



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021

## Kokoustiedot

Aika 03.05.2021 klo 09:00 - 11:18

Paikka Sähköinen Teams-kokous

## Saapuvilla olleet

|       |                     |  |  |
|-------|---------------------|--|--|
| Läsnä | Markkula Markku     | puheenjohtaja                                    |  |
|       | Lahtinen Teemu      | jäsen  |  |
|       | Åkerlund Kirsi      | jäsen  |  |
|       | Laakso Mikko        | jäsen  |  |
|       | Helenius Mika       | jäsen  | liittyi kokoukseen klo 9.13 § 59 käsittelyn aikana |
|       | Anthoni Mari        | jäsen  |  |
|       | Aaltonen Juri       | jäsen  |  |
|       | Gästrin Eva-Lena    | jäsen  |  |
|       | Ahlfors Tiina       | jäsen  | poistui klo 10.56 § 63 käsittelyn aikana           |
|       | Partanen Henna      | kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja         |  |
|       | Guzenina Maria      | kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja        |  |
|       | Särkijärvi Jouni J. | kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja     |  |
|       | Nevanlinna Risto    | kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja | liittyi kokoukseen klo 9.26 § 60 käsittelyn aikana |
|       | Mäkelä Jukka        | kaupunginjohtaja                                 |  |
|       | Rinta-aho Harri     | sivistystoimen johtaja                           |  |
|       | Svahn Sanna         | perusturvajohtaja                                |  |
|       | Isotalo Olli        | teknisen toimen johtaja                          |  |
|       | Kivinen Harri       | hallinto- ja kehittämisjohtaja                   |  |
|       | Hokkanen Torsti     | kaupunkisuunnittelujohtaja                       |  |
|       | Syrjänen Markus     | hallinto- ja kehittämisjohtaja                   |  |
|       | Konttas Ari         | rahoitusjohtaja                                  |  |
|       | Antola Tuula        | elinkeinojohtaja                                 |  |
|       | Paananen Harri      | elinkeinopäällikkö                               |  |
|       | Kautto Hanna        | viestintäpäällikkö                               |  |
|       | Keränen Ossi        | asemakaavapäällikkö                              |  |
|       | Rantala Mika        | projektinjohtaja                                 |  |
|       | Majuri Jouni        | kaupunginsihteerin, sihteerin                    |  |
|       | Lassinen Hanna      | tekninen sihteerin                               |  |



Allekirjoitukset

Markku Markkula  
puheenjohtaja

Jouni Majuri  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Kirsi Åkerlund (§ 56-68)  
pöytäkirjantarkastaja

Tiina Ahlfors (§ 56-62)  
pöytäkirjantarkastaja

Eva-Lena Gästrin (§ 63-68)  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 07.05.2021

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä</b> | <b>Liite</b> | <b>Otsikko</b>   | <b>Sivu</b> |
|---------------|--------------|--|-------------|
| § 56          |              | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen  | 5           |
| § 57          |              | Pöytäkirjan tarkastajien valinta   | 6           |
| § 58          | 1            | Omakotitontin myynti Espoon keskukselta, korttelin 40054 tontti 4  | 7           |
| § 59          | 2            | Määräalan vuokraaminen Ardea Group Oy:lle korttelista 43071, Vanttila  | 10          |
| § 60          | 3            | Liiketontin vuokraus Muuralasta Kesko Oy:lle, korttelin 47540 tontti 6   | 16          |
| § 61          | 4            | Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten   | 24          |
| § 62          | 5            | Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle radan pohjoispuolisen alueen suunnittelua varten (Pöydälle 12.4.2021) | 30          |
| § 63          | 6            | Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oy:lle ja Kojamo Oy:lle liikekeskus- ja asunohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34015   | 44          |
| § 64          | 7            | Asunorakennusten korttelin osan varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oy:lle, Kojamo Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asunohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34028                               | 48          |
| § 65          | 8, 9         | Alueen varauksen jatkaminen Espoonlahdesta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asunorakentamisen suunnittelua varten  | 53          |
| § 66          | 10           | Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle (Pöydälle 11.1.2021)   | 61          |
| § 67          | 11           | Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kulmakorvesta Espoon Moottoriradat ry:lle (Pöydälle 11.1.2021)   | 68          |
| § 68          |              | Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset  | 80          |

§ 56

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 29.4.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/80

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 57

03.05.2021

§ 57

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Kirsi Åkerlund (§ 56-68), Tiina Ahlfors (§ 56-62) ja Eva-Lena Gästrin (§ 63-68)

6783/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 58

§ 58

## **Omakotitontin myynti Espoon keskuksesta, korttelin 40054 tontti 4**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 40054 tontin 4 (49-40-54-4) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 124 740 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 joulukuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

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 10.09.2021. 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.

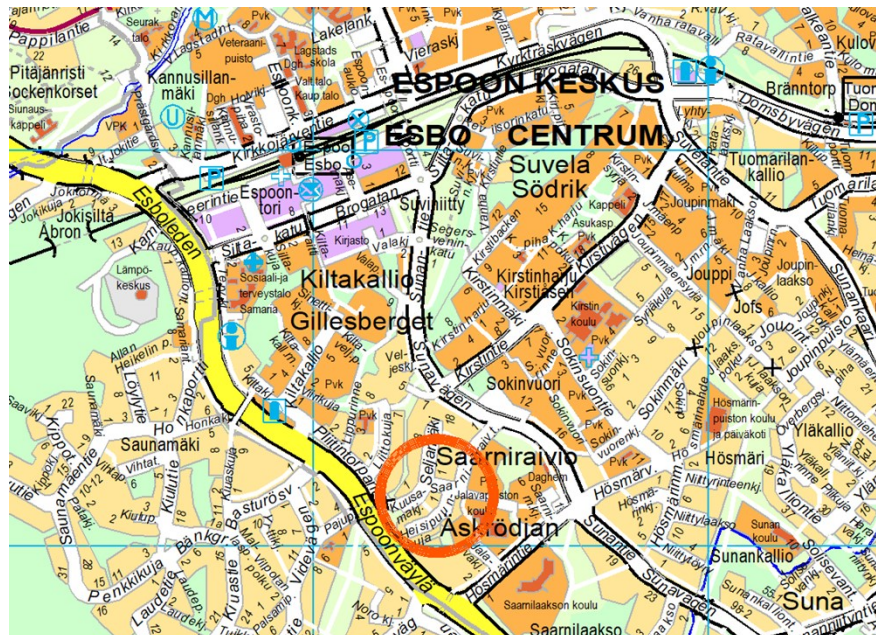
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Espoon keskuksen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 616 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeus on 154 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Heisipuunkuja 5.



### **Nykyinen vuokrasopimus ja tontin myynti**

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 30.10.1987.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 3 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Lunastushinta määrätään erikseen tehtävällä päätöksellä lunastushetken hintatason perusteella.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 124 740 euroa (810 e/k-m<sup>2</sup>).

#### Liitteet

- 1 Kartta, kortteli 40054 tontti 4

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 20.4.2021, tontin vuokralainen, sisältää henkilötietoja

6772/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 59

§ 59

## **Määräalan vuokraaminen Ardea Group Oy:lle korttelista 43071, Vanttila**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 157 603 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 4 100 k-m<sup>2</sup>.

4

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

5

Tontille toteutettavien hankkeiden tulee olla vapaarahoitteisia asuntohankkeita.

6

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tonttijakoa, rakennuslupaa ja muita mahdollisia hankkeen vaatimia lupia. Vuokralainen valtuutetaan myös tekemään tarvittavia maaperätutkimuksia hankkeen toteuttamiseksi.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Muina vuokrauksen ehtoina sovelletaan kaupungin tavanomaisia maanvuokraehtoja.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tai teknisluonteisia korjauksia.

## Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely.”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusehdotuksen rauenneen kannattamattomana ja edelleen, että koska muita esityksiä ei ollut tehty, esittelijän ehdotuksen siten tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoo tuki päätöksen kohteena olevalle hankkeelle on vuokra-aikana vähintään 8,9 miljoonaa euroa. Espoolla ei ole varaa tällaisiin lahjoihin. Tuen antaminen tälle hankkeelle on virhe.

Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa alihintaan espoolaisten omaisuutta. Espoossa käytössä oleva tonttien vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Seuraavassa päätöskohdassa esitetään 30 vuoden tontinvuokrassa yritystukea arviolta ainakin 2,16 milj. euroa ja tässä päätöksessä ainakin 8,9 milj. euroa.

Espoon ei ole syytä antaa kilpailua vääristävää yritystukea. Jos Espoo vuokraa liikekiinteistöjä alivuokralla joillekin yrityksille, saavat ne perusteetonta kilpailuetua verrattuna niihin, jotka hankkivat liikekiinteistönsä markkinahintaan kiinteistömarkkinoilta. Espoon tontinvuokrasopimusten ehdot ovat vanhentuneet ja kohtuuttomat tonttien omistajille, eli espoolaisille. Kyse on pahasta vääristymästä.

Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille ilman syytä tai perusteluja. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä. Tuen ”piilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita. Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia, pörssiyrityksiä jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta ilman tarveharkintaa kaikille tontteja vuoranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä ainakaan hillitse kohteiden hinnannousua.

Seurojen ylläpitämää urheilua ja hallitoimintaa sekä sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Lasten harrastusmahdollisuuksien tai sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea sijoittajia ja osaa yrityksistä.

Em. perustein katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi lasten urheilua tai sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaisessa hankkeessa. Tällöin tontinvuokra voisi vuokrauksen alussa olla merkittävästi nykyistä vuokratasoa alhaisempi. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti, oikea-aikaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuisi tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville.

Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”

## Selostus



## Hakemus

Ardea Group Oy hakee 8.3.2021 päivätyllä hakemuksella rakennuspaikan vuokraamista omaan lukuun tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Hakemuksen saapumisen jälkeen yhtiön kanssa on neuvoteltu vuokrauksen pääehdoista, jotka ilmenevät tästä päätösehdotuksesta. Yhtiön tarkoituksena on toteuttaa alueelle rivi- ja omakotitaloja omistusasuntotuotantona.

## Perustelut rakennuspaikan suoralle luovutukselle

Tonttia on esitelty rakennusyhtiöille aiemmin useita kertoja, mutta kiinnostusta tonttiin ei ole aiemmin syntynyt.

**Tiedot vuokrattavasta määräalasta**

Määräala on osa lainvoimaista "Tillinmäen" asemakaava-aluetta. Käyttötarkoitusmerkintä on AP-1, erillisten tai kytkettyjen asuinpienalojen korttelialue. Rakennusoikeutta korttelissa on 5947 k-m<sup>2</sup> ja määräalan pinta-ala on yhteensä noin 16 708 neliometriä.

**Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys**

Rakennusoikeuden yksikköhinta on 673 euroa kerrosneliömetriltä ja tontin pääoma-arvo on 3 940 072,5 euroa. Newsec Valuation Oy:n tekemän hintaselvityksen mukaan em. yksikköhinta vastaa alueen rakennusoikeuden markkina-arvoa.

**Liitteet**

- 2 Liitekartta Ardea Group Oy vuokra-alue 49-425-5-1

**Oheismateriaali**

- Hakemus Ardea GroupOy Harmaaniitty kortteli 43071

6370/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 60

§ 60

**Liiketontin vuokraus Muuralasta Kesko Oyj:lle, korttelin 47540 tontti 6**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kesko Oyj:lle korttelin 47540 tontin 6 (49-47-540-6) liikerakennushankkeen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 218 767 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 helmikuun indeksiluku.

Tontin perusvuokra on määritetty asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (8 700 k-m<sup>2</sup>) perustuen, eikä siinä ole huomioitu asemakaavan mahdollistamaa polttoaineen jakeluasemaa. Mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle polttoaineen jakeluaseman, on vuokranantajalle oikeus laskuttaa siitä lisävuokraa, jonka määrä määritetään erillisellä päätöksellä.

3

Tontille on rakennettava vähintään 6 090 k-m<sup>2</sup> suuruinen liikerakennus rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

6

Vuokralainen on tietoinen, että kaupungin toimesta tontilta on poistettu pilaantuneita maa-aineksia. Tästä huolimatta maanrakennustöiden yhteydessä tulee varautua siihen, että tontilla saattaa vielä ilmetä pilaantuneita maita. Vuokralainen poistaa mahdolliset pilaantuneet maat PIMA-päätöksen edellyttämässä laajuudessa.

Tontilla sijaitsee tehtyjen tutkimusten perusteella vähäisessä määrin jätteellistä maata, jonka vuokralainen poistaa tontilta rakennushankkeen maanrakennustöiden yhteydessä sillä laajuudella kuin rakennushankkeen käyttötarkoitus huomioiden edellyttää.

Kaupunki vastaa pilaantuneen ja jätteellisen maan poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista normaaliin maanrakentamiseen nähden maanvuokrasopimuksen liitteeksi tulevan erillisen pilaantuneista maista ja jätejakeista aiheutuvien kustannusten määritys- ja vastuuperiaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen on tutustunut pilaantuneita maa-aineksia ja maaperän puhdistamista koskeviin dokumentteihin.

7

Vuokralainen sopii viereisen tontin 47540/5 vuokralaisen kanssa yhteisistä piha- ja pysäköintijärjestelyistä. Mikäli järjestelyjä koskien tehdään rasitesopimus, tulee kaupunki sopimukseen osapuoleksi molempien tonttien vuokranantajan ominaisuudessa.

8

Vuokralainen on tietoinen, että osa vuokrattavasta tontista on väliaikaisesti viereisen kaupungin varikon käytössä siihen saakka, kunnes maanvuokrasopimus allekirjoitetaan.



Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

## Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely.”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusehdotuksen rauenneen kannattamattomana ja edelleen, että koska muita esityksiä ei ollut tehty, esittelijän ehdotuksen siten tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoo tuki päätöksen kohteena olevalle hankkeelle on vuokra-aikana vähintään 2,16 miljoonaa euroa. Espoolla ei ole varaa tällaisiin lahjoihin. Tuen antaminen tälle hankkeelle on virhe.

Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa alihintaan espoolaisten omaisuutta. Espoossa käytössä oleva tonttien vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä päätetyssä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki yritykselle on arviolta ainakin 2,16 milj. euroa ja edellisessä kohdassa käsitellyssä 60 vuoden vuokrasopimuksessa alihinta on ainakin 8,9 milj. euroa.

Espoon ei ole syytä antaa kilpailua vääristävää yritystukea. Jos Espoo vuokraa liikekiinteistöjä alivuokralla joillekin yrityksille, saavat ne perusteetonta kilpailuetua verrattuna niihin, jotka hankkivat liikekiinteistönsä markkinahintaan kiinteistömarkkinoilta. Espoon tontinvuokrasopimusten ehdot ovat vanhentuneet ja kohtuuttomat tonttien omistajille, eli espoolaisille. Kyse on pahasta vääristymästä.

Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille ilman syytä tai perusteluja. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä. Tuen ”pilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita. Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyhtiöitä, sijoittajia, pörssiyrityksiä jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta ilman tarveharkintaa kaikille tontteja vuoranneille.

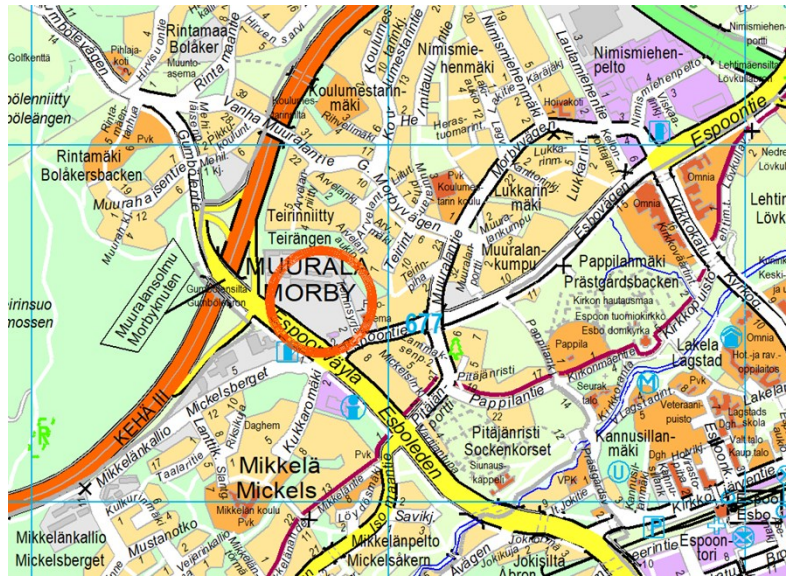
Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä ainakaan hillitse kohteiden hinnannousua.

Seurojen ylläpitämää urheilu ja hallitoimintaa sekä sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Lasten harrastusmahdollisuuksien tai sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea sijoittajia ja osaa yrityksistä.

Em. perusteiden katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvomuutokseen. Esimerkiksi lasten urheilua tai sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaisessa hankkeessa. Tällöin tontinvuokra voisi vuokrauksen alussa olla merkittävästi nykyistä vuokratasoa alhaisempi. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti, oikea-aikaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuisi tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville.

Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”

## Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 6.4.2020 § 33 tehdyllä päätöksellä liiketontin 47540/6 Muuralasta Kesko Oyj:lle liikerakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

### Hakemus

Kesko Oyj hakee 16.4.2021 päivätyllä hakemuksella tontin 47540/6 vuokraamista liikerakennushankkeen toteuttamista varten. Tontille on tarkoitus toteuttaa noin 7 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen liikerakennus Onninen Mega Express ja K-Supermarket myymälöille. Onninen palvelee teknisen tukkukaupan yritysasiakkaita tarjoten kattavan valikoiman tuotteita ja palvelukokonaisuuksia urakoitsijoille, teollisuudelle, infra-alan toimijoille ja jälleenmyyntiasiakkaille.

Hankkeen rakennuslupasuunnittelu on käynnissä ja rakennuslupa on tarkoitus jättää rakennusvalvontaan lähiaikoina. Rakentaminen on tavoitteena aloittaa syksyllä 2021.

### Tiedot tontista

Tontti 47540/6 on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa sekä ravinto-, ruoka- ja huvipalvelutiloja. Alueelle saa sijoittaa yhden, enintään 2 520 k-m<sup>2</sup> suuruisen, päivittäistavarakaupan myymälän. Tontin asemakaava on tullut voimaan 1.12.2018.

Tontilla tehtyjen tutkimusten perusteella tontilla sijaitsee jätteellistä maata sekä mahdollisesti pilaantunutta maata. Tutkimuksissa havaitut pilaantuneet maat on puhdistettu, mutta rakentamisen yhteydessä tulee varautua siihen, että tontilla saattaa vielä ilmetä pilaantuneisuutta.

### **Tontin vuokraus**

Esitetään, että tontti 47540/6 vuokrataan Kesko Oyj:lle. Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokra perustuu päivittäistavarakaupan osalta pääoma-arvoon noin 605 euroa / k-m<sup>2</sup> ja muun liiketilan osalta pääoma-arvoon noin 343 k-m<sup>2</sup>. Vuosivuokra on 6 % pääoma-arvosta. Vuosivuokra on 218 767 euroa vuodessa. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 33

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kesko Oyj:lle korttelin 47540 tontin 6 (49-47-540-6) liikerakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

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.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

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.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontin alueesta on vuokrattu kaupungin sisäisesti kaupunkitekniikan keskukselle varastointikäyttöön.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee mahdollisesti pilaantunutta ja jätteellistä maata. Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt päätöksen pilaantuneiden maiden puhdistamisesta 27.8.2010 (UUDELY/1045/07.00/2010). Mikäli tontilla on mahdollisesta pilaantuneisuudesta tai jätteellisyydestä johtuen poistettavaa maa-ainesta, periaatteena on, että rakennushankkeeseen ryhtyvä poistaa ko. maat rakennushankkeen maanrakennustöiden yhteydessä sillä laajuudella kuin rakennushankkeen käyttötarkoitus huomioiden edellyttää. Maa-aineksen poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista vastaa kaupunki.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 7 mainitulla alueella, on siitä sovittava erikseen kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/80

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 60

03.05.2021

Liitteet

3 Kartta / Kesko Oyj

Oheismateriaali

Hakemus 16.4.2021 / Kesko Oyj

Jakelu

Kesko Oyj

6856/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 61

§ 61

## **Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1  
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2  
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3  
Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen 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 varauspäättös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään 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.

## Käsittely

Aaltonen Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen



suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3

Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen 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, kaupunki ei 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.

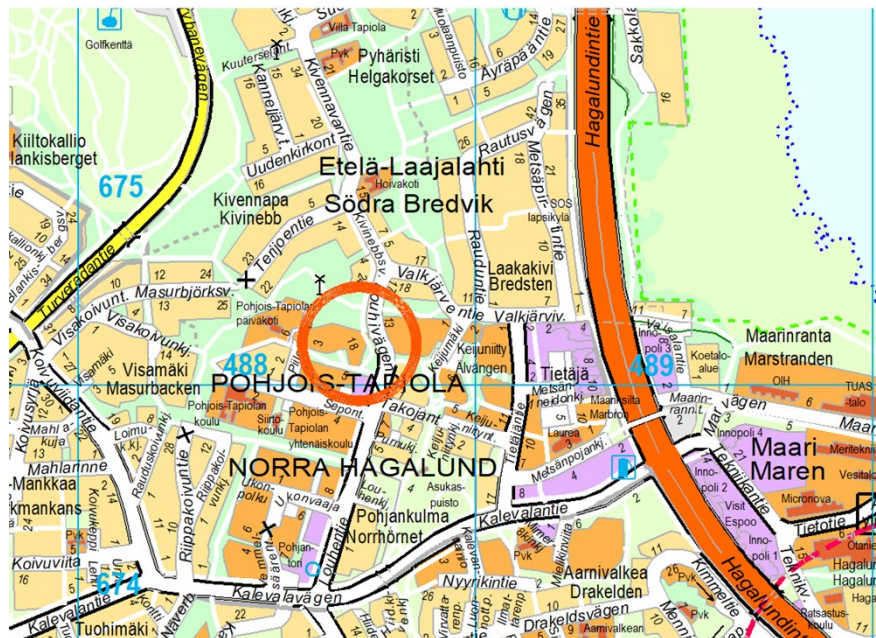
8

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.

9

Varattava alue tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.

## Selostus



Pohjois-Tapiolassa Louhentorin alueella on entinen bussin päätepysäkkialue, joka ei enää ole käytössä eikä sille ole myöskään tulevaisuudessa tarvetta joukkoliikenteen käyttöön. Louhentiellä kulkee tällä hetkellä kaksi bussilinjaa (111 ja 113), joilla on pysäkki Louhentorilla.

Voimassa olevassa asemakaavassa Louhentorin alue (kiinteistö 49-16-9902-2) on katuaukio/tori, jolla on 200 kem2 liiketilarakennusoikeutta yhdessä kerroksessa.

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 25.1.2021 päivätyyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarausta em. kaupungin omistamalle Louhentorin alueelle. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

”SRV:n esittämän hankkeen tarkoituksena on kehittää edellä mainitulle kiinteistölle ympäröivään kaupunkikuvaan soveltuva suunnitelma, joka mahdollistaa vapaarahoitteen asuntotuotannon. Käsityksemme mukaan Espoossa ja erityisesti Pohjois-Tapiolan alueella on kasvavaa kysyntää uusista asuinkerrostaloista, sillä alue on todella suosittu lapsiperheiden keskuudessa lähellä sijaitsevien hyvien palveluiden ja välittömään läheisyyteen uudistuvan oppilaitoksen vuoksi. Alueen nykyinen rakennuskanta koostuu pääosin 60- ja 70-luvun 3-4 kerroksista hissittömistä asuinkerrostaloista. Hanke täydentää jo alkanutta kaupunkirakenteen muutosta Pohjois-Tapiolan alueella hyvien ja Raide-Jokerin myötä edelleen paranevien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kokonaisuudessaan esitetyllä ratkaisulla tuettaisiin uusien asuinkerrostalojen syntymistä Pohjois-Tapiolan alueelle ja luotaisiin mielenkiintoinen ja yhtenäinen aluekokonaisuus yhdessä olemassa olevan

naapuruston, oppilaitosten ja työpaikkojen kanssa. Alueelle suunnitellut uudet asuinkerrostalot tarjoavat lisää asuntoja perheille ja ympäröivien alueiden vanhemmalle väestölle esteettömään asumiseen nykyistä rakennuskantaa paremmin. Tutkimme strategiamme mukaisesti uusiutuvan energian hyödyntämistä asuntorakentamiskohteissa.”

Louhentien varrella on vireillä useita kehityshankkeita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.3.2018 Louhentien ja Ukonvaajan kulmaan laaditun Pohjankulman asemakaavanmuutosehdotuksen, joka mahdollistaisi asuinrakennusten toteuttamisen purettavan toimistorakennuksen paikalle. Kaavamutosta ei ole vielä käsitelty kaupunginhallituksessa.

Sepon koulu Louhentien ja Sepontien kulmassa on purettu ja sen tilalle on rakenteilla uusi Pohjois-Tapiolan yhtenäiskoulu.

Louhentorin pienen liikekeskuksen tontille kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.3.2019 asemakaavanmuutosehdotuksen, jossa osa liikekeskuksesta purettaisiin ja tontille rakennettaisiin kolme uutta asuinrakennusta. Liikekeskuksen pohjoisempi osa, jossa toimii mm. ravintoloita, säilyisi edelleen paikalla.

Uusien asuntojen kehittäminen Louhentorin liikekeskuksen pohjoispuolella sijaitsevalle tarpeettomalle päätepysäkkialueelle on perusteltua. Alueen vieressä on rakenteilla uusi koulu ja Pohjantorilla on kaupallisia palveluja. Vierestä kulkevat bussit Otaniemen ja Tapiolan metroasemille ja Raide-Jokerin pysäkille Otaniemeen. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Tapiolan keskukseen.

#### Liitteet

- 4 Kartta / SRV Yhtiöt Oy, alueen varaus

#### Oheismateriaali

Suunnitteluvarausanomus Louhentori 25012021

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 28/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

3763/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 62

§ 62

**Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle radan pohjoispuolisen alueen suunnittelua varten (Pöydälle 12.4.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 37 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

**Käsittely**

Aaltonen teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Elinkeino- ja kilpailukykyjaos toteaa, että suunnittelu tulee tehdä niin, että radan ylitys voidaan toteuttaa alueen kaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti korkealaatuisena, viihtyisänä eri radan puolet yhdistävänä lämpimänä terminaali- ja palvelurakennuksena.”

Markkula Laakson kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Ehdotan, että EKY päättää seuraavaa:

1. Tarkastelun kohteena on EKY:n aikaisempien päätösten mukaisesti asemakaavoituksessa olevaa ydinaluetta laajempi alue. Leppävaaran rautatieaseman pohjoispuolinen alue, joka kattaa Sellon, Gallerian, Metropolian entisen oppilaitostontin ja Kehä I:n rajaaman alueen nämä mukaan lukien, muodostaa suurimman Suomessa rakennettavan uuden kaupunkikeskustan.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 29/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

2. Suunnitelman pitää toteuttaa korkeatasoiset tavoitteet: Leppävaaran keskuksesta suunnitellaan tehokas, toiminnallisesti monipuolinen sekä arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen keskus, joka on myös liikenteellisesti pääkaupunkiseudun läntinen kaupunkikeskus sekä tunninjunan, kaupunkiradan, raidejokerin, Kehä I:n, Turuntien ja Turunväylän risteysalue.
3. Jaosto toistaa kaksi vuotta sitten päättämänsä eli ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelualueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti. Tämä suunnitelma ja maankäytön kokonaiskonsepti on hyväksyttävä kaupunginhallituksessa ja sille on varattava tarpeelliset määrärahat, jotta kaupunki sitoutuu viemään ratkaisun mahdollisimman nopeasti myös toteutukseen.
4. Tähänastista paremman ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen maankäyttökonseptin aikaansaamiseksi virkamiesvalmistelu toteuttaa esimerkiksi 4-5 kuukautta kestävästä konseptikilpailusta, jolle määritellään tavoitteet, kriteerit, toteutustapa ja palkinnot. Tuloksista riippuen yhden tai korkeintaan kahden parhaan ratkaisuehdotuksen tehneiden kanssa tehdään jatkotyötä koskeva sopimus. Tähän kilpailuun voivat luonnollisesti osallistua myös tähänastista varausta hallinneet. Jatkotoimista päätetään tämän jälkeen.”

Anthoni Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

## Selostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/80

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

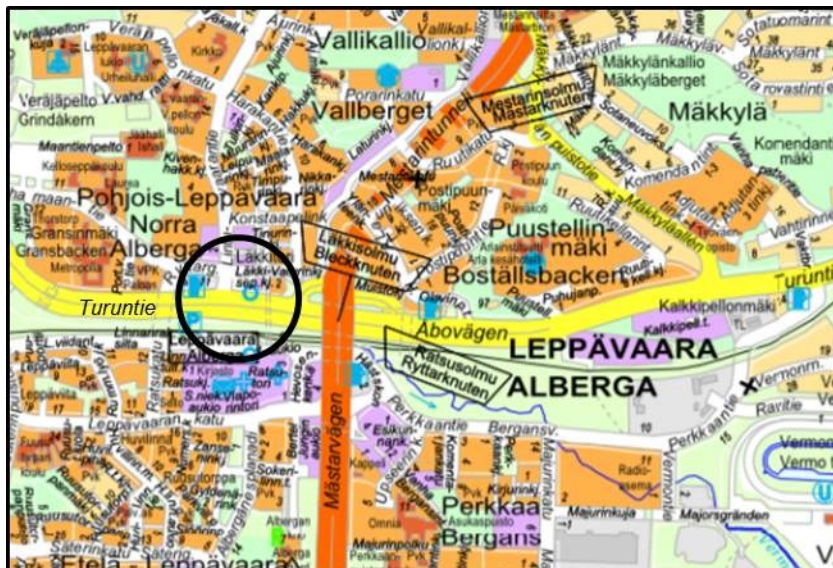
§ 53

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 62

03.05.2021



## Hakemukset

YIT Suomi Oy hakee 5.3.2021 päivättyllä hakemuksella ja Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy, Scandic Hotels Oy sekä Sponda Oy hakevat 9.3.2021 päivättyllä hakemuksella varauksen jatkoa Leppävaaran radan pohjoispuolisen alueen suunnittelua varten.

## Aiemmat päätökset

Syksyllä 2013 julkistettiin suunnitteluvarauksen hakumenettely, jolla haettiin suunnitelmia Sellon kauppakeskuksen pohjoispuolelle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 8.9.2014 suunnitteluvarauksesta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle. Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.5.2016 § 53 tehdyllä päätöksellä varauksen saajaksi lisättiin Sponda Oyj. Varausta on edelleen jatkettu 6.4.2020 § 37 tehdyllä päätöksellä olemaan voimaan 31.3.2021 saakka. Varauksensaajat ovat velvoitettuja vastaamaan yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

## Varauksen jatkaminen

Espoon kaupunki on yhteistyössä Leppävaaran keskuksen alueen hankekehittäjien kanssa työstänyt Leppävaara-visiota, joka on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 12.4.2017. Varauksensaajat ovat varausaikana kehittäneet suunnitelmia kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 10.10.2018 päättänyt, että Lintuvaarantie voidaan linjata Portinvartiantien kautta Turuntielle. Varausaluetta koskeva

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 31/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

asemakaavamuutoksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuodenvaihteessa 2020-2021.

Leppävaaran alueen kehittämisen päätavoitteet ovat Leppävaaran keskustaa halkovien väylien jakavan vaikutuksen vähentäminen, Pohjois- ja Etelä-Leppävaaran kaupunkikuvallinen sekä toiminnallinen tasapainottaminen, kävelykeskustan laajentaminen, toimivan ajoneuvoliikenteen edellyttämät järjestelyt sekä voimakkaasti kehittyvän Perkkää-Vermo alueen luonteva liittäminen osaksi aseman seudun ydinkeskustaa.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 53

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 37 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

### Käsittely

Puheenjohtaja Markkula teki seuraavan ehdotuksen:

”Kyseessä oleva alue on kaikkein merkittävin vielä auki oleva alue Leppävaaran kaupunkikeskuksen tulevaisuudelle. Voidaan jopa todeta, että tämä alue yhdessä siihen kytkeytyvien Gallerian alueen ja Metropolian entisen oppilaitostontin alueen kanssa on suurin Suomessa rakennettava uusi kaupunkikeskusalue. Espoon kaupunki on asettanut korkeatasoiset laatuvaatimukset nyt kyseessä olevalle suunnitteluvaraukselle. Näistä vaatimuksista EKY on päättänyt jo vuosina 2013 ja 2014, kuten esityslistalla olevasta päätöshistoriasta käy ilmi. Suunnitteluvarausta on käsitelty EKY:ssa jo toistakymmentä kertaa. Tämä osaltaan osoittaa hankkeen vaativuutta ja myös sitä, että varauksen saajat eivät ole kyenneet laatimaan toteuttamiskelpoista suunnitelmaa, joka olisi vastannut asetettuja tavoitteita. Kaksi vuotta sitten EKY jatkaessaan taas kerran suunnitteluvarausta päätti: ”Jatkosuunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä ja myös välivaiheiden raportointia kaupunkisuunnittelulautakunnan ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kanssa. Ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelun alueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti.” Asemakaavoituksen etenemistä voimme arvioida kaupunkisuunnittelulautakunnan tätä kaavakohtetta koskevien käsittelyasiakirjojen perusteella. Nämä osoittavat huomattavia ristiriitoja asetettujen tavoitteiden ja tehtyjen suunnitelmien välillä. Vuodenvaihteessa 2020-2021 nähtävillä ollut asemakaavaehdotus

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 32/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

ei täytä suunnitteluprosessin alkuvaiheissa EKY:ssä asetettuja tavoitteita. Laadullisesti korkeatasoiseen tulokseen johtava kokonaisote puuttuu Turuntien pohjoispuolisen alueen osalta. Se ei ole modernin houkuttelevan kaupunkikeskuksen tasoa. Se lisäksi estää myös aikanaan edessä olevan Gallerian alueen muodostamisen korkeatasoiseksi keskustatoimintojen alueeksi. Asemakaavaehdotukseen sisältyvää Sellon laajennusta voidaan harkita ja viedä eteenpäin omana kaavaratkaisuna. Tätä koskeva suunnitteluvarauksen jatkaminen on päätettävänä erillisenä asiana nyt tässä EKY:n kokouksessa. Koska edellä esitetyn EKY:n päätöksen mukaista suunnitelmaa ja etenemiskonseptia ei ole esitetty ja koska suunnitteluvarauksella ei ole kyetty saavuttamaan asetettuja tavoitteita, on alueen suunnitteluvaraus syytä todeta rauenneeksi 31.3.2021 ja kaupungin on syytä arvioida milloin ja millaisilla tavoitteilla ja menettelyillä aluetta ja sitä laajemman alueen suunnittelua jatketaan. Näin arvokkaan keskusta-alueen uudistaminen kannattaa toteuttaa vain, kun se on korkeatasoista sekä toiminnallisesti ja taloudellisesti huomattavasti nyt esitettyä edullisempaa.”

Anthoni puheenjohtaja Markkulan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle? Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 23.9.2013 § 95

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää Leppävaarassa Sellon pohjoispuolisella alueella suunnitteluvarauksen hakumenettelystä seuraavaa:

Liitteessä esitetyle alueille haetaan ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan esittää suunnitteluvarausta yhdelle tai useammalle ryhmittymälle. Suunnitteluvarauksen saaneen tai saaneiden kanssa aloitetaan suunnittelutyö kaupungin ohjauksessa sekä asemakaavan muutoksen laadinta, jonka pohjalta 1. vaiheen toteuttaminen on mahdollista aloittaa mahdollisimman pian.



|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 33/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

Hakumenettelyn ja alueen suunnittelun päätavoitteet ovat:

- Leppävaaran keskustaa kehitetään tehokkaana, toiminnallisesti monipuolisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena keskustaympäristönä.
- Ehdotuksen on oltava realistinen, taloudellinen, joustava, kehityskelpoinen ja vaiheittain toteutettava. Aluetta on voitava kehittää jo lähitulevaisuudessa kuitenkin siten, että 1. toteutusvaihe on kytkettävissä joustavasti myöhempään, esimerkiksi radan ylitse rakentuviin vaiheisiin.
- Leppävaaran merkitys liikenteen solmukohtana parane. Liityntä- ja polkupyöräpysäköinnin paikkamäärät kasvavat huomattavasti. Ehdotuksessa tulee esittää pysäköintijärjestelyn pääperiaatteet ja kokonaisuudesta tavoitellaan laadukasta eri toimintoja joustavasti palvelevaa ja eri suunnista lähestyttävää laajaa pysäköintiratkaisua.
- Yhteydet radan poikki kehittyvät vaiheittain siten, että terminaali- ja rata-alueen sekä Turuntien eri puolia jakava vaikutus vähenee.
- Linja-autoterminaalista ja radan laiturialueista muodostuu nykyaikainen ja säänsuojainen matkakeskustasoinen joukkoliikenneympäristö, joka mahdollistaa myös Raide-Jokerin liityntäpysäkin.
- Turuntie, joka nykyisellään on maantiemäinen ja leveä autoliikenteen ympäristö, kehitty katumaiseksi, laadukkaaksi ja enemmän ihmisen mittakaavaiseksi kaupunkibulevardiksi.
- Ehdotuksen tulee sisältää palvelu- ja työpaikkarakentamisen lisäksi paikkaan soveltuvaa monipuolista asuinrakentamista, Espoon korkean rakentamisen periaatteet huomioon ottaen.
- Ehdotuksen tulee mahdollistaa myös kaupungin palveluiden sijoittuminen.
- Ehdotuksessa voi ottaa kantaa suunnitteluvarausaluetta laajempaan tarkastelualueeseen, kuten Gallerian ja Läkkitorin kehittämiseen ja niiden rooliin, osana Leppävaaran aluekeskusta, vaikka kehitysvaiheet toteutuisivatkin myöhemmin tulevaisuudessa.
- Kiinnitetään huomiota viihtyisään ja turvalliseen kävely-ympäristöön sekä sujuviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin.

**Käsittely** Asia käsiteltiin pykälän 88 jälkeen.

Esittelijän kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.9.2014 § 81

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 34/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki varaa

A.

Lemminkäinen Talo Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen (kortteli 51133 sekä läheiset katualueet) asuinrakentamisen suunnittelua varten (alue A).

B.

Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen (kortteli 51146 sekä läheiset katualueet) hotelli-, liike- ja toimisto-/asuinrakentamisen suunnittelua varten (alue B).

**Varausehdot ovat seuraavat:**

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.9.2015 saakka.

2

Varauksensaajat ovat velvollisia vastaamaan yhteisesti koko varausalueen suunnittelusta ja varausalueet (A ja B) ovat ohjeellisia. Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan keskenään suunnittelun kustannusten jakamisesta.

3

Varauksensaajat ovat velvollisia hakemaan asemakaavamuutosta kaupunkisuunnittelukeskuksesta yhdessä tonttiyksikön kanssa.

4

Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeiden edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeiden edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle ja kehittää suunnitelmia yhteistyössä kaupungin kanssa.

5

Varauksensaajien tulee kustannuksellaan teettää kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa ja keskenään yhteistyössä tarvittavat liikenneselvitykset ja suunnitelmat Lintuvaarantien linjauksesta ja liityntäpysäköinnin järjestämisestä sekä muut tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat asemakaavoituksen pohjaksi. Suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden velvollisuus on ensisijaisesti tutkia liikenteellistä ratkaisua, jossa Lintuvaarantien ajoneuvoliikenne tullaan ohjaamaan Turuntielle Portinvartijan tien kautta.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 35/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset erikseen. Tällöin tontinluovutuksia koskevat neuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saaneiden kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa.

7

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

8

Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kaupunki tulee luovuttamaan asuinrakentamisen tontteja myös muille tahoille kuin varauksensaajille.

9

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta A (kortteli 51133) useita pienempiä alueita lyhytaikaisesti.

10

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli varauksensaajat haluavat tehdä tutkimuksia korttelissa 51133 sijaitsevilla vuokra-alueilla, tulee asiasta sopia vuokraoikeuden haltijoiden (St1 Energy Oy, Investica Oy ja Kiinteistöhuolto Jaakola Oy) kanssa erikseen.

#### **Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:**

a.

Suunnittelussa noudatetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 23.9.2013 hyväksymiä tavoitteita, jotka kiteytettynä ovat:

- Leppävaaran keskustasta suunnitellaan tehokasta, toiminnallisesti monipuolista ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista keskustaympäristöä.
- Suunnitelmissa parannetaan Leppävaaran merkitystä liikenteen solmukohtana.
- Turuntie suunnitellaan katumaiseksi, laadukkaaksi ja ihmisen mittakaavaiseksi kaupunkibulevardiksi.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 36/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

- Suunnitelmien tulee mahdollistaa kaupungin palveluiden sijoittuminen.
- Suunnitelmissa voi ottaa kantaa suunnitteluvarausaluetta laajempaan tarkastelualueeseen.
- Suunnitellaan viihtyisää ja turvallista kävely-ympäristöä sekä sujuvoitetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

b.  
Suunnitelmilla kehitetään kaupunkikeskustaa ja -kuvaa seuraavasti:

- Lintuvaarantieltä suunnitellaan pitkä pohjois-eteläsuuntainen näkymäakseli Selloon saakka.
- Kävelykeskustaa laajennetaan ja Läkkitorilta suunnitellaan sujuva jalankulku Metropolian ja Omnian kampuksille ja urheilupuistoon.
- Keskustan tornisommitelmaa täydennetään hallitusti.
- Tehokas pysäköinti suunnitellaan tukemaan keskustan rakentamispotentiaalin hyödyntämistä, toiminnallista monipuolisuutta, hyvää kaupunkikuvaa ja jalankulkuympäristön viihtyisyyttä.
- Suunnittelussa noudatetaan Espoon korkean rakentamisen periaatteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 24.4.2013, rakennuslautakunta 6.6.2013).

c.  
Varauksensaaja A suunnittelee tiiviin, kaupunkimaisen asuinkorttelin suojaosan sisäpihan ympärille. Jalankulkuympäristö suunnitellaan huolitellun kaupunkimaiseksi ja katutasoon tutkitaan liiketiloja. Pysäköinti suunnitellaan maan/kannen alaiseksi.

d.  
Varauksensaaja B suunnittelee liike-, palvelu- ja hotellikorttelin. Kortteliin suunnitellaan liiketiloja kävelyalueiden varteen ja tutkitaan korkeatasoista, kaupunkimaista aukiota hotellin saattoliikenteelle. Hotellin lisäksi tutkitaan toimisto- tai asuintornin sijoittamista kortteliin. Suunnitelmassa tulee ottaa kantaa rajausta laajemman ympäristön suunnitteluun ml. kauppakeskus Gallerian ympäristö.

## Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 81 jälkeen.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Kilpi teki seuraavan palautusehdotuksen:

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 37/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

”Esitän, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten että valmistelussa kuullaan myös alueen asukasyhdistystä ja huomioidaan seuraavat kaupunkikuvalliset periaatteet:

- Alikulun leventämisen asemasta Etelä- ja Pohjois-Leppävaaran välinen jalankulkuyhteys toteutetaan radan ja Turuntien ylittävänä maanpäällisenä ratkaisuna. Ratkaisun tulee olla tarpeeksi leveä ja esteettisesti korkeatasoinen niin, että se myös kaupunkikuvallisesti yhdyskuntarakenteellisesti yhdistää Etelä- ja Pohjois-Leppävaaran.
- Turuntien pohjoispuolisen liiketilojen ja hotellialueen korttelin tori- ja aukioaluetta laajennetaan ja se toteutetaan yhtenäisenä niin, että etelä-pohjoissuuntainen näkymälinja avartuu.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kilven palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.10.2015 § 99

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä suunnitteluvarausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle 30.4.2016 saakka siten, että varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

Muutoin suunnitteluvarausta jatketaan 8.9.2014 § 81 päätetyin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.5.2016 § 53

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 19.10.2015 § 99 jatkettua varausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle entisin ehdoin siten, että varauksensaajaksi lisätään Sponda Oyj. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.5.2017 saakka.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 38/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.6.2017 § 61

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53 jatkettua varausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämistä. Varaus on voimassa 31.1.2018 saakka.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 24

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53 sekä 5.6.2017 § 61 jatkettua varausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämistä. Varaus on voimassa 31.3.2019 saakka.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.4.2019 § 38

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53, 5.6.2017 § 61 sekä 12.2.2018 § 24 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämistä. Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

**Käsittely** Puheenjohtaja Ahlforsin kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 39/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 43

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53, 5.6.2017 § 61 sekä 12.2.2018 § 24 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

**Käsittely** Puheenjohtaja Anthonin kannattamana esitti asian jättämistä pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 13

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53, 5.6.2017 § 61 sekä 12.2.2018 § 24 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

**Käsittely** Puheenjohtaja Markkula Anthonin ja Alaviirin kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Jatkosuunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä ja myös välivaiheiden raportointia kaupunkisuunnittelulautakunnan ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kanssa. Ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelun alueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti.

Helenius teki seuraavan ehdotuksen:

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 40/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

Alueella tulee mahdollistaa merkittävä liityntäpysäköinnin kasvattaminen ja nykyisten liityntäpysäköintialueiden säilyttäminen vähintään nykyisessä mittakaavassa. Alueen kehittämisessä ja kaavassa tulee turvata lännestä vanhaa Turuntietä pitkin tuleva liityntä pysäköinti ja julkinen liikenne Ratsukadun kautta Sellon alle tai joukkoliikenteelle varatulle alueelle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Heleniuksen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtaja Markkulan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja 9.5.2016 § 53, 5.6.2017 § 61 sekä 12.2.2018 § 24 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

Jatkosuunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä ja myös välivaiheiden raportointia kaupunkisuunnittelulautakunnan ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kanssa. Ennen yksityiskohtaisten asemakaavojen hyväksyntää on ensin hyväksyttävä kokonaissuunnitelma eli tämän suunnittelualueen ja sitä laajemman alueen tavoitesuunnitelma ja vaiheittaisen rakentamisen etenemiskonsepti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 37

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 8.9.2014 § 81 päätettyä ja viimeksi 3.6.2019 § 13 jatkettua varausta YIT Suomi Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle entisin ehdoin. Varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä. Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 41/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 53       | 12.04.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 62       | 03.05.2021 |

#### Liitteet

5 Kartta / YIT, Skanska, Scandic, Sponda

#### Oheismateriaali

Hakemus 5.3.2021 / YIT Suomi Oy

Hakemus 9.3.2021 / Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy, Scandic Oy ja Sponda Oy

6367/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

§ 63

**Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34015**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka seuraavin muutoksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.

**Käsittely**

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

”Päätösehdotuksesta poistetaan seuraava kappale: ”Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.””.

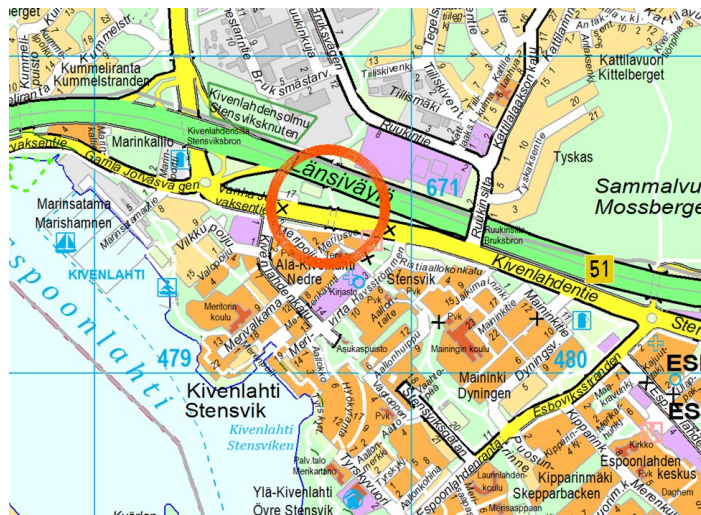
Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, Anthonin ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka.

## Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Viimeisin varauksen jatkopäätös täsmennyksin ehdoin tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 4.5.2020 § 52. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

### Hakemus ja kohteen tiedot

SRV Yhtiöt Oyj ja Kojamo Oyj hakevat 12.4.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa liitteenä olevalle metrokorttelin alueelle siltä osin, kun kortteli on kaupungin omistuksessa.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kortteliin sijoittuu Kivenlahden metroaseman läntinen sisäänkäynti.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 25 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumista noin 12 000 k-m<sup>2</sup> ja liike- ym. rakentamista noin 13 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelin toteuttaminen edellyttää mm. suunnitelmien tarkempaa yhteensovittamista metron sisäänkäynnin tiimoilta.

Metrokeskuskorttelin luovuttaminen ja toteuttaminen edellyttää maanhankintaa sekä korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamista osin korttelin 34015 alueella sijaitseville yksityisessä omistuksessa oleville pysäköintialueille. Kivenlahden korvaavia pysäköintijärjestelyjä koskevat neuvottelut ovat kaupungin ja maanomistajan kesken käynnissä.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

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.

5

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

6 Kartta / SRV ja Kojamo

## Oheismateriaali

Hakemus 12.4.2021 / SRV Yhtiöt Oyj ja Kojamo Oyj

## Jakelu

Kojamo Oyj  
SRV Yhtiöt Oyj

6374/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 64

§ 64

**Asuntorakennusten korttelin osan varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34028**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

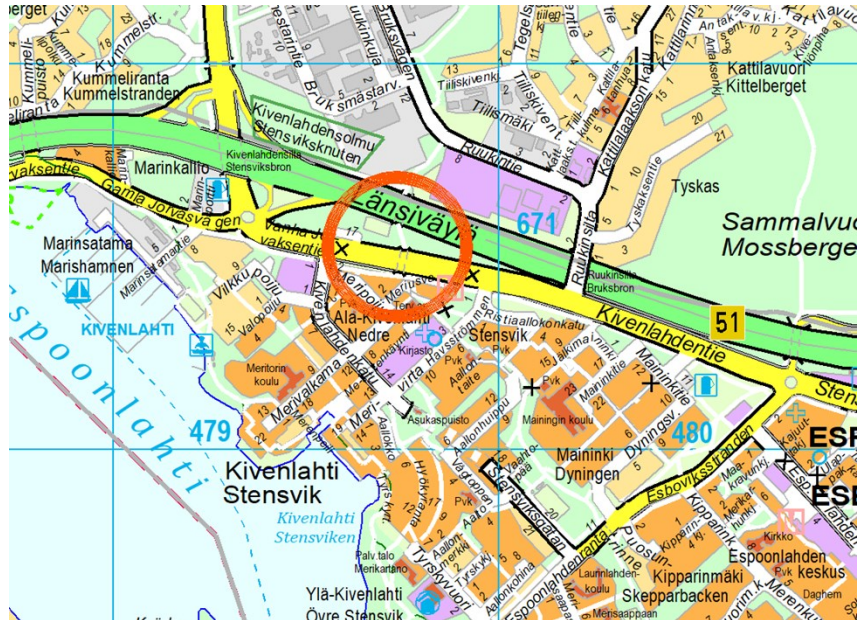
Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 51 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvaramuksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Viimeisin varauksen jatkopäätös täsmennysehdoin, jossa mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 4.5.2020 § 51. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

### Hakemus ja kohteen tiedot

SRV Yhtiöt Oyj, Kojamo Oyj ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 12.4.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvaramuksen jatkoa liitteenä olevalle asuntokorttelin 34028 läntiselle puoliskolle siltä osin, kun kortteli on kaupungin omistuksessa.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Varausalueen rakennusoikeus on noin 25 000 k-m<sup>2</sup>. Varausalueen rakennusoikeuden tuotantomuodot on esitetty päätettäväksi siten, että kukin varauksensaaja saa toteutettavakseen luontevat kokonaisuudet varausalueesta. Asumisen suurkorttelin myöhemmin toteutettavaan puoliskoon (itäisempi puoli) sijoittuu enemmän ARA-tuotantoa, jolloin MAL-sopimuksen mukainen

asuntotuotantovelvoite saadaan täytettyä. Myös omistusasuntotuotanto painottuu myöhemmin toteuttavalle itäiselle puoliskolle.

Varausalueen tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen edellyttää maanhankintaa sekä korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamista osin korttelin 34028 alueella sijaitseville yksityisessä omistuksessa oleville pysäköintialueille. Kivenlahden korvaavia pysäköintijärjestelyjä koskevat neuvottelut ovat kaupungin ja maanomistajan kesken käynnissä.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle sekä lisätä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n varauksen saajaksi korttelin 34028 alueelle liitekartan osoittamalla tavalla asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen.

4

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.



5

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

**Käsittely**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

7 Kartta / SRV, Kojamo ja Asuntosäätiö

**Oheismateriaali**

Hakemus 12.4.2021 / Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, SRV Yhtiöt Oyj, Kojamo Oyj

**Jakelu**

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy  
Kojamo Oyj  
SRV Yhtiöt Oyj

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/80

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 65

03.05.2021

5593/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 65

§ 65

## **Alueen varauksen jatkaminen Espoonlahdesta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 sekä 4.5.2020 § 48 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.8.2022 saakka.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on toimittanut sähköpostitse hakemuksen varauksen jatkamiseksi.

Asuntosäätiö-konserni omistaa varausalueeseen rajoittuvat tontit 34330/1 ja 34331/1. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt esisopimuksen Asuntosäätiön kanssa edellä mainittujen tonttien kehittämisestä. Tavoitteena on kaupungin täydennysrakentamistavoitteisiin pohjautuen mahdollistaa alueen muuttaminen viihtyisäksi ja urbaaniksi, sekä toiminnallisesti ja sosiaalisesti monipuoliseksi, tehokkaan kaupunkimaisen asumisen kortteleiksi. Hakijat tavoittelevat suunnitteluvarausalueelle korttelitehokkuusluvun 2 ylittävää tehokkuutta. Alustavasti suunnitteluvarausalueelle suunnitellaan 5-6 kerroksista katutilaa muodostavaa asuinrakentamista, sekä osin korkeampia rakennusosia. Varausalueen pysäköinti toteutettaisiin maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi kokouksessaan 11.6.2018 § 97 alueen Pohjola Rakennus Oy Uusimalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 6.5.2019 § 52 ja 4.5.2020 § 48. Viimeisin varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

### Tiedot varausalueesta

Varausalue sijaitsee Espoonlahden keskuksessa, kauppakeskus Lippulaivan ja tulevan metroaseman läheisyydessä. Etäisyys tulevalle metroasemalle on noin 300 metriä. Varausalue rajautuu etelässä ja idässä Espoonlahdenrannan katualueeseen ja lännessä pääasiassa 1970-luvulla rakennettuihin kerrostalokortteleihin Espoonlahden keskustan ja Kivenlahden välissä.

Varausalue ympäröi Asuntosäätiö-konsernin omistamia rakentamattomia tontteja 34330/1 ja 34331/1. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonttien 34330/1 ja 34331/1 käyttötarkoituksmerkintä on AL. Rakennusoikeutta Asuntosäätiö-konsernin omistamilla tonteilla on yhteensä 7 050 k-m<sup>2</sup>. Espoon kaupungin omistamien maa-alueiden osalta suunnitteluvarausalue ulottuu voimassa olevan asemakaavan puisto-, katu- ja KT-korttelialueelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja.

Suunnitteluvarausalue on osa Mainikinpuiston (410703) kaavamuuotosaluetta. Mainikinpuiston kaavamuuoksen tavoitteena on tarkastella alueen maankäytön mahdollisuuksia osana Espoonlahden keskustan kokonaisuutta. Alue on ollut kaavoitusohjelmassa vuodesta 2012 alkaen.

### **Perustelu varauspäättökselle ja suunnittelun tilanne**

Suunnitteluvarausalueen etäisyys tulevasta Espoonlahden metroasemasta on noin 300 metriä. Länsimetron jatkeen myötä alueen maankäyttöä on syytä tiivistää ja tehostaa. Hakijan esittämä aluevaraus on kaupunkisuunnittelukeskuksen teettämän alustavan maankäyttötarkastelun mukainen. Alueen varaus yhteisesti Asuntosäätiölle ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle mahdollistaa alueen kehittämisen Espoonlahden keskukseseen ja kaupalliseen keskustavyöhykkeeseen kiinteästi liittyväksi keskustamaiseksi asuinalueeksi. Suunnitteluvaraus edistää osaltaan Espoonlahden keskuksen yleiskaavallisten asukastavoitteiden toteutumista.

Mainikinpuiston (410703) osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen liittyvä valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.10.-27.11.2018. Suunnitelmia on kehitetty saadun palautteen perusteella. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman osalta suunnitelmia on kehitetty eteenpäin.

KSL palautti 3.2.2021 pitämässään kokouksessa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi. Tämä johtaa suunnittelun avaamiseen uudelleen ja tämän vuoksi suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 97

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ja kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

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 varaus alueen 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 varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään 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 käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkois-luoteissuunnassa kulkeva raittisyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittisyhteyden osalta.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 52

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 48

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

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 varaus alueen 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 varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydetessä 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 käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkois-luoteissuunnassa kulkeva raittiyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittiyhteyden osalta.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/80

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 65

03.05.2021

Liitteet

8 Kartta

9 VS\_Espoonlahti\_Maininkipuisto (41073)

Oheismateriaali

Alkuperäinen suunnitteluvaraushakemus - Asuntosäätiö, Pohjola  
Rakennus Oy Uusimaa

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 58/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 10       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 66       | 03.05.2021 |

6890/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 66

§ 66

## **Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Laaksolahden Tenniskeskus Oylle (Pöydälle 11.1.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle yhteensä noin 7 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen 1.7.2021.

2

Täysimääräistä perusvuokraa peritään viidennen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 12 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m<sup>2</sup>, josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n käytössä.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 050 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 4 575 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 6 100 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 9 150 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 12 200 euroa vuodessa. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

Alueen vuosivuokra on laskettu toteutetun kerrosalan 3 750 k-m<sup>2</sup>

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 59/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 10       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 66       | 03.05.2021 |

mukaisesti. Mikäli alueelle toteutetaan laajennushanke, jonka myötä käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>, korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>. Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3

Vuokra-alueen asiakaspysäköinti on osoitettu kaupungin ylläpitämille urheilupuiston pysäköintipaikoille.

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 29.10.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Laakso lahden Tenniskeskus Oy toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran määräinen kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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

Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/80

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 10

11.01.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 66

03.05.2021

yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Aikaisempi vuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Laaksoharjun urheilupuistosta Laaksoharjun Tenniskeskus Oy:lle noin 7 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen sulkapallo- ja tennishallin rakennuspaikaksi. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 27.6.1991. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 30 vuotta ja se on alkanut 1.7.1991, jolloin vuokra-aika päättyy 30.6.2021.

27.6.1991 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdassa Vuokra-aika, on mainittu, että mikäli aluetta vuokrakauden päätyttyä käytetään samaan tarkoitukseen, on vuokramiehellä oikeus neuvotella uudesta sopimuksesta ilmoittamalla halukkuudestaan kaupungille puoli vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 61/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 10       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 66       | 03.05.2021 |

### Hakemus

Laaksolahden Tenniskeskus Oy on hakenut 20.9.2020 päivätyllä hakemuksella esitystä pitkäaikaisesta, vähintään 25 vuoden maanvuokrasopimuksesta osapuolten välille. Tenniskeskus on rakennettu 1992. Hallissa toimii suurimpana omistajana Espoon tennisseura. Yhdessä Laaksolahden sulkapalloseuran kanssa niillä on noin 450 jäsentä. Hallin vakituisia käyttäjiä ovat myös lähiseudun koulut. Kesäisin on lasten liikuntaleirejä. Halliyhtiössä on investoitu energiatehokkuuteen mm. ilmalämpöpumpuilla ja ledivalaistuksella sekä ylläpidetty rakennusta ja pihapiiriä. Hakemuksessa esitetään, että kaupunki ottaisi huomioon siirtymäporrastuksen maanvuokraan.

### Tiedot alueesta

Espoon kaupunki omistaa Lähderanta -nimisellä asemakaava-alueella Laaksolahden kaupunginosassa sijaitsevan yleisen alueen 60U1 (49-60-9904-1). Laaksolahden urheilupuistossa sijaitsevan alueen asemakaavamerkintä on U3 (Urheilualue). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 7 300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 3 750 k-m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsee tenniskeskus.

### Alueen vuokraus

Yleisestä alueesta 60U1 muodostuva vuokra-alue vuokrataan Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle. Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen 1.7.2021. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m<sup>2</sup>, josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n käytössä, jolloin vuokraksi muodostuu 12 200 euroa vuodessa.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 050 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 4 575 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 6 100 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 8 133 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 12 200 euroa vuodessa.

Alueen vuosivuokra on laskettu toteutetun kerrosalan 3 750 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Mikäli alueelle toteutetaan laajennushanke, jonka myötä käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>, korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>. Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 62/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 10       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 66       | 03.05.2021 |

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 10

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle yhteensä noin 7 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen 1.7.2021.

2

Täysimääräistä perusvuokraa peritään viidennen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 12 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m<sup>2</sup>, josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n käytössä.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 050 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 4 575 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 6 100 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 9 150 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 12 200 euroa vuodessa. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

Alueen vuosivuokra on laskettu toteutetun kerrosalan 3 750 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Mikäli alueelle toteutetaan laajennushanke, jonka myötä käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>, korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>. Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 63/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 10       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 66       | 03.05.2021 |

3

Vuokra-alueen asiakaspysäköinti on osoitettu kaupungin ylläpitämille urheilupuiston pysäköintipaikoille.

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 18.6.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Laaksoalahden Tenniskeskus Oy toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran määräinen kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 64/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 10       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 66       | 03.05.2021 |

Liitteet

10 Kartta Laaksolahden Tenniskeskus Oy

Oheismateriaali

Hakemus Laaksolahden Tenniskeskus Oy



|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 65/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

5597/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 67

§ 67

## **Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kulmakorvesta Espoon Moottoriradat ry:lle (Pöydälle 11.1.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle motocross-radon suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten sekä enduro-radon sijoittamista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarauksista 30.11.2021 saakka seuraavin, myös vuokrauspäätöksen valmistelua koskevin ehdoin:

1

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

2

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

3

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokraehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

4

Varauksensaajan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen hyväksymällä tavalla. Kulkuyhteyksien tulee sijainniltaan sopia hankkeen

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 66/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

pohjoispuolella Kulmakorpi I -asemakaavan yhteydessä laadittuihin liikenteellisiin suunnitelmiin.

5

Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

6

Suunnitteluvarauksen aikana alueen vuokrauspäätöstä valmistellaan ja neuvotellaan seuraavista lähtökohdista. Vuokra-aika on 20 vuotta. Alueen vuokra tämän hetken hintatason mukaan on 18 750 euroa vuodessa (perusvuokra). Viideltä ensimmäiseltä vuodelta vuokra peritään porrastetusti siten, että vuokra nousee viiden ensimmäisen vuoden aikana tasaisesti. Ensimmäisen vuoden vuokra on suuruusluokaltaan noin 5 000 euroa ja viidenneltä vuodelta peritään täysmääräinen vuokra.

7

Varauksensaajan tulee kehittää aluetta kaupungin asettamien kaavallisten ja kaupunkitekniikan keskuksen tavoitteiden mukaisesti ja sovittaa yhteen vuokra-alueen suunnitelmansa kaupungin Lankasuon alueen suunnitelmien kanssa.

8

Alueen pengerryksiin tulee käyttää alueella olevia maa-aineksia. Mikäli alueen rakentaminen vaatii, että alueelle tuodaan maa-aineksia alueen ulkopuolelta, on vuokralainen velvollinen ilmoittamaan ja hyväksyttämään kaupungilla maa-ainesten laadun ja määrät. Vuokralainen vastaa kaikista toiminnan edellyttämien lupien hakemisesta ja vuokrakauden päättyessä vuokralainen on velvollinen poistamaan maa-ainekset kustannuksellaan. Maa-ainesten poistamisveloitteen täyttämiseksi vuokralainen asettaa vakuuden erikseen sovittavalla tavalla.

9

Varauksensaajan vastuulla on selvittää alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja niiden siirtämistarve.

10

Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen edellyttää vielä erillistä vuokrauspäätöstä.

## Käsittely

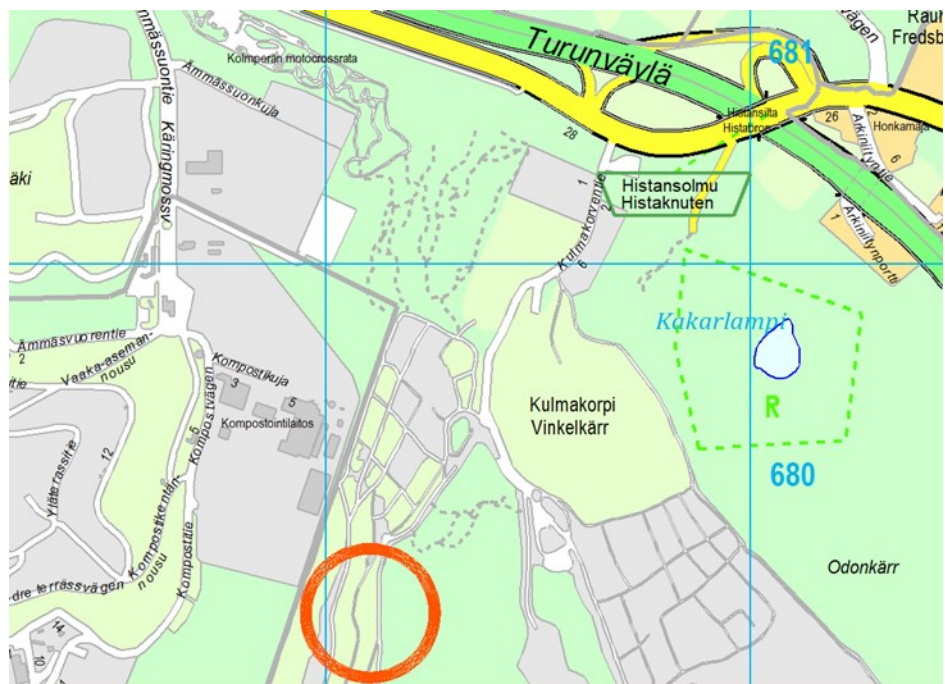
Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 67/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kiinteistölautakunta on myöntänyt 13.12.2007 § 10 suunnitteluvarauksen karting- ja motocross-ratojen, toimintojen tarvitsemien rakennusten sekä huolto- ja pysäköintipaikkojen suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten Kolmperän - Kulmakorven alueelta Espoon yleiskaavassa EM-alueeksi merkitylle noin 24,9 ha:n suuruiselle Espoonkartanon kylän tilojen RN:o 1:388 ja RN:o 1:415 alueelle.

Varauspäätöstä on jatkettu viimeksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tekemällä päätöksellä 17.12.2018 § 166, joka on voimassa 30.11.2020 saakka.

### Hakemus

Espoon Moottoriradat ry on pyytänyt 27.10.2020 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista kahdella vuodella. Varauksen jatkamista perustellaan uuden moottorialueen toteutumisen viivästymisellä.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 68/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

Alueelle on saatu lainvoimainen ympäristölupa heinäkuussa 2013 ja lainvoimainen suunnittelutarveratkaisu marraskuussa 2015. Radan rakennuslupahakemus on jätetty marraskuussa 2017 ja sen käsittely on kesken. Suunnitteluvarauksen jatkamista tarvitaan tulevien ratojen lupien hakemiseksi.

### **Tiedot varattavasta alueesta**

Alue sijaitsee Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueella. Sen pinta-ala on noin 24,9 ha. Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Alue on varattu vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa erityisalueeksi (E). Alue on tarkoitettu maa-ainestoinnalle, yhdyskuntatekniselle huollolle, moottori -, ampuma- ja muille urheilutoiminnoille sekä virkistykselle ja aurinkoenergian tuotannolle. Muiden toimintojen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kiviainesten oton ja ylijäämämassojen sijoittamisen edellytysten säilymiseen.

### **Perustelu varauspäätöksen jatkamiselle**

Hankkeen keskeneräisyydestä johtuen varausta esitetään jatkettavaksi Espoon Moottoriradat ry:lle 30.11.2021 saakka. Varauspäätöksen jatkamisen yhteydessä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antaa lähtökohdat vuokrauspäätöksen valmistelulle ja neuvotteluille.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 13

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle motocross-radnan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten sekä enduro-radnan sijoittamista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarausta 30.11.2021 saakka seuraavin, myös vuokrauspäätöksen valmistelua koskevin ehdoin:

1

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 69/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

2

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

3

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

4

Varauksensaajan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen hyväksymällä tavalla. Kulkuyhteyksien tulee sijainniltaan sopia hankkeen pohjoispuolella Kulmakorpi I -asemakaavan yhteydessä laadittuihin liikenteellisiin suunnitelmiin.

5

Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

6

Suunnitteluvarauksen aikana alueen vuokrauspäätöstä valmistellaan ja neuvotellaan seuraavista lähtökohdista. Vuokra-aika on 20 vuotta. Alueen vuokra tämän hetken hintatason mukaan on 18 750 euroa vuodessa (perusvuokra). Viideltä ensimmäiseltä vuodelta vuokra peritään porrastetusti siten, että vuokra nousee viiden ensimmäisen vuoden aikana tasaisesti. Ensimmäisen vuoden vuokra on suuruusluokaltaan noin 5 000 euroa ja viidenneltä vuodelta peritään täysmääräinen vuokra. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

7

Varauksensaajan tulee kehittää aluetta kaupungin asettamien kaavallisten ja kaupunkitekniikan keskuksen tavoitteiden mukaisesti ja sovittaa yhteen vuokra-alueen suunnitelmansa kaupungin Lankasuon alueen suunnitelmien kanssa.

8

Alueen pengerryksiin tulee käyttää alueella olevia maa-aineksia. Mikäli alueen rakentaminen vaatii, että alueelle tuodaan maa-aineksia alueen ulkopuolelta, on vuokralainen velvollinen ilmoittamaan ja hyväksyttämään kaupungilla maa-ainesten laadun ja määrät. Vuokralainen vastaa kaikista toiminnan edellyttämien lupien hakemisesta ja vuokratuotoksen päättyessä vuokralainen on velvollinen poistamaan maa-ainekset kustannuksellaan. Maa-ainesten poistamisveloitteen täyttämiseksi vuokralainen asettaa

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 70/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

vakuuden erikseen sovittavalla tavalla.

9

Varauksensaajan vastuulla on selvittää alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja niiden siirtämistarve.

10

Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen edellyttää vielä erillistä vuokrauspäätöstä.

### Käsittely

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Kiinteistölautakunta 13.12.2007 § 10

### Ehdotus

Tonttipäällikkö päättää varata Espoon Moottoriradat ry:lle karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten yhteensä noin 24,9 ha suuruisen oheiseen karttaan merkityn alueen Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.

Varaus on voimassa 31.12.2009 saakka.

2.

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan kiinteistölautakunnalle välittömästi, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 71/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

4.  
Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5.  
Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6.  
Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

**Päätös** Kiinteistölautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.12.2009 § 19

**Ehdotus** Teknisen toimen johtaja:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki jatkaa Espoon Moottoriradat ry:n varausaikaa karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten noin 24,9 ha suuruiselle oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.  
Varaus on voimassa 31.12.2010 saakka.
2.  
Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.
3.  
Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.
- 4.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 72/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5.  
Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6.  
Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.2.2011 § 11

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:n varausaikaa karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten noin 24,9 ha suuruiselle oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.  
Varaus on voimassa 31.12.2011 saakka.

2.  
Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3.  
Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4.  
Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.



|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 73/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

5.  
Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6.  
Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.12.2011 § 138

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:n varausaikaa karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten noin 24,9 ha suuruiselle oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.  
Varaus on voimassa 31.12.2013 saakka.

2.  
Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3.  
Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4.  
Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5.  
Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 74/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6.

Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.11.2013 § 117

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:n varausaikaa karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten noin 24,9 ha suuruiselle oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1.

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka.

2.

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4.

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5.

Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 75/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.1.2015 § 10

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle myönnettyä varausta karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten, noin 24,9 ha suuruiselle, oheiseen karttaan merkitylle alueelle Espoonkartanon kylän tiloista Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on varattu moottorirata-alueeksi (EM).

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Varaus on voimassa 31.12.2015 saakka.

2

Suunnitelmia laadittaessa varauksensaajan tulee toimia yhteistyössä Espoon kaupungin teknisen keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen sekä liikuntatoimen kanssa.

3

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus valmistellaan, kun hankkeen tarvitsemat luvat on saatu.

4

Jos varaus raukeaa siksi, ettei tarvittavia lupia saada tai maanvuokrausehdoista ei päästä sopimukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista.

5

Hakijan tulee suunnitella ja rakentaa tarvittavat yhteydet alueelle kaupunkisuunnittelukeskuksen ja teknisen keskuksen hyväksymällä tavalla.

6

Alueen rakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 139

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Espoon kaupunki                                       | Pöytäkirja | 76/80      |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 13       | 11.01.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 67       | 03.05.2021 |

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarausta 30.11.2016 saakka entisin ehdoin.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.11.2016 § 117

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarausta 30.11.2018 saakka entisin ehdoin.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.12.2018 § 166

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Espoon Moottoriradat ry:lle karting-radan ja motocross-radan suunnittelua ja tarvittavien lupien hakemista varten Espoonkartanon kylän tilojen Björkskog 1:388 ja Kartanonmetsä 1:415 alueelta varatun noin 24,9 ha suuruisen alueen suunnitteluvarausta 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

11 Espoon Moottoriradat ry kartta

Oheismateriaali

Hakemus Espoon Moottoriradat ry

§ 68

## **Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

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

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Markkula Laakson kannattamana ehdotti, että käsittelyjärjestystä muutetaan siten, että tämä asia käsitellään ennen asiaa: ”Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksoalahden urheilupuistosta Laaksoalahden Tenniskeskus Oyille”.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan käsittelyjärjestyksen muuttamista koskevan ehdotuksen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Selostus liikuntapaikkojen vuokraperiaatteista (Martti Merra)

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 56, § 57, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 67, § 68**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 58, § 59, § 60, § 66

### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

#### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros  
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45  
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi  
Faksi: +358-(0)9-816 22495  
Vaihde: +358-(0)9-81621

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.