

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 28

§ 28

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoon keskuksesta T2H Espoo Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-40-190-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja viimeksi 5.2.2024 § 20 jatkettua suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle Espoon keskuksesta tonttiin 49-40-190-5 asuinrakentamisen suunnittelua varten 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

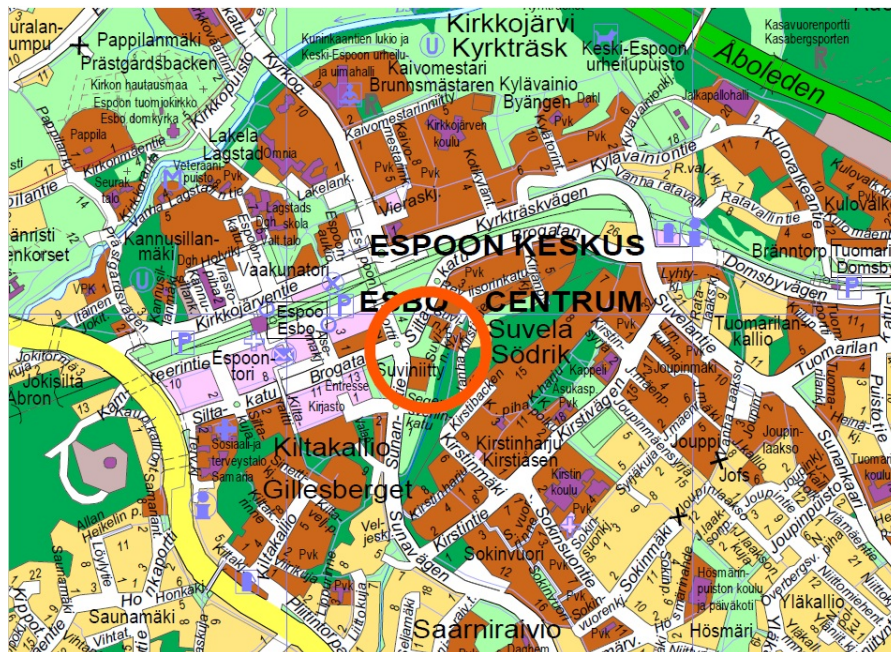
Kajava teki seuraavan lisäysehdotuksen: Lisätään sopimusehtoihin, että vähintään kolmanneksen asunnoista tulee olla perheasuntoja eli vähintään kolmioita.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on kokouksessaan 2.11.2020 § 123 päättänyt varata Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ("Elo") ja T2H Espoo Oy:lle ("T2H") alueet kortteleista 40190, 40382 ja 40384. Suunnitteluvarausta on jatkettu 9.8.2021 § 102, 9.8.2022 § 102 ja 5.2.2024 § 20 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin 5.2.2024 § 20 tehty päätös on koskenut kahta asuinkerrostalotonttia, 49-40-190-5 ja 49-40-384-2, ja se on ollut voimassa 31.1.2025 saakka.

Sittemmin Elo on ilmoittanut luopuvansa heidän suunnitteluvarauksestaan koskien tonttia 49-40-384-2.

T2H on hakenut 31.1.2025 päivätyllä hakemuksella tonttia 49-20-190-5 koskevan suunnitteluvarauksen jatkamista 30.6.2026 saakka.

Tiedot varausalueesta

Varausalue, tontti 49-40-190-5, sijaitsee Espoon keskuksessa Suvelan alueella. Tontti on voimassa olevassa Itä-Suviniitty -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontilla on rakennusoikeutta 5 100 k-m².

T2H:n tavoitteena on aloittaa heidän aikaisemmin hankkimalleen tontille 49-40-382-8 sijoittuva keskeneräinen hanke Asunto Oy Espoon Ailakki kesällä 2025, mikäli markkinatilanne mahdollistaa hankkeen aloittamisen. Markkinatiedon pohjalta T2H pyrkii kehittämään tontin 49-40-190-5 hanketta kysynnän mukaisesti omaperusteisena asuntotuotantona.

T2H toteuttaa alueellisen pysäköintilaitoksen omaperusteisesti yhdessä alueen muiden toimijoiden kanssa tontille 49-40-382-5. Tontti 49-40-382-5 on vuokrattu 4.7.2023 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti III:lle. Tontin 49-40-190-5 osalta 17 autopaikkaa tulee korttelisuunnitelman mukaisesti järjestää nimeämättöminä veloitautopaikkoina Suviniitty I -pysäköintilaitoksessa hankkimalla Kiinteistö Oy Suviniityn pysäköinti I:n osakkeita kaupungilta.

Varauksen jatkaminen

T2H on pyrkinyt edistämään Suviniityn alueen hankkeita, mutta heikosta markkinatilanteesta johtuen hankkeiden käynnistämisen edellytyksiä ei ole saavutettu. Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, jotta alueen kehittämistä saadaan edistettyä suunnitellusti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 20

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja 9.8.2022 § 102 sekä 6.2.2023 § 18 jatkettua tonttien 49-40-190-5 ja 49-40-384-2 suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.1.2025 saakka entisin ehdoin.

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ynnä muita tutkimuksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.02.2023 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja 9.8.2022 § 102 jatkettua tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.1.2024 saakka entisin ehdoin.

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 6

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 102 tehtyä päätöstä vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontti 49-40-382-6. Vuokraus päätöstä tarkistetaan D-kohdan osalta seuraavasti:

D

vuokrataan LPA-tontti 49-40-382-6 T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle vuosivuokraan 4 104 euroa, vuokra perustuu alueen pääoma-arvoon 90 euroa/m².

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 102

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä suunnitteluvarausta tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 osalta T2H Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.8.2022 saakka entisin ehdoin. Varaus koskee kahta kerrostalokorttelia ja yhtä pysäköintilaitostonttia. Varauksensaajat toteuttavat alueellisen pysäköintilaitoksen omaperusteisesti yhdessä alueen muiden rakentajien kanssa.

B

myydä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai sen perustaman tai perustettavan yhtiön lukuun liitekartan mukaisen noin 2 560 neliömetrin suuruisen määräälan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 813 500 euron kauppahintaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

C

myydä T2H Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai yhtiön myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun liitekartan mukaisen noin 2 010 neliömetrin suuruisen määräälan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 767 000 euron kauppahintaan vapaarahoitteista RS-tuotantoa varten.

D

vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontin 49-40-382-6 hintaan 90 euroa/m² ja muutoin normaalein luovutusehdoin.

Kauppakirjojen pääehdot:

1

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 toukokuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat ja kohdan D mukainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla/vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle/vuokralaiselle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 123

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata tontit 40190-5, 40382-4, 5 ja 6, 40384-2 ja kiinteistön 49-40-9906-39 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista

tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tonttienluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen. 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. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tonttien suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tontteja 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tontteja varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijakoja, poikkeamis- ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

8

Korttelien suunnittelua ohjaa voimassa oleva asemakaava ja 25.8.2018 päivitetty korttelisuunnitelma.

9

Hankeeseen suunniteltujen asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta 49-40-190-5 T2H (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-40-190-5 T2H, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi