

Kauniaisten keskustakorttelia 2-252-1 (Kauniaistentie 9) koskevien sopimusten hyväksyminen

932/10.00.01/2014, 53/02.02.00/2015

YLK 18.08.2015 § 73

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Torsten Widén, puh. (09) 5056 237
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. (09) 5056 234
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. (09) 5056 202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten keskusta-alueen korttelin 252 toteuttaminen on viivästynyt merkittävästi asemakaavan yhteydessä laaditun maankäyttösopimuksen sovitusta aikataulusta. Kaupunki on laittanut kaupunginhallituksen (KH) 5.11.2014 (§207) päätöksellä lunastustoimituksen vireille alueen haltuun ottamiseksi ja toteuttamisen edistämiseksi. Samaan aikaan kaupunki on jatkanut neuvotteluja hankkeen vapaaehtoisesta käynnistämisestä vaihtoehtona tontin lunastamiselle. Kevään 2015 aikana Kauniaisten kaupunki on saavuttanut neuvottelutuloksen yhdessä Kauniaisten konttoritaloa hallinnoivan NCC Rakennus Oy:n sekä Granin kauppakeskuksen omistavan VVT Kiinteistösjointus Oy:n kanssa toteutusratkaisusta, jolla keskustan viimeinen rakentamatta oleva tontti voidaan saattaa vihdoin valmiiksi. Kaupunginhallitus on seurannut ja ohjeistanut asian valmistelua.

Neuvottelujen lähtökohtana on ollut alueen asemakaavan ja keskustan kehittämissuunnitelman tärkeimmän tavoitteen toteutuminen: Elinvoimainen keskusta, jossa on asuntoja, palveluita ja viihtyisä torialue. Esitettävä ratkaisu edellyttää asemakaavasta poikkeamia, sillä asuminen erotetaan Granin kauppakeskukseen integroitavasta liikerakentamisesta. Ratkaisulla vahvistetaan kaupallisten palveluiden toiminnallisuutta ja houkuttelevuutta Kauniaisten keskustan ominainen rakenne säilyttäen. Alueen rakentaminen on mahdollista käynnistyä keväällä 2016, mikäli lupaprosessit ja toteutus suunnitelmat etenevät suunnitellusti.

Käytyjen neuvottelujen perusteella kaupunki ja Kauniaisten konttoritalo Oy ovat laatineet ja allekirjoittaneet 3.7.2015 esisopimuksen määräalan kaupasta siten, että kaupunki tai kaupungin osoittama perustettava tms. yhtiö ostaa asemakaavan mukaisen n. 2735 m²:n määräalan 2. kaupunginosan korttelin 252 tontista 1 ja sille kohdistuvan 2100 k-m²:n liikerakennusoikeuden. Kaupunginhallituksen päätös ko. sopimuksen hyväksymisestä 25.9.2015 mennessä sekä kaupunginhallituksen 30.11.2015 mennessä antama puoltava lausunto hankkeen edellyttämästä poikkeamis päätöksestä ovat ehtoina kaupalle. Muussa tapauksessa **liitteenä 1** oleva esisopimus purkautuu. Lisäksi kaupunki on veloitettu perumaan tekemänsä lunastushakemuksen viimeistään yhden kuukauden kuluttua lopullisen määräalan kiinteistökaupan tekemisestä.

Mikäli kaupunki on määräalan ostajana, tulee valtuuston hyväksyä 295.000 euron lisämäärärahaehdotus kaupan toteuttamiseksi. Asia valmistellaan tarvittaessa valtuustolle erikseen.

Em. sopimuksen lisäksi kaupunki ja VVT Property Fund I Ky (VVT Kiinteistökehityksen omistama yhtiö) ovat laatineet ja allekirjoittaneet 3.7.2015 sopimuksen kiinteistön kehityshankkeesta siten, että VVT hankkii em. esisopimukseen perustuvan sopimusalueen omistukseensa ja rakennuttaa sille laajennusosan omistamaansa Granin kauppakeskukseen. Sopimukseen liittyy myös laajennusosan mahdollistava maanvaihto sekä vanhan ja uuden kauppakeskuksen osan yhdistävän galleriakäytävän toteuttamisen mahdollistava käyttöoikeuden luovutus kaupungin ja VVT:n välillä vastikkeetta. Kaupunginhallituksen päätös ko. sopimuksen hyväksymisestä 25.9.2015 mennessä sekä hankkeen edellyttämien lupien myöntäminen 30.6.2017 mennessä ovat sopimuksen toteutumisen ehtoina. Muussa tapauksessa **liitteenä 2** oleva sopimus purkautuu.

Edellä kuvattu hanke edellyttää asemakaavasta poikkeamia mm. liiketilan vähimmäiskerrosalan vähäisestä alittamisesta, asuin- sekä kokonaisrakennusoikeuden ja kerrosluvun ylittamisestä kaavan määräämää räystäskorkeutta ylittämättä, torialueelle rakentamisesta sekä arkadin toteutusveloitteesta ja siten rakennusalan ylittamisestä korttelin etelärajalla. Poikkeamisen päätösvalta on ELY-keskuksella, koska rakennusoikeus ylitetään ja rakentaminen ulotetaan torialueelle. ELYn myönteinen päätös poikkeamisista on em. sopimusten toteutumisen ehtoina.

Tarkoituksena on järjestää aiheesta yleinen infotilaisuus poikkeamispäätökseen liittyvän kuulemisen yhteydessä.

Sopimukseen liittyvien aikataulullisten ehtojen vuoksi ehdotetaan, että pykälä tarkistetaan kokouksessa.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että KH hyväksyy liitteinä olevat kaupungin ja Kauniaisten konttoritalo Oy:n välillä allekirjoitetun määräalan kaupan esisopimuksen sekä kaupungin ja VVT Kiinteistösijoitus Oy:n välillä allekirjoitetun sopimuksen kiinteistön kehityshankkeesta.

Lopuksi yhdyskuntalautakunta päättää tarkistaa asian aikataulusyistä kokouksessa ja esittää, että kaupunginhallitus tarkistaa asian samasta syystä kokouksessaan.

.....

Puheenjohtaja jäväsi itsensä asiassa sekä poistui kokoushuoneesta päätöksenteon ajaksi. Varapj Limnell toimi puheenjohtajana tämän pykälän osalla.

Esittelijä täydensi kokouksessa päätösesityksen kuulumaan seuraavasti:

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että KH hyväksyy liitteinä olevat kaupungin ja Kauniaisten konttoritalo Oy:n välillä allekirjoitetun määräalan kaupan esisopimuksen sekä kaupungin ja VVT Kiinteistösijoitus

Oy:n välillä allekirjoitetun sopimuksen kiinteistön kehityshankkeesta ehdolla, että KV myöntää hankkeessa mahdollisesti tarvittavan lisämäärärahan.

Lisäksi yhdyskuntalautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että KH esittää KV:lle 295.000 euron lisämäärärahaa Kauniaisten konttoritalo Oy:itä ostettavan määräalan hankintaa varten, mikäli määräalan ostajana olisi Kauniaisten kaupunki.

Lopuksi yhdyskuntalautakunta päättää tarkistaa asian aikataulusyistä kokouksessa ja esittää, että kaupunginhallitus tarkistaa asian samasta syystä kokouksessaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta ehdottaa, että liikerakennusta toteutettaessa sen kattopysäköintialueelle tulee rakentaa katoksia toisaalta helpottamaan alueen kunnossapitoa ja asiointia sekä myös suojaamaan näkymiä. Rampin toimivuuteen on kiinnitettävä huomiota liikennemäärien lisääntyessä.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.