:n osakekannan. Keskustornin peruskorjaaminen toimitilakäyttöön tullaan käynnistämään vuoden 2025 aikana riittävän vuokrausasteen saavuttamisen myötä. Keskustorniin on tarkoitus palauttaa myös kaikkia espoolaisia palveleva näköalaravintola ylimpiin kerroksiin. Keskustornin kehitystyö mahdollistaa varausalueita laajemman hankekokonaisuuden, jonka myötä alue tulee kehittymään kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti yhteneväiseksi kokonaisuudeksi. Edellä kuvattu kokonaisuus muodostaa merkittävän, vetovoimaisen ja korkeatasoisen toimitilakokonaisuuden, joka tuo noin 2000 työpaikkaa Tapiolan keskustaan metron ja palveluiden äärelle. Uudet toimitilat monipuolistavat ja elävöittävät Tapiolan keskusta.

Heikintorin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.10. - 5.11.2024. Kaavamuutoksella tavoitellaan mahdollisimman laaja-alaista, nykyiseen rakennukseen soveltuvaa käyttötarkoitusta. Heikintorin hankkeessa mahdollistetaan uusi, nykyisen ajoyhteyden korvaava kulkuyhteys kulttuurikeskuksen maanalaiselle huoltopihalle.

HGR Property Partners Oy:n suunnitteluvarauksen tilanne ja jatko

HGR Property Partners Oy on lähettänyt kaupungille oheismateriaalina olevan 14.11.2024 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista kummankin kohteen osalta ja toteaa mm. seuraavaa:

"Varausalueille kehitettävien toimisto- ja liikerakennusten massoittelut ja julkisivut suunnitellaan Tapiolan kaupunkikuvaan ja rakennushistoriallisiin arvoihin soveltuvaksi. Suunnittelussa ja kohteiden palveluntarjonnassa tullaan huomioimaan Espoon kaupungin tavoitteet Kulttuuriaukion ympäristön kehittymisestä korkeatasoiseksi ja eläväksi kulttuuriympäristöksi. Keskeisenä osana elävöittämistä maantason kivijalkaliiketilat avataan suurilla ikkunapinnoilla ja kesäterassein osaksi aktiivista Kulttuuriaukiota ja Tapiolan kävelykeskustaa.

Uusien hankkeiden yhteydessä huoltorampit Sampotorin ja Kulttuuriaukion välistä tullaan poistamaan käynnissä olevan asemakaavoitustyön tavoitteiden mukaisesti, mikä parantaa huomattavasti alueen maanpäällisiä liikennetkaisuja erityisesti jalankulun ja pyöräilyn osalta. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sovitetaan yhteen Kulttuurikeskuksen teatterilaajennuksen suunnitelmien kanssa, jotta kokonaisuudesta muodostuu mahdollisimman korkeatasoinen niin kaupunkikuvallisesti kuin liikenteellisesti.

HGR Property Partners Oy on varausaikana hankkinut Tapiolan Keskustorni Oy:n koko osakekannan omistukseensa. Keskustornin

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

peruskorjaus toimitilakäyttöön tullaan käynnistämään näillä näkymin vuoden 2025 aikana riittävän vuokrausasteen saavuttamisen myötä. Keskustorniin on tarkoitus palauttaa myös kaikkia espoolaisia palveleva näköalaravintola ylimpiin kerroksiin. Keskustornin kehitystyö mahdollistaa varausalueita laajemman hankekokonaisuuden, jonka myötä alue tulee kehittymään kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti yhteneväiseksi kokonaisuudeksi. Toteutuessaan edellä kuvattu kokonaisuus muodostaa merkittävän, vetovoimaisen ja korkeatasoisen toimitilakokonaisuuden, joka tuo noin 2000 työpaikkaa Tapiolan keskusta metron ja palveluiden äärelle. Toimitilojen määrä on Tapiolan keskuksessa viime vuosina voimakkaasti vähentynyt. Uudet toimitilat monipuolistavat ja elävöittävät Tapiolan keskusta. Hakija uskoo vahvasti Tapiolan keskuksen vetovoimaan yritysten toimitilojen sijaintina.

Hakija on käynyt neuvotteluita merkittävien toimitilakäyttäjien kanssa sijoittumisesta alueelle ja Tapiolan keskustorniin on solmittu vuokrasopimuksia.

Hankekokonaisuus tulee pysäköinnin osalta tukeutumaan täysin Tapiolan keskus pysäköintiin, jonka hissiyhteys sijaitsee Keskustornin ja Kulttuurikeskuksen välissä, uusien toimitilojen tuntumassa.

Hakijan tarkoituksena on suunnitella ja kehittää KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n alueita varausaikana tiiviissä yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa.

Varausaikana hakija on edistänyt aktiivisesti varausalueiden käynnissä olevaa asemakaavamuutosprosessia. Asemakaavamuutosprosessia on edistetty yhtäaikaaisesti ja yhteistyössä Kulttuurikeskuksen laajennuksen kanssa aktiivisesti. Tavoitteena muodostaa Kulttuuriaukiosta kokonaisuutena mahdollisimman eheä, toimiva ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen kaupunkitila.”

HGR Property Partners Oy:n hakemuksen arviointia ja varauksensaajan muuttuminen

HGR Property Partners Oy:n tavoitteena on muodostaa kokonaisuus, joka käsittää KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontit sekä Keskustornin. HGR Property Partners Oy:tä voidaan pitää Tapiolan keskuksen hyvin soveltuvana kehittäjänä.

Keskustornia kehitetään edelleen toimistorakennuksena. KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonteille suunnitellaan myös toimitiloja. Katutasossa on ulos aukeavia liike- ja palvelutiloja. Yhdessä laajennettavan kulttuurikeskuksen kanssa Tapiolan keskuksen saadaan elävä ja monipuolinen Kulttuuriaukio. Uusien toimitilojen suunnittelulle tulee

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

asettaa korkeat arkkitehtoniset vaatimukset ja niiden liittymiseen kehittyvään ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Uusien toimitilojen toteuttamisella Tapiolan keskuksen elinvoimaa ja monipuolisuutta saadaan turvattua.

Uusien toimitilojen pysäköintipaikat osoitettaisiin Tapiolan keskuspysäköintiin. Tarkoitus on päästä eroon nykyisestä Marimekkotalon alapuolisesta ajoluiskasta.

Kaupinkallion pysäköintitalon tontille suunnitellaan kaupungin toimesta asuntoja, jolle haetaan aikanaan toteuttaja, kun asemakaavanmuutos on tehty.

HGR Property Partners Oy:n toimitilakohteiden, Kulttuurikeskuksen ja sen laajennuksen sekä Kaupinkallion pysäköintitalon paikalle tulevien asuntojen muodostaman kokonaisuuden kehittämiseksi ja asemakaavanmuutoksen laadinnalle syntyy näin hyvät lähtökohdat.

Näin luodaan edellytykset Tapiolan arvokkaan ns. Ervin keskustan kehittämiseksi jälleen eläväksi ja viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi puutarhakaupungin keskukseksi. Vireillä oleva Heikintorin asemakaavamuuotos täydentää tätä kokonaisuutta.

Kaupunki hankki KOy Kulttuuriaukion omistukseensa, jotta keskeisesti sijaitseva kehitettävä kiinteistö turvaa osaltaan arvokkaan ympäristön kehittämisen edellytykset. Tapiolan Urheilutalo Oy on myös tällainen kaupungin omistama kehittämisresurssi. Kaupinkallion pysäköintitaloa ei enää tarvita, kun Tapiolan keskuksessa on keskuspysäköinti.

Alueen suunnittelussa on keskeistä laadukkaan ja viihtyisän jalankulkuympäristön kehittäminen ja myös sujuvien reittien varmistaminen polkupyörille. On ehdottoman tärkeää, että Kulttuuriaukion ja muut jalankulkualueiden tasolla olevat tilat avautuvat aktiivisesti ympäristöönsä. Suunnitelmissa on edelleen pyrittävä mahdollisuuksien mukaan kytkemään KOy Kulttuuriaukion paikalle suunniteltava uusi kiinteistö myös metroasemalle ja bussiterminaaliin.

HGR Property Partners omistaa 100%:sti Tapiolan kiinteistökehitys Oy:n osakekannan, jolle suunnitteluvarausta esitetään siirrettäväksi. Suunnitteluvarauksen siirto Tapiolan kiinteistökehitys Oy:lle on perusteltua, koska yhtiö omistaa olennaisena osana kulttuuriaukion kokonaisuuteen kuuluvan Tapiolan Keskustornin. HGR Property Partnersin ilmoituksen mukaan Tapiolaa käsitellään yhtiössä kokonaisuutena (Keskustorni + varaukset), minkä vuoksi yhtiölle on hallinnollisesti suoraviivaisempaa, että myös varaukset ovat Tapiolan Kiinteistökehitys Oy:n hallussa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 116

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka alla olevin tarkistetuin ehdoin.

B

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan entisen Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin suunnitteluvarausta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2024 saakka alla olevin ehdoin.

Varausehdot (päättökohdat A ja B):

1

Suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2024 saakka.

2

Sekä Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion että Tapiolan Urheilutalo Oy:n paikalle suunnitellaan toimisto- ja liikerakennus Kulttuuriaukiolle avautuvine palveluineen, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

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

4

Varausalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueille realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutuspäätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

8

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

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

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

9

Varauksensaaja on tietoinen, että KOy Kulttuuriauukion varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Varausalueen suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon Kulttuuriaukion kehittäminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi.

e

Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontin suunnittelussa tulee erityisesti huolehtia liittymisestä Kaupinkallion puistoalueeseen.

f

KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonttien suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että kohteet muodostavat mielenkiintoisen kokonaisuuden, mutta kuitenkin niin, että kohteet ovat yksilöllisiä ja persoonallisia.

g

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellisen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

h

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

i

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

j

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskuksen laadittua Design manuaalia.

k

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

l

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

m

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Käsittely

Kivinen ja Mäkinen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta)

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 28

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 31.12.2023 saakka alla olevin tarkistetuin ehdoin.

B

varata Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2023 saakka alla olevin ehdoin.

Varausehdot (päättökohdat A ja B):

1

Suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2023 saakka.

2

Sekä KOy Kulttuuriaukion että Tapiolan Urheilutalo Oy:n paikalle suunnitellaan toimisto- ja liikerakennus Kulttuuriaukiolle avautuvine palveluineen, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

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

4

Varausalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueille realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutuspäätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

8

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

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

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

9

Varauksensaaja on tietoinen, että KOy Kulttuuriauukion varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

d

Varausalueen suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon Kulttuuriaukion kehittäminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi.

e

Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontin suunnittelussa tulee erityisesti huolehtia liittymisestä Kaupinkallion puistoalueeseen.

f

KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonttien suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että kohteet muodostavat mielenkiintoisen kokonaisuuden, mutta kuitenkin niin, että kohteet ovat yksilöllisiä ja persoonallisia.

g

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

h

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

i

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

j

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

k

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

l

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

m

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset on huomioitu pöytäkirjassa.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 tarkistetuin ehdoin jatkettua Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 30.6.2022 saakka muutoin 1.6.2020 päätetyin ehdoin, pois lukien päätöksen ehto k), joka poistetaan varauksen ehdoista.

Varausehdoista poistettava kohta:

k) Suunnittelun etenemisestä tuodaan tilannekatsaus elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 5.10.2020.

Käsittely

Asia käsiteltiin kohdan 91 jälkeen. Kivinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 64

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2021 saakka seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

KOy Kulttuuriauktion paikalle suunnitellaan toimisto- ja liikerakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

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

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutuspäätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

8

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

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

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

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimista Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

k) Suunnittelun etenemisestä tuodaan tilannekatsaus elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 5.10.2020.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 12

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi liike/hotellikiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2020 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

KOy Kulttuuriaukion paikalle suunnitellaan liike/hotellirakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

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

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

7

Mikäli varauspäättös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

8

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

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

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

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon,

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestösuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 103

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevat liitekarttaan ohjeellisesti merkityt Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion omistamat tontit sekä niihin liittyvät yleiset alueet Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi liike/hotelli-kiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2019 saakka seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 saakka.

2

KOy Kulttuuriauktion paikalle suunnitellaan liike/hotellirakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

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

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutuspäätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

8

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

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

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

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimista Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

77/96

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	06.03.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 116	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Liitteet

9 Liitekartta varausalue, HGR Property Partners Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus 31.12.2025 saakka, HGR Property Partners Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

78/96

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Asianumero 5091/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

9

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

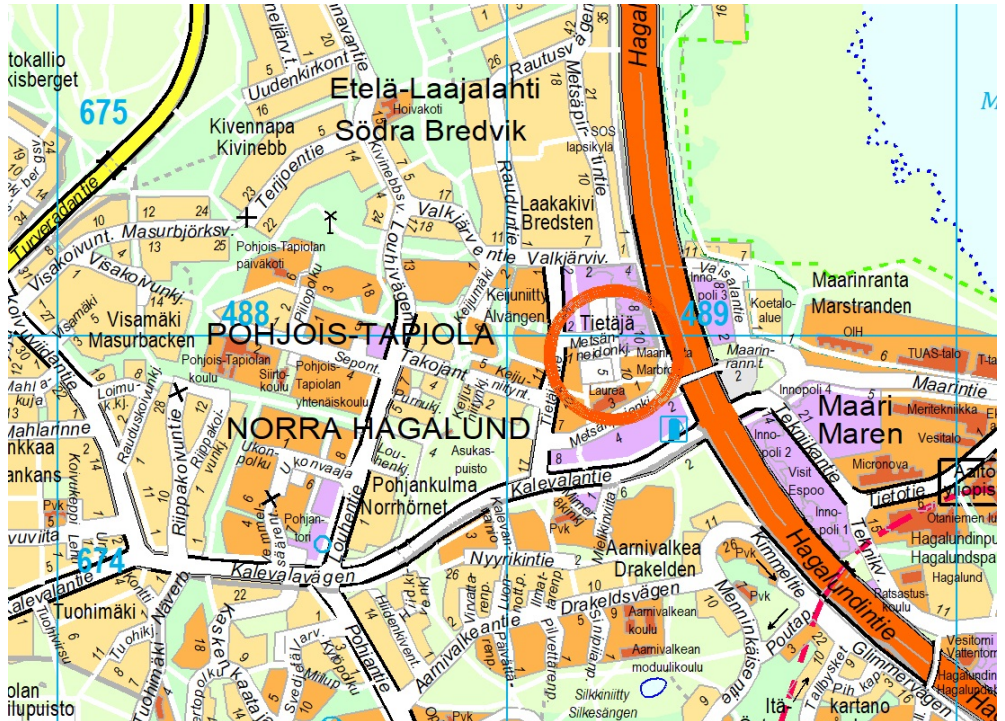
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä, 29.11.2021 § 160 ja 5.6.2023 § 63 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten.
Suunnitteluvараusta jatketaan 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 (§ 125) varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Jaosto päätti 29.11.2021 (§ 160) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.5.2023 saakka ja uudemman kerran 5.6.2023 (§ 63) 31.12.2024 saakka entisin ehdoin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hakee 19.11.2024 päivätyllä kirjeellä jatkoa suunnitteluvaraukselle 31.5.2026 saakka.

Hakija on vienyt omistamansa tontin ja varausalueen muodostaman korttelin suunnittelua eteenpäin varauspäätöksen mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8.-28.9.2021.

Asemakaavamuutosehdotuksen laadintaa jatketaan vireillä olevan yleiskaavaluonnoksen edistymisen sen mahdollistettua.

Varausalue

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Rakennus on kokonaan vuokrattu Laurean ammattikorkeakoululle. Laurea muuttaa Kivenlahden metrokeskuksen yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin vuonna 2027. Tuon jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä. Laurean siirtyminen riippuu Kivenlahden metrokeskushankkeen valmistumisesta.

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

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

"Hakijan tavoitteena on kehittää asemakaavan muutoksella Tontin ja Tontin 2 muodostamasta suunnittelualueesta (jäljempänä "Suunnittelualue") viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinkortteli yhteistyössä Kaupungin kanssa (jäljempänä "Hanke"). Asuinkerrostalojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta Suunnittelualueelle, joka on esitetty tämän hakemuksen liitteessä 2, tavoitellaan noin 16 000–18 000 kerrosneliometriä. Nykyinen peruskorjaustarpeessa oleva opetusrakennus on tarkoitus purkaa uuden asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi ja Laurean muutettua pois. Hankkeen kuluessa haetaan yhteistyössä Kaupungin kanssa toteuttaja tai toteuttajat, joille asuinkerrostaloille kaavoitetut tontit myydään.

Hakija jätti 18.5.2021 Suunnittelualuetta koskevan asemakaavan muutoshakemuksen, ja asemakaavan muutosta (asemakaavan muutosalue Metsänpojankuja, 213211) koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8. – 28.9.2021. OAS-vaiheen jälkeen Hankkeen lähiympäristössä käynnistyi myös muita kehityshankkeita, mm. Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen, jonka johdosta Kaupungin viranomaiset totesivat keväällä 2022 tarpeelliseksi laatia suunnitteluperiaatteet voimakkaasti kehittyvälle Tietäjän alueelle ohjaamaan alueen jatkosuunnittelua. Sittemmin Kaupunki teki myös päätöksen käynnistää koko kaupungin kattavan ja vuoteen 2060 tähtäävän yleiskaavan laadinnan. Uuden yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 13.3.2023 ja Tietäjän alueen suunnitteluperiaatteet kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.4.2023. Asemakaavatyön jatkaminen nähtiin kaupungin viranomaisten toimesta järkeväksi vasta yleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Nähtävilläolon päätyttyä 30.9.2024 Hankkeessa on jatkettu neuvotteluja viranomaisten sekä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Tietäjän alueen muiden maanomistajien ja hankekehittäjien kanssa asemakaavatyön jatkamiseksi.

Hakija on edelleen sitoutunut jatkamaan Hankkeen suunnittelua Suunnitteluvarauksen ehtojen mukaisesti yhteistyössä Kaupungin kanssa. Sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistamat suunnitteluperiaatteet että yleiskaavaluonnoksen linjaukset mahdollistavat Hankkeen kehittämisen Hakijan suunnitteleamalla tavalla. Hakija on niinkään sitoutunut tekemään yhteistyötä alueen muiden maanomistajien ja hankekehittäjien kanssa, sekä tutkinut mahdollisuuksia yhteensovittaa Hankkeen suunnitelmat esimerkiksi pysäköintiratkaisujen osalta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa Suunnittelualueelle tavoitellun asuinrakentamisen toteuttaminen välittömästi Laurean poismuuton tapahduttua.

Hakija pyytää kunnioittavasti, että Kaupunki jatkaisi sille myönnettyä suunnitteluvarausta Hankkeen suunnittelun jatkamiseksi ja toteuttamisedellytysten selvittämiseksi 31.5.2026 asti.”

Varausalueen ympäristön kehittymisestä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.4.2023 Tietäjän alueen kehittämisen periaatteet.

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

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

Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 12.12.2022. Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamisesta neuvotellaan valtion kanssa. Mikäli valmisteilla oleva MAL-sopimus hyväksytään, käynnistyy eritasoliittymän rakennussuunnittelu vuoden 2025 aikana.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Asemakaavaan sisältyvä liittymän kaakkoispuolella sijaitseva tontille on parhaillaan rakenteilla HOAS:n opiskelija-asuinrakennus. Rakennus valmistuu vuoden 2025 loppupuoliskolla.

Tapiolan Lämpö Oy:n varikkotontin asemakaava asuinrakentamista varten hyväksyttiin valtuustossa 22.8.2022. Päätöksestä tehtiin yksi valitus, joka hylättiin hallinto-oikeudessa 13.4.2023. Asemakaavamuutos lainvoimaistui 21.6.2023.

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamalle Tietäjätien ja Kalevalantien kulmatontille suunniteltu asemakaavamuutos Tietäjänkulma hyväksyttiin valtuustossa 12.6.2023. Päätöksestä valitettiin. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 25.1.2024. HO:n päätökseen on pyydetty 18.2.2024 valituslupaa Korkeimmasta Hallinto-oikeudesta. Asian käsittely on kesken.

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

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 63

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 160

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 125

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

85/96

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Liitteet

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

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Asianumero 6320/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

10

Keilaniemessä sijaitsevan Valokeilanaukion suunnitteluvarauksen jatkaminen Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

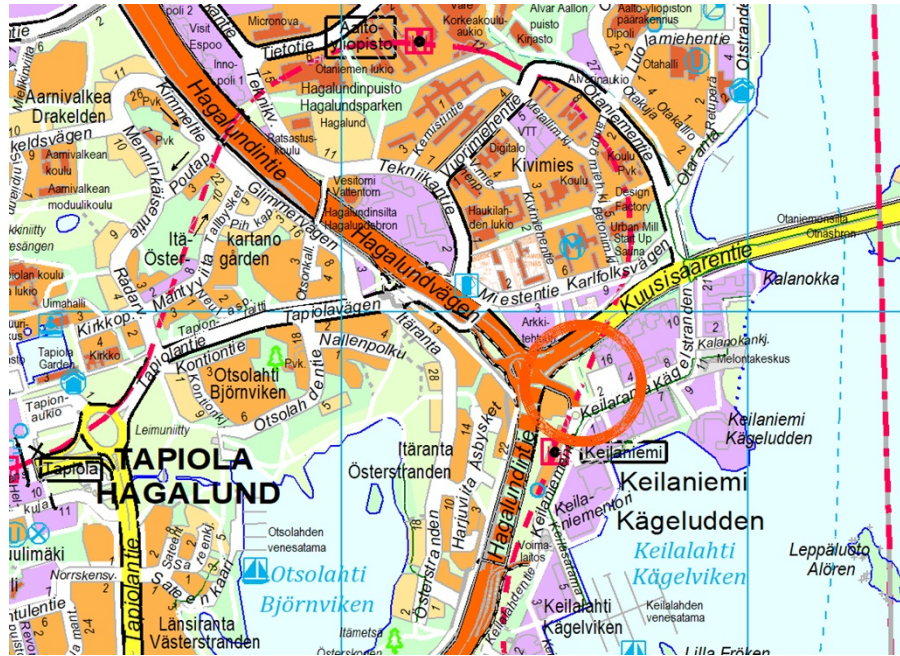
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja viimeksi 4.12.2023 § 114 jatkettua suunnitteluvarausta Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle oheisen liitekarttaan merkityn alueen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka muutoin entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024



Taustaa ja varauksensaajan hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 30.11.2020 § 153 ja 29.11.2021 § 163 jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa 2.12.2019 § 85 päätettyä suunnitteluvarausta 31.12.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.10.2022 § 251 siirtää suunnitteluvarauksen Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:n nimiin sekä päätti jatkaa varausta 31.12.2023 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti edelleen 4.12.2023 § 114 jatkaa varausta 31.12.2024 saakka.

Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky hakee nyt 8.10.2024 päivätyllä kirjeellä suunnitteluvarauksen jatkoa 31.12.2025 saakka.

Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky (jäljempänä Strike) on yhteisyritys, jossa ovat omistajina tasaosuuksin YIT Suomi Oy, HGR Property Partners Oy ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Strike kehittää kahta Keilaniemen merkittävää kiinteistökehityshanketta: Keilaniemenrannan K-torni ja Pikaraitiotien päätepysäkin ympäristön eli Valokeilan hankkeet. Lisäksi Strikelle on varattuna 31.12.2024 saakka Keilaniemen kalliopysäköintilaitos, jota koskevat neuvottelut ovat vielä kesken.

Strike on osana yritysjärjestelyä hankkinut omistukseensa Ilmariselta suunnitteluvarausalueen viereisen tontin 10033/1, joka kuuluu

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Valokeilanaukion asemakaavanmuutosalueeseen. Yritysjärjestelyn myötä tontin omistaa yhteisyritys Striken tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 A sekä Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 B.

Striken tavoitteena on jatkaa Valokeilanaukion asemakaavanmuutosprosessia suunnitteluvarausalueella sekä omistamallaan tontilla yhteistyössä kaupungin kanssa. Lopulliset sopimukset maankäyttöä, maanvuokrausta ja kiinteistökauppoja koskien tullaan solmimaan Striken perustamien ja/tai omistamien yhtiöiden lukuun. Lisäksi kaikki lopulliset vastuukysymykset, maksupolitiikka sekä vakuusjärjestelyt solmitaan näissä asiakirjoissa.

Strike toteaa 8.10.2024 päivätyssä kirjeessään mm. seuraavaa:

”Asemakaavanmuutosehdotus hyväksyttiin Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.4.2022. Ehdotus on tarkoitus viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn maankäyttösopimusneuvotteluiden valmistuttua. Maankäyttösopimusneuvotteluja jatketaan, kun Valokeilahankkeen edellyttämän Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen sopimukset on allekirjoitettu.

Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky on varausaikana edistänyt aktiivisesti suunnitteluvarausalueen kehittämistä ja suunnittelua, tavoitteenaan luoda alueelle kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen toimitilahankkeiden kokonaisuus, joka sisältää toimisto-, liike- ja hotellitiloja. Varauksensaaja on käynyt varaushakemuksen aikana alustavia keskusteluja sekä toimisto- että liiketilakäyttäjien kanssa. Alustavien neuvottelujen pohjalta käyttäjät näkevät hankkeen erittäin kiinnostavana. Hankkeen myötä pikaraitiotielinja 15:n päätepysäkin ympäristöstä luodaan viihtyisiä ja aktiivinen kaupunkitila, jossa yhdistyvät niin aukiomaiselle katetulle pikaraitiotielinja 15:n päätepysäkillä avautuvat liiketilat, laadukkaat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä yhteydet Metroon ja Keilaniemen kalliopysäköintiin. Keilaniemen kaupallisten palveluiden tarjonta tulee hankkeen myötä kasvamaan merkittävästi, lisäten tulevien asukkaiden päivittäistavaran, erikoiskaupan ja palveluiden tarjontaa. Kalliopysäköintilaitoksen ajoneuvoliikenteen ja henkilöliikenteen yhteydet integroidaan osaksi hankekokonaisuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteyttä hyödynnetään myös hankkeen huoltoyhteytenä, jolloin tarvittava huolto saadaan järjestettyä maanalaisista tiloista. Keilaniemen Kiinteistökehitys Strikea edeltänyt Regenero Oy on toiminut aktiivisena kehittäjänä Espoossa viimeisten vuosien aikana. Yhtiö vastaa mm. Keilaniemenrannan alueen toteuttamisesta ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisestä. Strike pyytää kohteliaimmin suunnitteluvarauksen jakamista 31.12.2025 saakka oheisten liitepiirustuksien mukaiselle alueelle.”

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Varausalueen tilanne

Pikaraitiotielinja 15:n (aik. Raide-Jokeri) liikennöinti käynnistyi 21.10.2023. Päätepysäkki otettiin heti käyttöön ja rakentamista on tarkoitus jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Strike on kehittänyt pikaraitiotie 15:n päätepysäkin ympäristön suunnitelmia varauspäätöksen mukaisesti. Näiden suunnitelmien pohjalta laadittiin asemakaavanmuutosehdotus, jota koskeva ehdotus kaupunginhallitukselle hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.4.2022.

Päätepysäkin raiteiden ali on toteutettu viereisten tulevien toimisto/hotellirakennusten välinen huoltotunneli.

Päätepysäkin kohdalle Keilaranta-kadun alle on jo toteutettu metron sisäänkäyntiin johtava alikulkutunneli, joka on suunniteltu viimeisteltäväksi kalliopysäköintihankkeen yhteydessä. Samaan yhteyteen on tarkoitus toteuttaa hissiyhteys keskuspysäköintiin.

Keilaniemen kehitys on jatkunut edelleen hyvin voimakkaana. Valokeila-hanke on riippuvainen keskuspysäköintihankkeesta, jota koskevan toteutuspäätöksen jälkeen on mahdollista luoda edellytyksiä hankkeen jatkokehittämiselle ja asemakaavan hyväksymisen edellyttämälle kokonaissopimukselle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 114

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2024 saakka muutoin entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 251

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kehittämistä ja suunnittelua koskevaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 163 jatkettua suunnitteluvarausta muutetaan siten, että varauksensaajaksi Regenero Oy:n sijaan tulee Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky. Samalla varausta jatketaan 31.12.2023 saakka muutoin entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 163

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja 30.11.2020 § 153 jatkettua varausta Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka (30.11.2020 päätetyin) entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asemakaavoituksessa ja muussa jatkovalmistelussa huolehtimaan siitä, että Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus ja viihtyisyys voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 153

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2021 saakka seuraavin entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asemakaavoituksessa ja muussa jatkovalmistelussa huolehtimaan siitä, että Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus ja viihtyisyys voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin pääte pysäkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus, jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

korttelikokonaisuuteen (pääte pysäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja

- korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin pääte pysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina
- rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

- julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
- Raide-Jokerin päätepysäkiltä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroon
- korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
- korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetään Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

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

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 02.12.2019 § 85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keilaniemestä oheiseen liitekartaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2020 saakka seuraavin tarkistetuin ja täydennetyin ehdoin niin, että varauksensaaja on nyt Regenero Oy aikaisemman Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja YIT Rakennus Oy:n sijaan.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin päätepaikkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin päätepaikkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus, jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

- korttelikokonaisuuteen (päätepysäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja
- korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin päätepysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina
- rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja
- julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
- Raide-Jokerin päätepysäkiltä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroom
- korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
- korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetään Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

3

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

4

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

5

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 251	03.10.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 114	04.12.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		02.12.2024

6

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

7

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

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

11 Liitekartta, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, Valokeilanaukio (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Suunnitteluvaraushakemus Valokeila, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

11

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

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

Käsittely

Päätös

Selostus

1
Tapiolassa sijaitsevan Merituulentien liikekiinteistön jatkokehittämisen periaatteet (Isotalo, Kulmala)

2
Kulmakorven ampumaratahanke (Isotalo, Kivinen)