

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 325

§ 325

AB Invest As:lle vuokrattavaksi päätettyyn hotelli-, liike- ja toimistokortteliin liittyvien ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttaminen ja rahoittaminen

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
päättää, että kaupunki vastaa Keilaranta-asemakaavan (220836) mukaisen korttelin 10051 sekä siihen liittyvien yleisten alueiden ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttamisesta kustannuksellaan. Työt on tarkoitus tilata alueen tulevalta vuokralaiselta AB Invest As:ltä.

2
toteaa, että hankkeelle on varattu määrärahat kaupunkiympäristön toimialalta esikunnan ja Tapiolan taseyksikön budjetissa.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 323 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Korttelin vuokrauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2024 § 107 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 yhtiöille tai perustamille yhtiöille.

Päätöksen kohdan 6 mukaan 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.

Vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.4.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen 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 vuokrauspäätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

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

Tiedot alueesta

AB Invest As:lle vuokrattua tonttia ja sen ympäristössä olevia julkisia alueita koskeva asemakaavanmuutos (Keilaranta – 220836) hyväksyttiin valtuustossa 26.2.2024 § 14, ja kaava on tullut voimaan 27.11.2024.

Alueen meritäyttöä koskeva 16.5.2024 hyväksytty vesilupa on voimassa.

Vuokrattava alue on osoitettu asemakaavamuutoksessa (Keilaranta - 220836) liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueeksi (K-1). 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.

Hankkeen toteuttaminen

AB Invest As:n tavoitteena on saada hankkeelle rakennuslupa alkukesästä 2025 ja käynnistää hankkeen toteuttaminen sen jälkeen, kun vesiluvan ehtona oleva lintujen rauhoitusajaksi on päättynyt 15.7.2025. Ruoppaus- ja täyttötöiden tarkoitus on aloittaa heti 16.7.2025 ja ne on tavoitteena saada tehtyä vuoden 2025 loppuun mennessä. Ruoppaustyöt on mahdollista toteuttaa vain kesäaikaan. Kohteen rakennustyöt on tarkoitus 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.

Ruoppaus- ja täyttötöiden tekeminen ja sen arvioitu kustannus

Kaupunki katsoo, että ruoppaus- ja täyttötöistä aiheutuvat kulut kuuluvat kaupungin kustannettavaksi. Tätä puoltaa mm. se, että korttelin maanvuokran määrä on määritelty siten, että kortteli on rakentamiskelpoinen, jota se ei ole ennen kuin ruoppaus- ja täyttötöyöt on tehty. Täytettävästä alueesta korttelialueen (eli vuokra-alueen) osuus on 43,9 % ja kaupungin julkisten alueiden osuus 56,1 %.

Kaikki korttelialueen ja siihen liittyvien yleisten alueiden ruoppaus- ja täyttötöyöt tasoon +1,0 sekä niihin liittyvät vesiluvan edellyttämät toimenpiteet on perusteltua tehdä AB Invest As:n toimesta yhtenä kokonaisuutena osana AB Invest As:n hotelli- ja toimistohanketta. Hotelli- ja toimistohanke on poikkeuksellisen mittava hankekokonaisuus (yhteensä 42 300 kem²). Toimistohankkeen edellyttämät paalutus- ja perustustyöt on perusteltua toteuttaa rinnan täyttötöiden kanssa. Työvaiheiden yhdistäminen ja teettäminen yhteisen työmaajohdon alaisena parantaa alueen työturvallisuutta työvaiheiden aikana, selkeyttää alueen käyttöä ja parantaa työvaiheiden yhteensovitusta. Tulevien vastuiden kannalta on myös selkeintä, että täyttömaan tekemisestä vastaa sama taho kuin sen päälle rakentamisesta. Jos täyttömaa tehtäisiin kaupungin/kolmannen osapuolen toimesta, joutuisi kaupunki korttelin vuokranantajana ja täyttömaan toteuttajana/tilaajana olemaan vastuussa täyttötöyön laadusta ja siitä mahdollisesti tulevaisuudessa hotelli- ja toimistohankkeelle aiheutuvista ongelmista.

Ruoppaus- ja täyttötöiden sekä kaikkien vesiluvan edellyttämien töiden kustannukset ovat kokonaisuudessaan 5,52 milj. euroa (alv 0 %). Nämä kustannukset perustuvat tilanteeseen, jossa kaikki täyttömangat tuodaan Keilaniemen ulkopuolelta. Tavoitteena on kuitenkin Keilaniemen keskuspysäköintilaitoksen toteuttamisen käynnistäminen niin, että mahdollisimman suuri osuus täyttömangoista saadaan keskuspysäköinnin louhinnoista. Mikäli täyttöihin saadaan karkea täyttö keskuspysäköinnistä, kokonaiskustannukset ovat 4,325 milj. euroa (alv 0 %). Mikäli myös täytön pintakerrokseen tarvittava kiviaines otetaan keskuspysäköinnistä ja murskataan alueella, kokonaiskustannukset ovat 3,789 milj. euroa (alv 0 %). Ruoppaus- ja täyttökustannukset maksetaan toteutuksen mukaisessa aikataulussa. Kiinteä korvaus sisältää myös kaikki muut vesirakennustyöistä aiheutuvat kustannukset kuten vesiluvan hakeminen ja vesiluvan kaikkien ehtojen täyttäminen.

Ruoppaus- ja täyttötöyöt rahoitetaan seuraavasti: kaupunkiympäristön toimialan esikunnan käyttötaloudesta 2,42 milj. euroa (alv 0 %), ja Tapiolan taseyksikön infra-investointimäärärahasta 3,10 milj. euroa (alv 0 %).

Hankkeeseen sisältyvät seuraavat vesirakennustyöt: vedenalaisten kaapeleiden ja johtojen siirto, ruoppaus ja ruoppausmassojen sijoittaminen luvan omaavalle meriläjitäsalueelle, louhepenkereen rakentaminen ja vesistöalueen täyttäminen ja niiden tiivistäminen, tukiseinien rakentaminen ja rantaviivan muuttaminen.

Ruopattavia massoja on yhteensä noin 50 000 m³kr, jotka kuljetetaan proomuilla hyväksytylle läjitäsalueelle merialueelle. Täyttöalueen laajuus on noin 1,4 ha. Täyttömangoja on yhteensä noin 85 000 m³tr. Pudotustiivistystä tehdään tulevien rakennusten ulkopuoliselle alueelle (noin 9 500 m²), jota ei paaluteta. Pudotustiivistyksellä ehkäistään jälkipainumat alueiden käytön aikana. Alue rajataan meren puolelta kelluvalla, meren pohjaan ulottuvalla suojaverholla, jotta ruoppaus- ja

täyttötöiden aiheuttamat samentumat eivät leviä ympäristön vesialueelle. Suojaverhoon jätetään aukko proomuliikennettä varten. Aukossa on paineilmalla toimiva kuplaverho, joka estää myös tehokkaasti samenen leviämisen. Samenemia ja kalastoa seurataan töiden aikana vesiluvan edellyttämällä tavalla. Olemassa olevan, työalueelle johtavan hulevesiverkoston vedet ohjataan alueen reunoja pitkin mereen työn aikana ennen lopullisen hulevesijärjestelmän rakentamista täyttöalueelle.

Kaupungin ja AB Invest As:n kesken neuvotellaan lopullinen sopimus alueen ruoppaus- ja täyttötöistä ja kaikista niihin liittyvistä vesiluvan edellyttämistä valvonnoista ja seurannoista, joista AB Invest As vastaisi kokonaisuudessaan. Lopullinen sopimus tehdään, kun on selvinnyt saadaanko täyttömateriaalia keskuspysäköinnistä ja voidaanko sieltä saatavaa materiaalia murskata lähistöllä. Ruoppaus- ja täyttötyöt on tarkoitus aloittaa vesilupaehtojen mukaisesti 16.7.2025 ja saada valmiiksi hyvissä ajoin ennen talven tuloa syksyn 2025 aikana.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 107

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 käyttöönottoon 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

Asia käsiteltiin § 110 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi