

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.11.2025 § 104

§ 104

Keilaniemen asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 asemakaavan muuttaminen sekä muutos tonttien kauppakirjojen mukaisiin aikatauluihin

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1) todeta, että Keilaniemen metrokorttelin asuntotonttien 49-10-65-5, 49-10-65-6 ja 49-10-65-7 muodostama kokonaisuus on ajan kuluessa muuttunut taloudellisesti ja riskien puolesta erittäin haastavaksi toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeudeltaan suurissa yksiköissä.

2) kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet asuntotonttien 49-10-65-5, 49-10-65-6 ja 49-10-65-7 asemakaavan muuttamiseksi siten, että asuinrakennusoikeus on vaiheistettavissa tonteittain nykyistä useampaan osaan ja kiinteistöjen 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 omistajien esittämät muut tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Samalla on tarkasteltava rakennusoikeuden kokonaismäärää ja tarvittaessa pienennettävä sitä kohtuullisesti.

3) hyväksyy seuraavat tavoitteet kokonaisuuden kehittämiseksi toteutuskelpoiseksi suunnitelmaksi:

a) Suunniteltavien rakennusten tulee muodostaa Keilaniemen kokonaisuuteen ja lähi- ja kaukomaisemaan sopeutuva korkeatasoinen rakennusten sommitelma, joka muodostaa tunnistettavan ja tavanomaisesta rakentamisesta positiivisesti poikkeavan Keilaniemen metrokorttelia korostavan kokonaisuuden.

b) Rakennuskokonaisuuden tulee olla massoiteltultaan läpihengittävä ja tarjota riittävät näkymät Tapiolan Itärannan suunnasta Keilaniemeen.

c) Kokonaisuuteen liittyvä Keilaniemen puisto tulee liittää Keilaniemen ja Tapiolan Itärannan yhdistäväksi julkiseksi kokonaisuudeksi, jossa liikkuminen alueen läpi on helppoa ja miellyttävää siten, että alue tarjoaa jalankulkijalle mielenkiintoisen ja vihreän ympäristön.

d) Keilaniementien katutason tulee tarjota kivijalkapalveluita ja muodostaa miellyttävää ja laadukasta katutilaa.

e) Tonttien käyttötarkoituksen tulee pääosin säilyä asuinrakentamisena. Kokonaisuuden pienempänä osana on mahdollista tutkia myös toimisto- ja liikerakentamista, mikä lisää monipuolisuutta ja parantaa toteutuskelpoisuutta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myös, että

4) tontin 49-10-65-5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaika 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 30.11.2027 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista koskevaa eräpäivää 31.12.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 31.12.2027 saakka;

5) tontin 49-10-65-6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerän määräpäivää 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 30.11.2027 saakka. Viimeinen kauppahintaerä 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaika 30.11.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 30.11.2028 saakka; sekä

6) kaupunki yhteistyössä SRV:n kanssa selvittää tarvetta tarkistaa ja päivittää kauppasopimuksen ehtoja uuden kaavaratkaisun edellyttämällä tavalla.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin äänestyksien jälkeen muutoksin ja lisäyksin.

Selostus



Hakemus

SRV Rakennus Oy ym. ovat toimittaneet kaupungille 29.9.2025 päivätyn hakemuksen, jossa todetaan mm. seuraavaa:

Nykyiset kauppakirjat

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 1 Ky/Keilaniemen Torni 2 Ky (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.

Kauppahintojen maksutilanne

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 31.12.2025. Tontin 6 seuraava maksuerä, 40 %:a, erääntyy maksettavaksi tontin hallinnanluovutuksen yhteydessä viimeistään 30.11.2025 ja viimeinen erä, 40 %:a, viimeistään 30.11.2026. Päivitetyn kauppakirjan mukaan tontin 5 rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.11.2025.

Lainsäädännön muutos ja rakennuslupa

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. Tämän vuoksi SRV on toimittanut kaupungille kaavamuutoshakemuksen.

Kaavamuutos

Tornien suunnittelun jälkeen myös Keilaniemi ja markkinatilanne ovat muuttuneet paljon. Nykyinen asemakaava ei ole toteutuskelpoinen, minkä vuoksi SRV on teettänyt tonteille vaihtoehtoisen suunnitelman ja jättänyt Espoon kaupungille asemakaavan muutoshakemuksen toukokuussa 2025. Hakemusta on käsitelty kaupungin kaavoitusyksikön kanssa, ja suunnitelmaa on pidetty oikean suuntaisena. Kaavoitushakemuksessa 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. Uusi suunnitelma koostuu kahden tornitontin osalta kuuteen vaiheeseen

jaetusta kokonaisuudesta, jota on mahdollista jatkaa myös kaupungin omistamalle kolmannelle tontille. Rakennusoikeuden määrä on tarkoitus pitää ennallaan.

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

Koska Keilaniemen alueella ei vielä ole asukkaita, olisi tärkeää, että tonttien asuinrakentaminen olisi mahdollista toteuttaa pienemmissä osissa, jolloin ensimmäinen hankkeista 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.

Hakemallamme kaavamuutoksella tavoitellaan kaikkina vuorokaudenaikoina elävää kaupunkia. Kaupunkilaisten ja alueelle muuttavien ihmisten etuna voidaan pitää palvelutarjonnan vaihteista paranemista sekä erityisesti Keilaniementien ympäristön muuttumista viihtyisäksi kaupunkitilaksi.

Asemakaavan muuttamisen perusteella haemme kahden vuoden pidennyksiä kauppakirjojen määräaikoihin.

Edellä mainittujen syiden takia pyydämme, että

- tontin 5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaikaa 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.11.2027 ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista 31.12.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 31.12.2027,
- tontin 6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerää 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.11.2027. Viimeinen kauppahintaerä 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaika 30.11.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.11.2028,
- kaupunki yhteistyössä SRV:n kanssa neuvottelee kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta uuden kaavaratkaisun edellyttämällä tavalla.

SRV on lisäksi toimittanut 29.9.2025 päivätyn muistion, jossa perustellaan laajemmin kaavamuutoksen tarvetta. Siinä todetaan mm. seuraavaa:

”Nykyinen asemakaava on kehitetty vuosien 2007–2011 aikana ja se on saanut lainvoiman 2013. Tämän jälkeen niin markkinatilanne, Keilaniemen lähiympäristön muut suunnitelmat, kuin rakentamislaki ovat muuttuneet merkittävästi. Nykyinen korkeisiin torneihin perustuva asuinrakennusten asemakaava ei sellaisenaan ole enää toteutuskelpoinen. Korkeat tornit ovat toteutettavuudeltaan yksittäisenä kohteena liian suuria, rakennustyyppi ei mahdollista järkevää vaihteistamista ja toisaalta tornin rakennusrunkoon on vaikea toteuttaa monipuolisesti riittävän vaihtelevaa asuntojakaumaa.

Rakennusoikeuden määrä on tarkoitus pitää ennallaan mutta tavoitteena tulisi olla asemakaava, joka mahdollistaisi nykyistä paremmin vaiheittain toteutettavan kohteen. Vaiheiden tavoiteltavat koot ovat 3500-7000 kerrosneliömetriä. Perusratkaisuissa tulisi huomioida monipuolisesti varioitavissa olevat asuntokoot, Keilaniementien lähiympäristön viihtyisyyden sekä palveluiden parantaminen sekä kokonaisarkkitehtuurin soveltuvuus alueen muuhun ympäristöön. Asuinrakennuksille olisi myös tärkeää luoda riittävän omaleimainen identiteetti suurimittakaavaisen toimitilarakentamisen rinnalle, jotta asumisen rooli Keilaniemessä saataisiin vahvistumaan. Asuntorakentamisen lisääminen Keilaniemessä tukee myös Raidejokerin ilta-ajan käyttäjämäärien lisääntymistä pääteopysäkillä.”

Hakemuksen arviointia

Esitetyt perusteet asemakaavan muutoksen hakemiselle ovat perusteltuja. Pyyntö määrääaikojen jatkamiseksi on myös perusteltu, koska muuttuneen lainsäädännön vuoksi rakennuslupaa ei ole myönnetty.

Suuret toimistohankkeet Keilaniemenrannassa ja Raide-Jokerin pääteopysäkin yhteydessä eivät ole käynnistyneet. Sen sijaan tällä hetkellä on vireillä kohtuukokoisempia hankkeita. Asuntojen kysyntä on ollut viime aikoina hyvin hiljaista ja Keilaniemessä on tällä hetkellä rakenteilla ensimmäinen asuinrakennus, YIT:n Seaside-hanke. Sen kysyntä on ollut toistaiseksi kohtuullista. Kysyntä vilkastuu varmaankin jatkossa, mutta alun perin suunniteltujen tornitalojen hankekoko on selvästi liian suuri.

SRV on laatinut alustavan suunnitelman, jossa kahden tornitontin sijaan olisi kuusi pienempää asuintonttia, jotka voitaisiin toteuttaa useassa vaiheessa. SRV:n lähtökohtana on ollut pitää tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä entisellään.

Uuden ratkaisun kehittäminen

SRV:n esittämä ratkaisu tarkoittaa tonttien 5 ja 6 kokonaan uudelleen suunnittelua. Samalla on kuitenkin syytä suunnitella uudelleen myös kaupungin omistama tornitontti 7.

Tonttien 5, 6 ja 7 uudelleensuunnittelun lähtökohdat on perusteltua miettiä kokonaan uudelleen. Lähtökohtana ei voi olla tonttien nykyiset rakennusoikeudet, vaan ne on suunniteltava uusista lähtökohdista alkaen.

Tonttien asuinrakennusoikeus on vaiheistettava tonteittain nykyistä useampaan osaan. Kiinteistöjen 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 omistajien esittämät tavoitteet pyritään mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon. Rakennusoikeuden kokonaismäärää on tarvittaessa pienennettävä kohtuullisesti. Tonttijako on perusteltua tutkia kokonaisuutena uudelleen, vaikka joltain osin omistusrajoista välittämättä mahdollisimman vetovoimaisen ja realistisen ratkaisun synnyttämiseksi.

Suunniteltavien rakennusten tulee muodostaa Keilaniemen kokonaisuuteen ja lähi- ja kaukomaisemaan sopeutuva korkeatasoinen rakennusten sommitelma, joka muodostaa tunnistettavan ja tavanomaisesta rakentamisesta positiivisesti poikkeavan Keilaniemen metrokorttelia korostavan kokonaisuuden.

Rakennuskokonaisuuden tulee olla massoitteeltaan läpihengittävä ja tarjota riittävät näkymät Tapiolan Itärannan suunnasta Keilaniemeen.

Kokonaisuuteen liittyvä Keilaniemen puisto tulee liittää Keilaniemen ja Tapiolan Itärannan yhdistäväksi julkiseksi kokonaisuudeksi, jossa liikkuminen alueen läpi on helppoa ja miellyttävää siten, että alue tarjoaa jalankulkijalle mielenkiintoisen ja vihreän ympäristön.

Keilaniementien katutaso tulee tarjota kivijalkapalveluita ja muodostaa miellyttävää ja laadukasta katutilaa.

Tonttien käyttötarkoituksen tulee pääosin säilyä asuinrakentamisena. Kokonaisuuden pienempänä osana on mahdollista tutkia myös toimisto- ja liikerakentamista, mikä lisää monipuolisuutta ja parantaa toteutuskelpoisuutta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 145

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

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

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 131 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 42

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

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

Hankkeiden toteuttaja on SRV Rakennus Oy (jäljempänä Toteuttaja).

Tontit on merkitty liitekarttoihin.

Tontin 10065/2 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 17 800 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (3 560 000 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (7

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

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

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 $0,3 \times 500 \text{ e/as-m}^2 + 0,2 \times 100 \text{ e/as-m}^2$)

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

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

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

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

Toinen erä

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

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

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

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

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

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 14 760 k-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 rakennusosalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

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

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

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

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitoita 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 toteutumatiiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

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

6

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

7

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

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

Tontin 10065/3 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 22 282 000 euroa.

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

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

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

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

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

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

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

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

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

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

Toinen erä

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

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

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

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

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, 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 rakennusosalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

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

3

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

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

4

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

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

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

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

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Aaltonen Heleniuksen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

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

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

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävän mielipiteensä päätökseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

Käsittely

Vuornos Fagerströmin kannattamana teki seuraavan 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 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 siitäkin 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 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 siitäkin 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 siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

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

2

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

Käsittely

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

Aaltonen Korhosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Uusi kohta 3.

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

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

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 102

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 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 02.12.2024 § 109

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.

3

Kehottaa tuomaan kevään 2025 aikana kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostoon Keilaniemen kehittämistavoitteet niiden päivittämiseksi ja linjaamiseksi erityisesti asuinrakentamisen osalta.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 104 jälkeen.

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Aaltonen Elon kannattamana toisti seuraavan palautusesityksen, joka jäi pöydälle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 4.11.2014: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa toimialajohtajaa neuvottelemaan Keilaniemen asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttamisesta kohtuullinen korvaus ja tuomaan asia, jos kohtuullisesta korvauksesta päästään hakijan kanssa sopuun, pikaisesti jaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Elo Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että mahdollinen tontteja koskeva asemakaavoitus käynnistetään erillisellä luottamushenkilöpäätöksellä, eikä siihen (mukaan lukien rakennusoikeuden määrä) oteta tällä päätöksellä kantaa. Alueen suunnittelun kaavalliset tavoitteet tuodaan päätöksentekoon erikseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty palautusta koskeva kannatettu esitys, minkä johdosta on äänestettävä ensin. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 5 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu lisäysehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Aaltonen ilmoitti eriävän mieltä mieltään seuraavaa: Elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen enemmistön äänestyksessä hyväksymä päätös tarkoittaa osapuolia sitovan kauppasopimuksen muuttamista niin, että ostaja (SRV) saa Espoolta korvauksetta 12 kuukauden lisämaksuajan noin 30,6 miljoonan euron kauppasummalle.

Espoolaisten omaisuutta tulee hoitaa huolella ja sille pitää tavoitella aina kohtuullista tuottoa. Espoon pitää päätöksissään tavoitella espoolaisten edun mukaisia ratkaisuja.

Kannatin SRV:n pyytämän lisämaksuajan myöntämistä, mutta vain kohtuullista korvausta vastaan. Kohtuullisena korvauksena pidin laskennallista viiden prosentin korkoa. Tällä korkotasolla kohtuullisen korvauksen euromäärä olisi noin 1,5 miljoonaa euroa. Kolmen prosentin korolla korvaus olisi lähes miljoona euroa. Enemmistö jaoksen jäsenistä hyväksyi maksuajan pidennyksen ilman korvausta.

Kasvava Espoo tarvitsee investointeja ja kaupungin taloustilanne on kireä. Tässä tilanteessa on kohtuutonta tukea voittoa tekevää pörssiyritystä yli miljoonalla eurolla antamalla noin 30 miljoonan euron kauppahinnan maksulle korotonta maksuaikaa. Espoolla ei ollut minkäänlaista velvollisuutta hyväksyä muutoksia maksuaikatauluun.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 94

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1) kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 asemakaavan muuttamiseksi siten, että olemassa oleva asuinrakennusoikeus on vaiheistettavissa tonteittain nykyistä useampaan osaan ja kiinteistöjen omistajien esittämät muut tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Samalla on tarkasteltava rakennusoikeuden kokonaismäärää ja tarvittaessa selvitettävä mahdollisuudet pienentää sitä kohtuullisesti. Lisäksi tulee tutkia katutason elävöittämistä laadukkaan ja viihtyisän ympäristön aikaansaamiseksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myös, että

2) tontin 5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaika 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 30.11.2027 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista koskevaa eräpäivää 31.12.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 31.12.2027 saakka;

3) tontin 6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerän määräpäivää 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 30.11.2027 saakka. Viimeinen kauppahintaerä 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaika 30.11.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 30.11.2028 saakka; sekä

4) kaupunki yhteistyössä SRV:n kanssa selvittää tarvetta tarkistaa ja päivittää kauppasopimuksen ehtoja uuden kaavaratkaisun edellyttämällä tavalla.

Käsittely

Markkula Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Aaltonen teki seuraavan lisäysehdotuksen palautusehdotukseen:
Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa virkamiehiä valmistelevaan ja neuvottelevaan palautuksen aikana muun ohella esityksen kohtuulliseksi korvaukseksi haettujen määräaikojen muuttamisesta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen lisäysehdotuksen raukeavan kannattamattomana ja tiedusteli, voidaanko Markkulan palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska Markkulan ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet

- 1 Keilaniemen tornit liitekartta (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei_julkaista_Muutoshakemus Keilaniemen aikatauluihin 2025

Tiedoksi