



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022

## Kokoustiedot

Aika 05.09.2022 klo 09:00 - 12:00

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02070 Espoo

Läsnä	Vuornos Henrik Aaltonen Juri Stenholm Elena Kajava Henna Katainen Mervi Lahtinen Teemu Laukkanen Antero Mykkänen Kai	puheenjohtaja jäsen varajäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	
	Markkula Markku Elo Tiina	varajäsen jäsen	saapui klo 9.02, poistui klo 10.00 § 231 saapui klo 10.00 § 231
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna Guzenina Maria Mäkelä Jukka Hoffström Minna Rinta-aho Harri Isotalo Olli Kivinen Harri Konttas Ari Heinero Mervi Paananen Harri Särkijärvi Jouni J. Kivekäs Liisa Ahlman Stefan Kilappa Susanna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja vs. perusturvajohtaja kasvun ja oppimisen toimialajohtaja kaupunkiympäristön toimialajohtaja hallinto- ja kehittämisjohtaja rahoitusjohtaja elinvoimajohtaja elinkeinojohtaja kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja arkkitehti, Ahlman Arkkitehdit Oy viestintäpäällikkö	poistui klo 9.22 § 235

Mäkinen Antti O.	projektijohtaja
Rantala Mika J KYT- Esikunta	projektijohtaja
Pirkanniemi Risto	lakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos  
puheenjohtaja

Risto Pirkanniemi  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Elena Stenholm  
pöytäkirjantarkastaja

Juri Aaltonen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 09.09.2022.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 215		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	6
§ 216		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	7
§ 217		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	8
§ 218		Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokousaikataulu 2023 ja 2024	9
§ 219	1	Omakotitontin myynti Nöykkiönlaaksosta (49-30-160-14)	11
§ 220	2	Omakotitontin myynti Kurttilasta (49-45-147-2)	14
§ 221	3	Omakotitontin myynti Tuomarilasta (49-40-94-1)	17
§ 222	4	Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-45-2)	20
§ 223	5	Omakotitontin myynti Henttaalta (49-21-158-1)	23
§ 224	6	Omakotitontin myynti Uusmäestä (49-50-244-9)	26
§ 225	7	Omakotitontin myynti Leppäsillasta (49-57-57-6)	29
§ 226	8	Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-77-11)	32
§ 227	9	Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-78-1)	35
§ 228	10	Asumista palvelevan tontin myynti Tapiolasta Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 5:lle ja Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 7:lle (49-12-231-1)	38
§ 229	11	Pysäköintitontin myyminen Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle (49-12-266-1)	41
§ 230	12, 13	Toimistotontin myynti Leppävaaran Hatsinanpuistosta NCC Property Development Oy:lle (49-51-120-10)	44
§ 231	14	Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta (49-15-24-11)	55
§ 232	15	Asuintontin vuokraaminen Finnoosta Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle (49-31-124-6)	61
§ 233	16, 17	Rakennetun määräalan vuokraus Siikajärveltä (49-441-11-271)	69
§ 234	18	Care Propertis Finland II Oy:lle tehdyn päiväkotitontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-51-100-2)	73
§ 235	19	Alueen varauksen uudistaminen Matinkylästä Focus Matlliden rf -nimiselle yhdistykselle	78
§ 236	20	Toimistotontin varauksen jatkaminen Olarista Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle (49-22-314-2)	85
§ 237	21	Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokaskesta Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten	92
§ 238	22	Alueen varauksen jatkaminen Espoonlahdesta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten	97
§ 239		Keilaniemessä Länsiväylän vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan NCC Property Development Oy:n toimisto- ja palvelurakennushankkeen suunnitteluvarauksen tilanne	105
§ 240		Leppävaaran keskuksen ideakilpailu	111

§ 241	23	Tapiolan metroaseman ja bussiterminalin länsipään ympäristön jatkokehittämisen periaatteet	114
-------	----	--	-----

§ 215

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.9.2022 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 216

05.09.2022

§ 216

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Elena Stenholm ja Juri Aaltonen.

§ 217

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin § 235 jälkeen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Leppävaaran suunnittelukilpailu



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 218

05.09.2022

4358/00.01.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 218

§ 218

## **Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokousaikataulu 2023 ja 2024**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaukonen Katariina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kokoontuu vuosina 2023 - 2024 seuraavasti:

Kokoukset pidetään maanataisin klo 9:00.

Kevätkausi 2023

Syyskausi 2023

16.1.

7.8

6.2.

4.9

6.3.

2.10.

27.3

6.11

8.5.

4.12.

5.6.

Kevätkausi 2024

Syyskausi 2024

8.1.

12.8.

5.2.

9.9.

4.3.

7.10.

8.4.

4.11.

6.5.

2.12.

3.6.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokousten kokouspaikkana on kaupunginhallituksen kokoushuone, osoite Virastopiha 2. Tarvittaessa kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

### **Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Kokousaikatauluehdotus on laadittu sovittamalla yhteen valtuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunginhallituksen jaostojen aikataulut. Kokousajat esitetään päätettäväksi kahdeksi vuodeksi kerrallaan, jotta esim. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue voi sijoittaa omien toimielintensä kokoukset pidemmälle ajanjaksolle.

Kiireellisissä tapauksissa kaupunginhallitus voidaan kutsua koolle myös muuksi ajaksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston puheenjohtajan toimittamalla kutsulla.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston esityslista toimitetaan jaoston jäsenille ja varajäsenille, kaupunginhallituksen puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajille, kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajistolle sekä kaupunginjohtajalle ja toimialajohtajille, jolleivät erityiset syyt ole esteenä, viimeistään varsinaista kokouspäivää edeltävänä torstaina sähköisesti.

**Päätöshistoria****Liitteet****Oheismateriaali****Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 219

05.09.2022

4602/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 219

§ 219

## **Omakotitontin myynti Nöykkiönlaaksosta (49-30-160-14)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 30160 tontin 14 (49-30-160-14) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 180 582 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 kesäkuun (2165) indeksiluku. Tämän päätöksen mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2022 heinäkuun indeksiluvun perusteella (2172).

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 10.01.2023. 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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

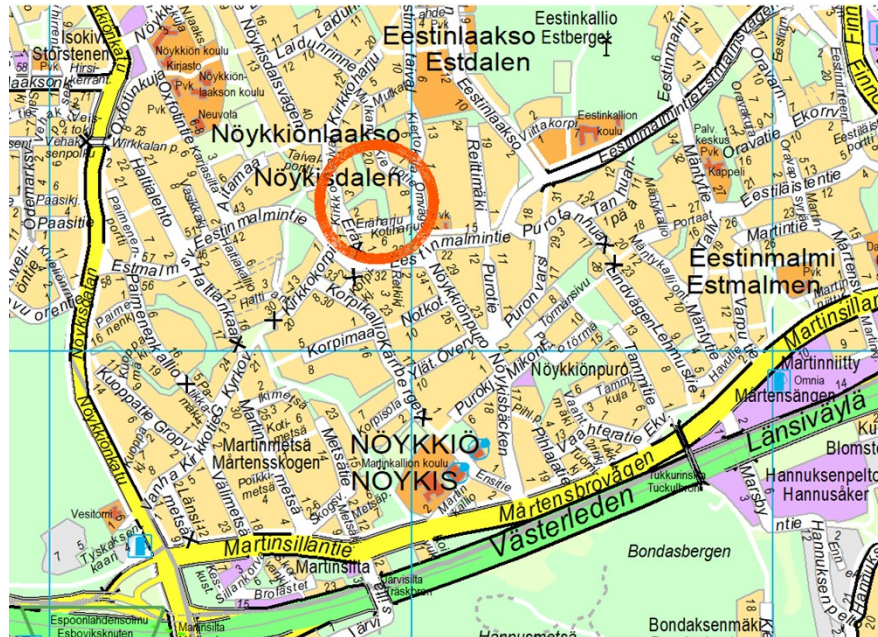
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Nöykkiön kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AP-1 II e=0.20 (Asuinpientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 750 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kotiharju 5 a, 02300 Espoo.

29.1.1998 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus vuokra-aikana ostaa vuokra-alue. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 180 000 euroa (1200 e/k-m<sup>2</sup>) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Liitekartta 49-30-160-14

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 30.7.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 220

05.09.2022

4605/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 220

§ 220

## **Omakotitontin myynti Kurttilasta (49-45-147-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 45147 tontin 2 (49-45-147-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 184 194 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 kesäkuun (2165) indeksiluku. Tämän päätöksen mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2022 heinäkuun indeksiluku perusteella (2172).

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 10.01.2023. 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 siinäkään 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.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.30 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 681 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 204 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Ranakuja 8, 02780 Espoo.

6.5.2021 allekirjoitetun vuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 183 600 euroa (900 e/k-m<sup>2</sup>) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 Liitekartta 49-45-147-2

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 14.6.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

#### **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 221

05.09.2022

4606/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 221

§ 221

## **Omakotitontin myynti Tuomarilasta (49-40-94-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 40094 tontin 1 (49-40-94-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 167 280 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 elokuun indeksiluku.

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 10.01.2023. 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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

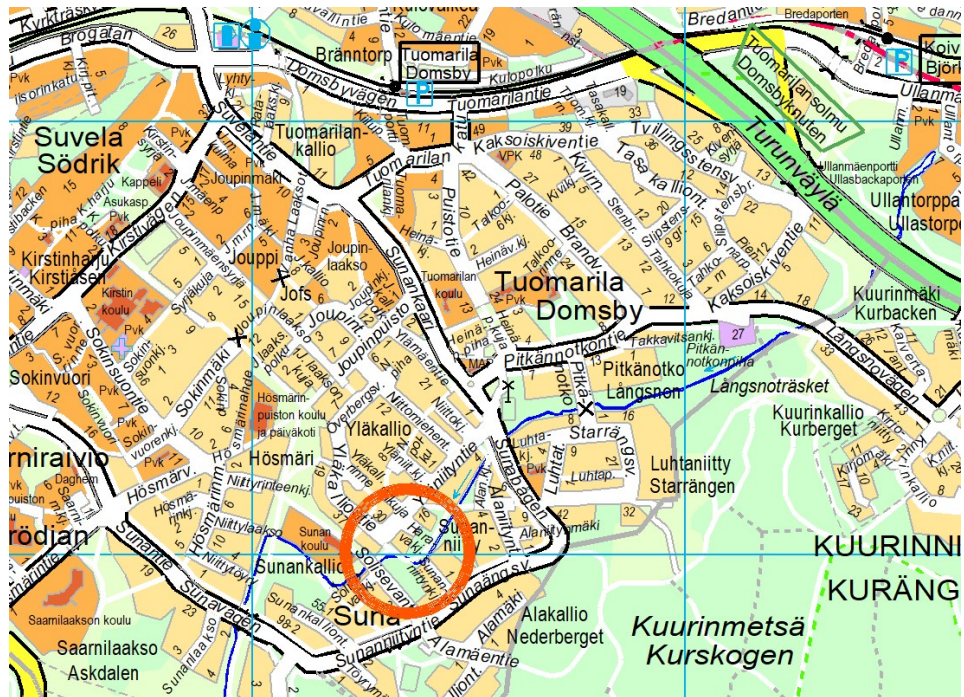
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Espoon keskustan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO21 II e=0.30 (Erillisten pientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 681 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 204 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Haravakuja 1, 02760 Espoo.

21.6.1977 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 5 mukaisesti vuokralaisella on oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 167 280 euroa (820 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekartta 49-40-94-1

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 16.8.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 222

05.09.2022

4607/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 222

§ 222

## **Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-45-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 42045 tontin 2 (49-42-45-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 147 726 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 kesäkuun (2165) indeksiluku. Tämän päätöksen mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2022 heinäkuun indeksiluku perusteella (2172).

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 10.01.2023. 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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

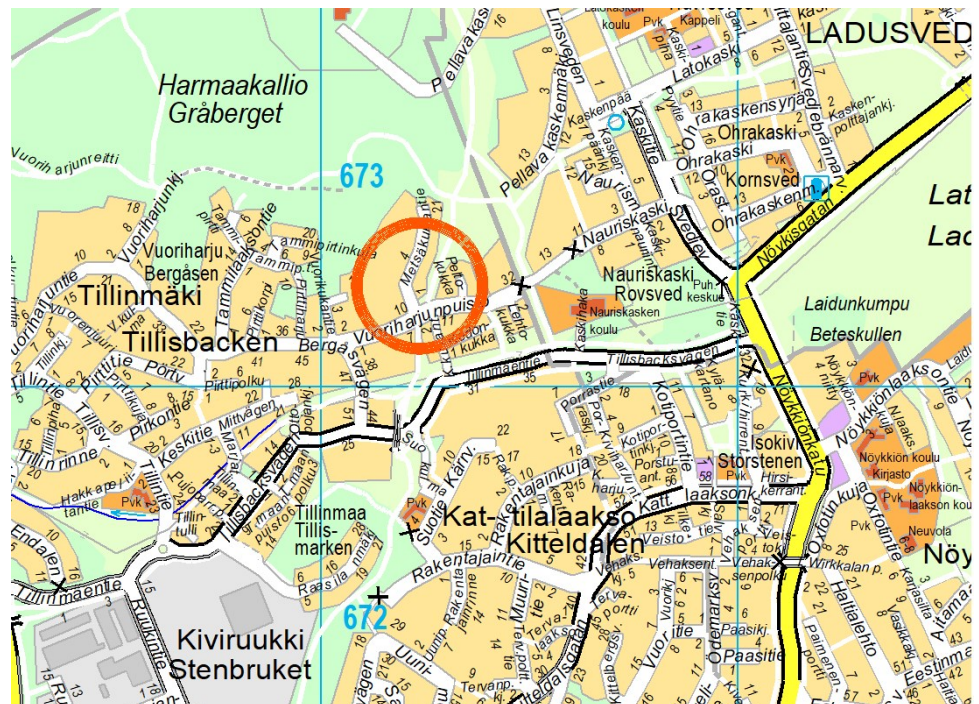
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AP-1 (1/2) III e=0.25 (Erillisten tai kytkettyjen asuinpienalojen korttelialue).

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 222

05.09.2022

Tontin pinta-ala on 620 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 155 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Metsäkukantie 3, 02330 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.5.2007, mutta siinä ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 147 250 euroa (950 e/k-m<sup>2</sup>) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekartta 49-42-45-2

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 8.8.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 223

05.09.2022

4608/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 223

§ 223

## **Omakotitontin myynti Henttaalta (49-21-158-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 21158 tontin 1 (49-21-158-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 151 240 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 elokuun indeksiluku.

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 10.01.2023. 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.

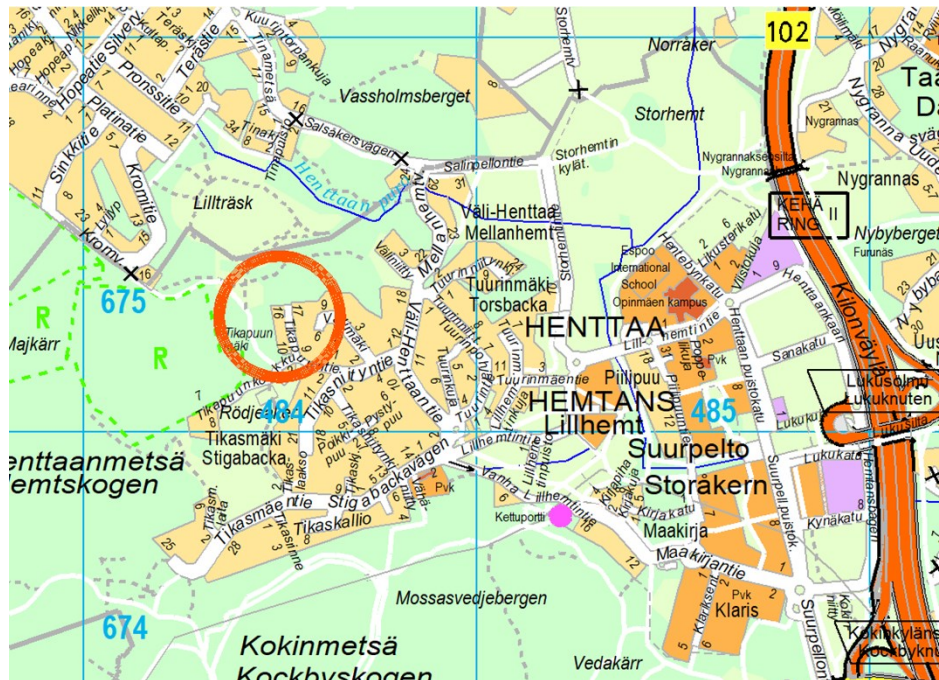
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 II (2/3) e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1012 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 152 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Tikapuuntie 16, 02250 Espoo.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 223

05.09.2022

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.1.2017, mutta siinä ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 151 240 euroa (995 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekartta 49-21-158-1

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 14.8.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 224

05.09.2022

4609/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 224

§ 224

## **Omakotitontin myynti Uusmäestä (49-50-244-9)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 50244 tontin 9 (49-50-244-9) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 184 075 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 elokuun indeksiluku.

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 10.01.2023. 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 siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

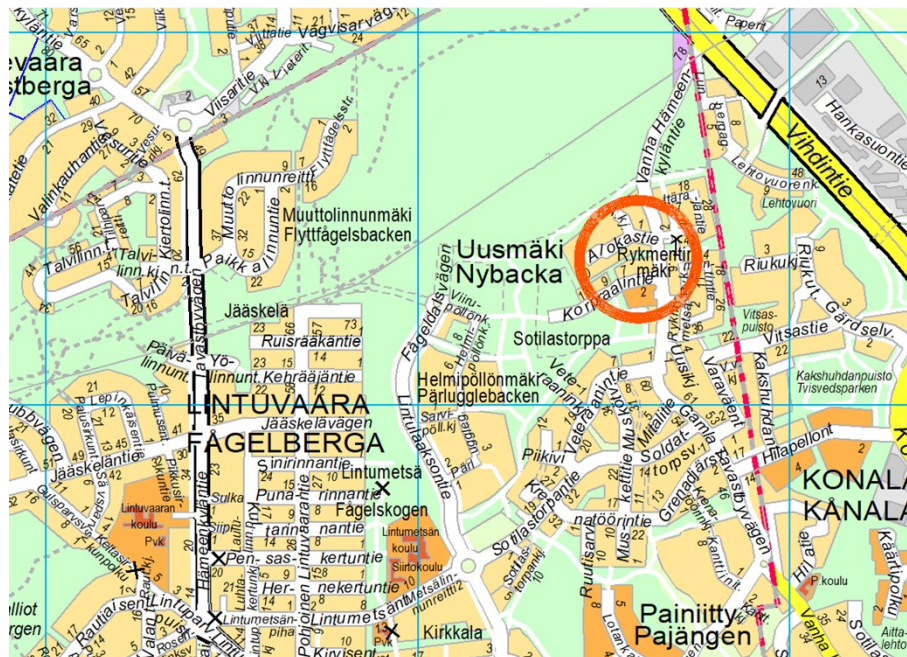
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AP II e=0.30 (Asuinpientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 615 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 185 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Korpraalintie 1a, 02680 Espoo.

23.1.2019 allekirjoitetun vuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus ostaa tontti. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 184 075 euroa (995 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Karttaliite 49-50-244-9

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 14.8.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 225

05.09.2022

4610/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 225

§ 225

## **Omakotitontin myynti Leppäsillasta (49-57-57-6)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 57057 tontin 6 (49-57-57-6) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 162 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 elokuun indeksiluku.

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 10.01.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 225

05.09.2022

19.12.1979 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 4 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 162 000 euroa (900 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Karttaliite 49-57-57-6

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 11.8.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 226

05.09.2022

4611/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 226

§ 226

## **Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-77-11)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 82077 tontin 11 (49-82-77-11) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 114 469 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 kesäkuun (2165) indeksiluku. Tämän päätöksen mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2022 heinäkuun indeksiluku perusteella (2172).

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 10.01.2023. 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 siinäkään 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.

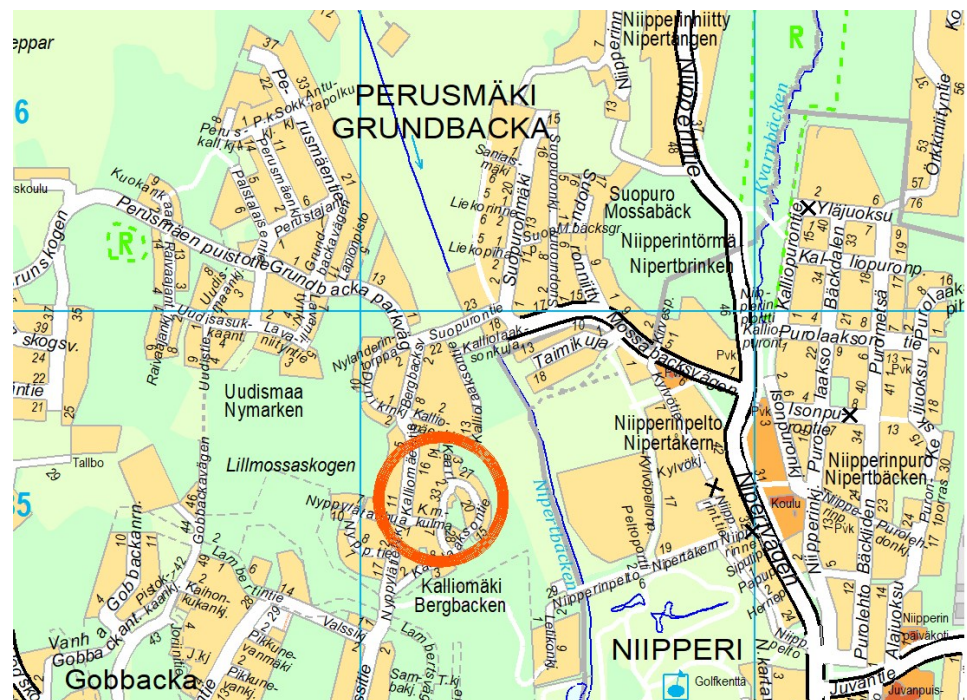
## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Perusmäen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO lu 1/2 e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 817 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 163 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kaarlaaksontie 33, 02920 Espoo.

28.1.2016 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 114 100 euroa (700 e/k-m<sup>2</sup>) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Karttaliite 49-82-77-11

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 8.8.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 227

05.09.2022

4612/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 227

§ 227

## **Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-78-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 82078 tontin 1 (49-82-78-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 143 500 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 elokuun indeksiluku.

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 10.01.2023. 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.

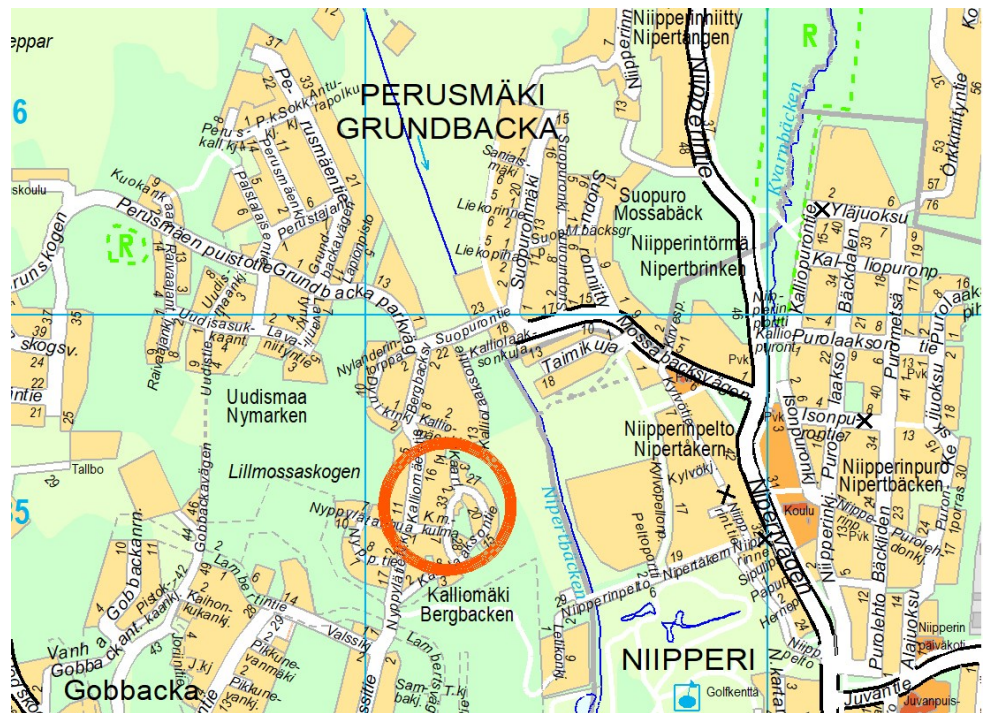
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Perusmäen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO lu 1/2 e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1027 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 205 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kaarloaksentie 24, 02920 Espoo.

14.1.2016 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 143 500 euroa (700 e/k-m<sup>2</sup>).

**Päätöshistoria****Liitteet**

1 Karttaliite 49-82-78-1

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 18.8.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

**Tiedoksi**

4598/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 228

§ 228

## **Asumista palvelevan tontin myynti Tapiolasta Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 5:lle ja Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 7:lle (49-12-231-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan, kaavamääräyksellä AH-alueeksi osoitetun tontin kiinteistötunnuksella 49-12-231-1 Kiinteistö Oy Jousenkaari 5:lle ja Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 7:lle. Tontin pinta-ala on 94 m<sup>2</sup>.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 9 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille erillisillä kauppakirjoilla tontin määräosin.

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 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:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Tonttipäällikkö valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

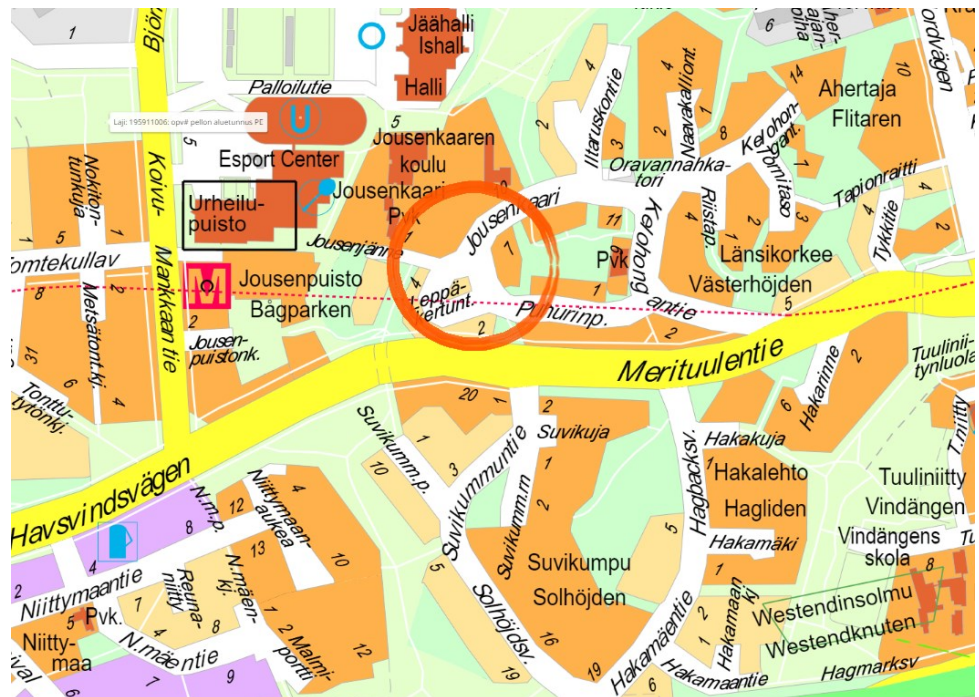
### Käsittely

Partanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Taustaa

Espoon kaupunki ja Asuntosäätiö ovat allekirjoittaneet 9.9.1994 sopimuksen maa-alueiden luovuttamisesta. Sopimus koskee Länsikorkeen ja Kaskenkaatajan -asemakaava-alueiden yleisiä alueita sekä pysäköintiä ja asumista palvelevia alueita. Sopimuksessa on sovittu, että mikäli kaupunki luovuttaa sopimuksen mukaisia alueita, tulee alueista saatava kauppahinta maksaa Asuntosäätiölle Espoon kaupungin sijaan. Tontin

myyntihinta on sovittu Asuntosäätiön kanssa. Em. sopimuksen mukaisesti tontista saatava kauppahinta tulee menemään Asuntosäätiölle.

### Tiedot tontista

Korttelin 12231 tontin 1 pinta-ala on 94 m<sup>2</sup> eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä alue on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-alue), jonne saa sijoittaa jäteaitauksen. Alueelle on tarkoitus järjestää paikka jätteiden keräämiselle. Jäteaitaus on kokonaisuudessaan mahdollista myytävälle kiinteistölle. Koy Jousenkaari 5 ja 7 ovat hakeneet kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta.

Alue luovutetaan käytettäväksi asemakaavan mukaiseen toimintaan. Ostajat huolehtivat kaikista rakennushankkeensa ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista. Ostajan on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin ostaja.

### Päätöshistoria

Päätöshistoria

### Liitteet

1 49-12-231-1 liitekartta

### Oheismateriaali

- Hakemus 49-12-231-1

### Tiedoksi



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 229

05.09.2022

4599/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 229

§ 229

## **Pysäköintitontin myyminen Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle (49-12-266-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan kaavamääräyksellä LPA-alueeksi osoitetun pysäköintitontin kiinteistötunnuksella 49-12-266-1 Asunto-osakeyhtiö Miilupolulle ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5:lle. Tontin pinta-ala on 774 m<sup>2</sup>.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 77 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille erillisillä kauppakirjoilla tontin määräosin.

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 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:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Tonttipäällikkö valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

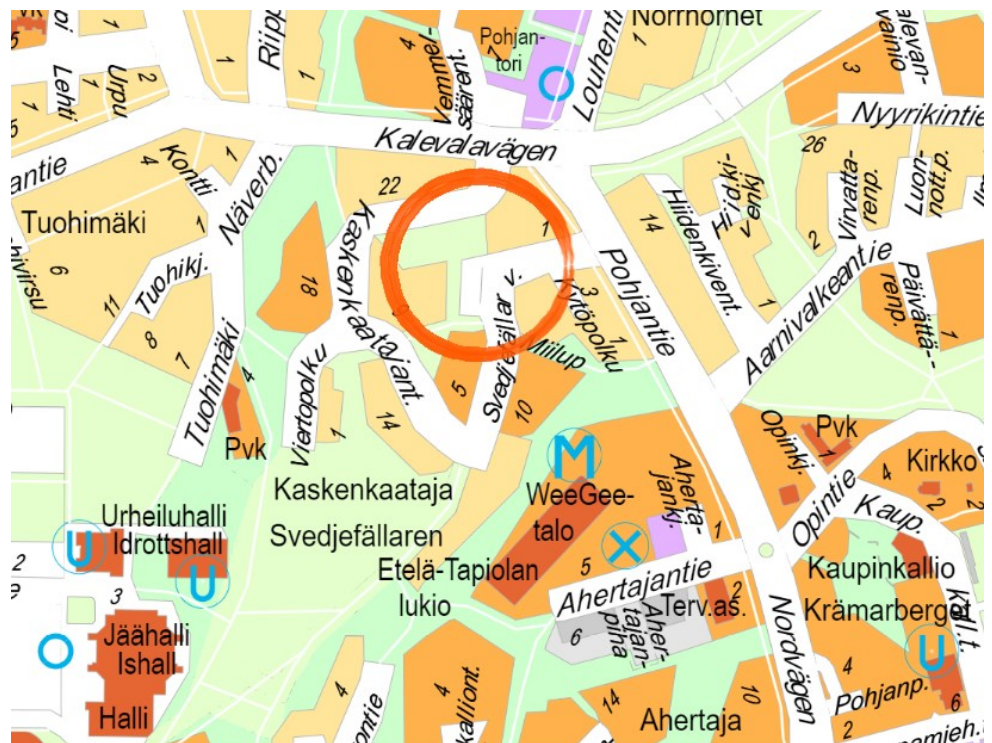
### Käsittely

Partanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Taustaa

Espoon kaupunki ja Asuntosäätiö ovat allekirjoittaneet 9.9.1994 sopimuksen maa-alueiden luovuttamisesta. Sopimus koskee Länsikorkean ja Kaskenkaatajan -asemakaava-alueiden yleisiä alueita sekä pysäköintiä ja asumista palvelevia alueita. Sopimuksessa on sovittu, että mikäli kaupunki luovuttaa sopimuksen mukaisia alueita, tulee alueista saatava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 229

05.09.2022

kauppahinta maksaa Asuntosäätiölle Espoon kaupungin sijaan. Tontin kauppahinta on sovittu Asuntosäätiön kanssa. Em. sopimuksen mukaisesti tontista saatava kauppahinta tulee menemään Asuntosäätiölle.

### **Tiedot tontista**

Korttelin 12266 tontin 1 pinta-ala on 774 m<sup>2</sup> eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-tontti). Kiinteistö luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-osakeyhtiö Miilupolku ja Asunto Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5 ovat hakeneet kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

1 49-12-266-1 liitekartta

#### **Oheismateriaali**

- 49-12-266-1 hakemus

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 230

05.09.2022

4364/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 230

§ 230

## **Toimistotontin myynti Leppävaaran Hatsinanpuistosta NCC Property Development Oy:lle (49-51-120-10)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Leppävaarasta korttelin 51120 tontin 10 (49-51-120-10) NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tontin kauppahinta on 3 621 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 helmikuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

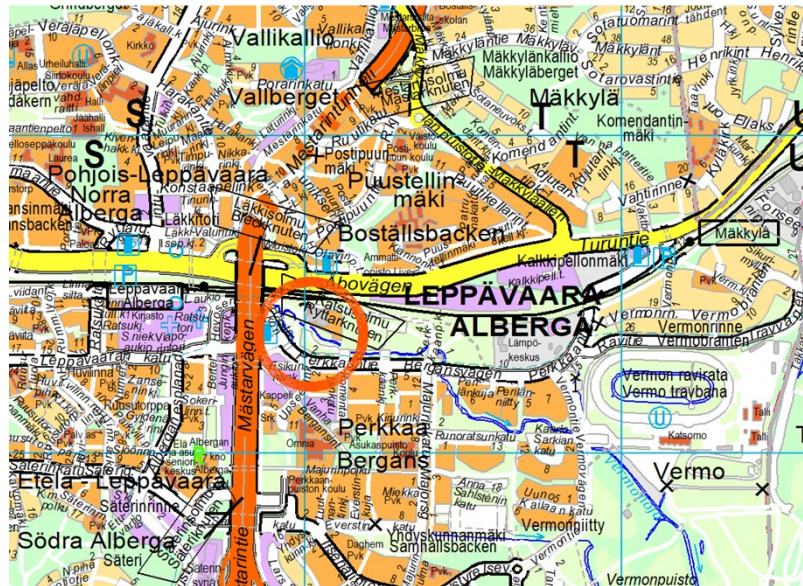
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

### **Käsittely**

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.3.2015 § 24 Hatsinanpuiston alueen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Sittemmin varausta on jatkettu 4.4.2016 § 38 tehdyllä päätöksellä siten, että varauksensaaja on ainoastaan NCC Property Development Oy.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt viimeksi 28.2.2022 § 32 toimisto- ja liiketonttien varauksen jatkamisesta NCC Property Development Oy:lle. Nykyinen varaus on voimassa 31.3.2023 saakka.

Tällä päätöksellä myytävä korttelin 51120 tontti 10 on ollut osa tätä edellä mainittua NCC Property Development Oy:lle suunnittelua varten varattua aluetta. Em. varaus jää kahden muun tontin (tontit 11 ja 12) osalta edelleen voimaan.

## Hakemus

NCC Property Development Oy hakee 4.5.2022 päivätyllä hakemuksella korttelin 51120 tontin 10 (49-51-120-10) ostamista NCC Property Development Oy:lle. Hakemuksen mukaan tontin rakennushanke on

tavoitteena käynnistää syksyn 2022 aikana ja tontille on tarkoitus toteuttaa 7100 k-m<sup>2</sup> suuruinen toimistorakennus.

### **Tiedot tontista**

Korttelin 51120 tontti 10 on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Tontin pinta-ala on 2 425 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7 100 k-m<sup>2</sup>. Espoon kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 30.6.2022 § 117 hyväksynyt NCC Property Development Oy:n hakeman tonttia koskevan uudisrakennusluvan.

### **Tontin myynti**

Esitetään, että Espoon kaupunki myy korttelin 51120 tontin 10 NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Tontin myyntihinta on 510 e/k-m<sup>2</sup> eli 3 621 000 euroa. Tontti on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkinahintaan perustuen. Myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.3.2015 § 24

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Ramboll Finland Oy:lle ja NCC Property Development Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen (kortteli 51120, 51360, virkistys- ja torialue) toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojentilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus myönnetään NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle siten, että NCC vastaa suunnitteluvarausalueen kokonaisuuden kehittämisestä huomioiden Ramboll Oy:n hakemuksen sisältävän toimistorakennushankkeen, jonka rakentamisen aloitus pitää mahdollistua nykyisen tai muutetun asemakaavan mukaisena vuoden 2016 alusta lähtien.

2

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2016 saakka.

3

Varauksensaajat ovat velvollisia vastaamaan yhteisesti koko varausalueen suunnittelusta kohdassa 1 kuvatun vastuun mukaisesti. Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan keskenään suunnittelun kustannusten jakamisesta.

4

Mikäli hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, varauksensaajat ovat velvollisia hakemaan asemakaavamuutosta kaupunkisuunnittelukeskuksesta yhdessä tonttiyksikön kanssa.

5

Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeiden edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeiden edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista kohdassa 1 kuvatun vastuun mukaisesti. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle ja kehittää suunnitelmia yhteistyössä kaupungin kanssa. Varauksensaajilta edellytetään tiivistä yhteistyötä kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

6

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa varauksensaajat sitoutuvat maksamaan kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajista johtuvasta syystä.

7

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.

8

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajille aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

9

Mikäli varausalueelle kaavoitetaan asumista, tulee osa alueen asuntotuotannosta olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

10

Kaupunki pidättää oikeuden luovuttaa tontteja varausalueelta muillekin tahoille kuin varauksensaajille.

11

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde

kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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.

12

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta useita alueita lyhytaikaisesti.

13

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Kohdassa 12 mainitut lyhytaikaiset vuokra-alueet on huomioitava, mikäli tutkimuksia tehdään.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 38

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 9.3.2015 § 24 päättämänsä varausta siten, että varauksensaajana on ainoastaan NCC Property Development Oy.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Varaus on voimassa 28.2.2017 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle. Tontin 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.

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.



Varauksensaajalta edellytetään tiivistä yhteistyötä kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

4

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.

5

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa sopimus kaavoituskustannusten ja kunnallistekniikan suunnittelun kustannusten jakamisesta, jolla varauksensaaja sitoutuu maksamaan kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajasta johtuvasta syystä.

6

Mikäli varausalueelle kaavoitetaan asumista, tulee osa alueen asuntotuotannosta olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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 varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta useita alueita lyhytaikaisesti.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Kohdassa 9 mainitut lyhytaikaiset vuokra-alueet on huomioitava, mikäli tutkimuksia tehdään.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.3.2017 § 33

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.4.2016 § 38 päätettyä varausta Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle 28.2.2018 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.10.2017 § 40

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n pvm 12.4.2017 laatima Hatsinanpuiston liike- ja liikuntakeskuksen kokonaissuunnitelma vastaa elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen 9.3.2015 suunnitteluvarauspäätöksessä asettamia tavoitteita

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavavan valmistelutyön kohdan 1 pohjalta.

**Käsittely**

Puheenjohtaja ehdotti, että asia siirretään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston ylimääräiseen kokoukseen 6.11.2017.

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 seuraavaan 6.11.2017 pidettävään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston ylimääräiseen kokoukseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.11.2017 § 45

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n pvm 12.4.2017 laatima Hatsinanpuiston liike- ja liikuntakeskuksen kokonaissuunnitelma vastaa elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen 9.3.2015 suunniteluvarauspäätöksessä asettamia tavoitteita

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavavan valmistelutyön kohdan 1 pohjalta.

#### Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Anthonin kannattamana ehdotti, että päätösehdotus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n suunnittelukuvauksen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, joka on lautakunnan käsiteltävänä 8.11.2017, vastaa suunniteluvaraukselle asettamia toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Asemakaavan yksityiskohdat ovat kaupungin hallinnon tehtäväjaon mukaisesti lautakunnan päätettävissä.

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta viimeistelemään asemakaavan tämän päätöksen kohdan 1 pohjalta.

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

#### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja

palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n suunnittelukuvauksen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, joka on lautakunnan käsiteltävänä 8.11.2017, vastaa suunnitteluvaraukselle asettamia toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Asemakaavan yksityiskohdat ovat kaupungin hallinnon tehtäväjaon mukaisesti lautakunnan päätettävissä.

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta viimeistelemään asemakaavan tämän päätöksen kohdan 1 pohjalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.3.2018 § 36

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 4.4.2016 § 38 päätettyä ja 13.3.2017 § 33 jatkettua varausta Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle 28.2.2019 saakka entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 7

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Property Development Oy:lle viimeksi 12.3.2018 § 36 kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jatkamaa varausta oheiseen liitekarttaan merkityin osin toimisto- ja liikerakennushankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.5.2020 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 toimisto- ja liikerakennushankkeiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmien ja aikataulujen yhteensovittamista kunnallistekniikan ja puistoalueiden rakentamisen kanssa. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan näihin liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

4

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.

5

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.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavia korttelialueita käytetään tilapäisesti alueen kunnallistekniikan rakentamiseen, Monikonpuron edellyttämän puistoalueen rakentamiseen sekä työmaa-alueina.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla korttelialueella hankkeiden edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on kuitenkin erikseen sovittava kaupungin kanssa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 35

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä ja viimeksi 3.6.2019 § 7 jatkettua ja täsmennettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti NCC Property Development Oy:lle entisin ehdoin ja sillä lisäyksellä, että varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueen tonteille. Varaus on voimassa 31.3.2021 asti.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 37

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 35 jatkettua oheisen liitekartan mukaisten alueiden varausta NCC Property Development Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 32

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä sekä viimeksi 1.3.2021 § 37 jatkettua oheisen liitekartan mukaisten (korttelin 51120 tontit 10,11 ja 12) alueiden varausta NCC Property Development Oy:lle 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

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

#### **Liitteet**

- 1 Kauppakirjan liitekartta - NCC
- 2 Kauppakirjaluonnos - NCC

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus 4.5.2022 - NCC

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 34

01.03.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 184

02.05.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 231

05.09.2022

1538/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 231

§ 231

## **Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta (49-15-24-11)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta korttelin 15024 tontin 11 (49-15-24-11) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Luovutuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 132 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuu indeksiluku (2009).

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava 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 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022

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

5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

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

## Käsittely

Katainen puheenjohtaja Vuornoksen kannattamana esitti asian jättämistä pöydälle.

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

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

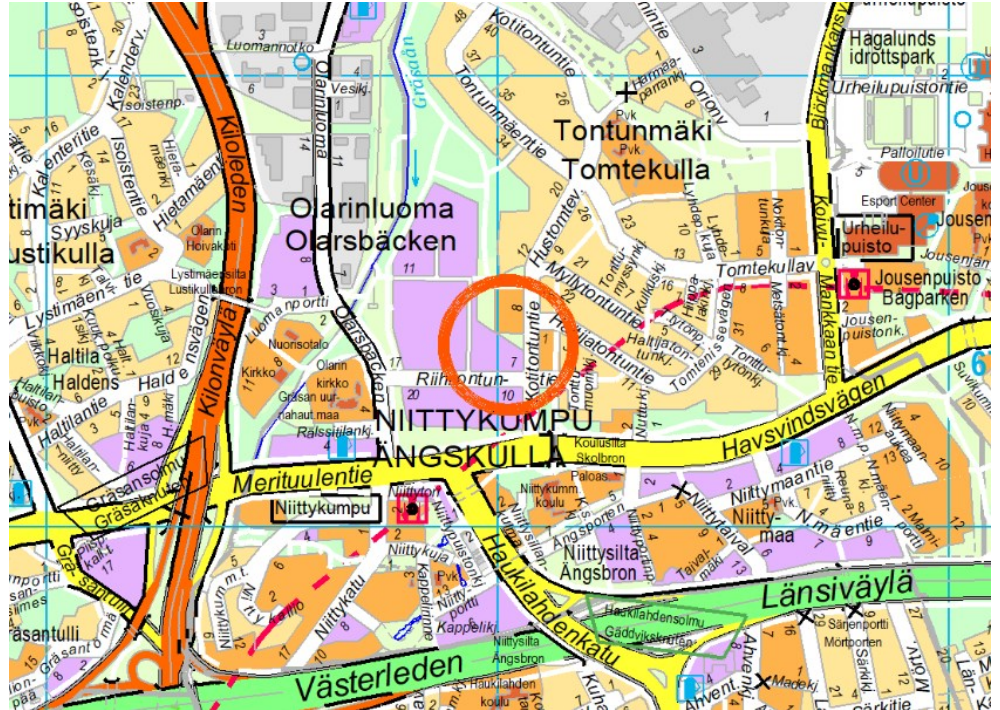
## Selostus



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto  
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto  
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 34  
 § 184  
 § 231

01.03.2021  
 02.05.2022  
 05.09.2022



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.3.2021 § 34 varata Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta korttelin 15024 tontin 7 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatkettiin tämän jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 02.05.2022 § 184.

### Hakemus

Espoon Asunnot Oy hakee 20.6.2022 päivätyllä hakemuksella tontin 49-15-24-11 vuokraamista. Kohteen urakkasopimus on valmisteltu ja rakennustyöt on tarkoitus käynnistää elokuun 2022 aikana.

### Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti (49-15-24-11) sijaitsee osoitteessa Riihitontuntie 7, 02200 Espoo. Tontin rakennusoikeus on 6 000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on voimassa olevassa Vuoritonttu -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkeuhkalueen korttelialueeksi (AK-1). Korttelialueelle saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelija-asuntoja. Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on V-VII.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 550 euroa/kem<sup>2</sup>. Tontin perusvuokra 132 000 € on määritelty ARA:n (14.5.2021) antaman enimmäishintapäätöksen pohjalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2021 toukokuun indeksilukua (2009), perustuen ARA:n tekemän päätöksen ajankohtaan.

### **Perustelu varauspäätökselle**

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ns. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittymisen takaamiseksi Niittykummun alueelle on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin vuokraaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta uudistuotannon osalta ja lisäksi edistää Espoon Asunnot Oy:n tuotantostrategiaa.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 34

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 15024 tontin 7 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Päätös on voimassa 31.3.2022 saakka.

Varausehdot:

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

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

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on oikeus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022

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 päättää olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

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

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

#### **Käsittely**

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyysperuste: Åkerlund on Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen; Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 184

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.3.2021 § 34 päätettyä varausta Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 15024 tonttiin 11 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka muuten entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

1 Kartta\_Espoon Asunnot Oy\_Tontin vuokraus\_49-15-24-11

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus\_Niittykumpu\_EspoonAsunnot

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 34

01.03.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 184

02.05.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 231

05.09.2022

- ARA\_hintapäätös\_14052021\_Niittykumpu

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 200

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 232

05.09.2022

2149/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 232

§ 232

## **Asuintontin vuokraaminen Finnoosta Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle (49-31-124-6)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle korttelin 31124 tontin 6 valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Luovutuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 131 760 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 elokuun indeksilukua.

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava 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 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 200	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 232	05.09.2022

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

#### 5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

#### 6

Alustavan suunnitelman mukaan tontin liikuntaesteisille varatut pysäköintipaikat tullaan sijoittamaan tontille 31124/9 AH-korttelialueelle. Muut tontin autopaikat tullaan sijoittamaan kortteliin 31125 toteuttavaan pysäköintilaitokseen. Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin 31124/9 omistajalta Sato Asumot Oy:ltä määröosan tontista 31124/9, jonka suuruus vastaa vuokralaisen korttelissa 31124 hallitseman tontin rakennusoikeuden osuutta korttelin 31124 kokonaisrakennusoikeudesta. Vuokrattavan tontin yhteispiha tulee myös sijoittumaan tontille 31124/9. Korttelin 31124 yhteisistä piha- ja pysäköintijärjestelyistä laaditaan erillinen yhteisjärjestelysopimus korttelin muiden tontin omistajien/haltijoiden kanssa kun korttelin rakentamisen vaihe sitä edellyttää. Vuokralainen sitoutuu osaltaan edistämään korttelin 31124 rakentamisen edistymistä em. sopimuksin ja yhteistoiminnassa muiden osapuolten kanssa.

Vuokralaisen kortteliin 31125 sijoitettavien pysäköintipaikkojen osalta kaupunki tulee vuokraamaan vuokralaiselle kortteliin 31125 tulevan LPA-tontin määröosan, jolle vuokralainen tulee yhdessä perustettavan pysäköintiyhtiön kanssa toteuttamaan pysäköintilaitoksen. Kortteliin 31125 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakennuttamisesta, hallintamuodosta ja ym. järjestelyistä sekä korttelin 31125 tarvittavista pihajärjestelyistä sovitaan tarkemmin osapuolten välisissä rakennuttamis-, yhteisjärjestely- ja muissa tarvittavissa sopimuksissa ennen pysäköintilaitoksen ja korttelin 31125 piha-alueiden rakentamisen aloittamista. Vuokralainen sitoutuu em. sopimusten solmimiseen.

#### 7

Kaupunki on toteuttanut kortteliin 31125 tulevan LPA-tontin ajoyhteyden, joka on Finnoonsillan katualueella sijaitseva ajoramppi. Ajorampin toteuttaminen on vielä osittain kesken. Ajorampin kustannukset tulevat olemaan tämänhetkisen arvion mukaan noin 2,7 miljoonaa euroa. Ajorampin kustannuksien jakautumisesta sovitaan joko yhteisjärjestelysopimuksella tai Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen kanssa sovittavalla kunnallisteknisellä sopimuksella. Ajorampin kustannukset jaetaan pysäköintipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeiden sekä Finnoon keskuksen parkkilaitoksen osalta Espoon kaupungin kesken.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 200	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 232	05.09.2022

Tämänhetkisen arvion mukaan ajorampin kustannukset per pysäköintipaikka ovat noin 2 420 euroa (alv 0 %). Vuokralainen sitoutuu tontille toteuttavan hankkeensa osalta solmimaan em. sopimuksen sekä osallistumaan ajorampin kustannuksiin.

#### 8

Vuokralainen on velvollinen sopimaan kaupunkitekniikan keskuksen kanssa tontin rakentamisen yhteensovittamisesta Finnoonsillan länsireunan kevyen liikenteen väylän rakentamisen kanssa. Lisäksi vuokralainen on tietoinen korttelia 31124 rajaavien katujen lopullisesta korkeusasemasta, joka vuokralaisen tulee kustannuksellaan huomioida tontin rakentamisessa siten kuin on ohjeistettu kaavamääräyksissä ja Ramboll Finland Oy:n 11.3.2016 laatimassa ”Finnoo - Talojen rakennesuunnittelu kohteissa, joissa katupenger muodostaa maanpaineen rakennuksen paaluperusteiseen seinään” -nimisessä asiakirjassa.

Vuokralaisen tulee perustaa tontin ja sen naapuritonttien välinen piha-alue siten, ettei kadulle aiheudu painumia.

#### 9

Vuokralaisen tulee noudattaa tontille toteuttavien rakennuksien osalta Finnoon alueelle laadittuja energia- ja kestäväkehityskriteerien mukaisia ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä. Vuokralainen on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönotto tarkastusta esittämään tonttiyksikölle tai muulle kaupungin viranomaiselle luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta. Lisäksi vuokralaisen tulee ottaa vuokra-alueen rakentamisessa huomioon suunnittelua ohjaava Design Finnoo -käsikirja.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 200	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 232	05.09.2022

§ 43	12.04.2021
§ 200	06.06.2022
§ 232	05.09.2022

12.04.2021
06.06.2022
05.09.2022

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

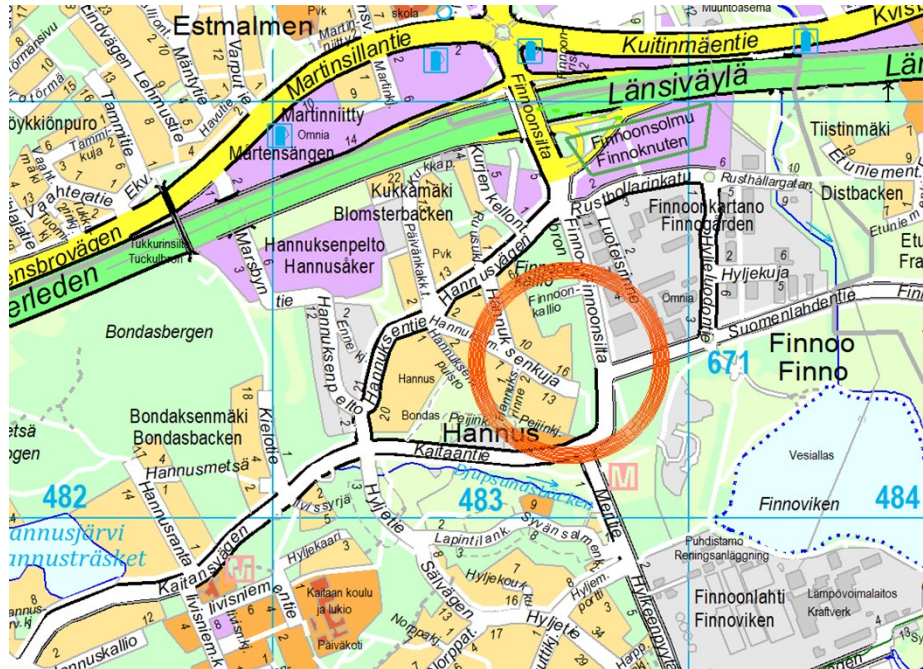
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 13.1.2020 § 6 varata Asuntosäätiölle korttelin 31124 tontin 6 (49-31-124-6) valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten. Varauspäätöstä jatkettiin tämän jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä 12.04.2021 § 43 sekä 06.06.2022 § 200.

## Hakemus



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 200	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 232	05.09.2022

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy hakee 4.8.2022 päivätyillä hakemuksella alueen vuokrausta tontille 49-31-124-6 toteutettavaa ARA-rahoitteista asuntotuotantoa varten.

### **Tiedot vuokrattavasta tontista**

Kohteena oleva tontti (kiinteistötunnus 49-31-124-6) sijaitsee osoitteessa Finnoonsilta 17, 02270 Espoo. Tontin rakennusoikeus on 6 100 k-m<sup>2</sup>. Tontti on voimassa olevassa Finnoonkallio II nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asemakaavan mahdollistama kerrosluku on XII.

Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan pääosa tontin pysäköintipaikoista tulee sijoittumaan korttelin 31125 tulevaan LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaupunki tulee vuokraamaan Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle sekä myöhemmin perustettavalle pysäköintiyhtiölle em. LPA-tontin vuokraoikeuden määräosin. Em. osapuolet rakennuttavat pysäköintilaitoksen yhdessä. Kaupunki on toteuttanut LPA-tontille ajoyhteytenä toimivan rampin, jonka kustannuksiin Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n tulee myös osallistua tontin tarvitsemien pysäköintipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa. Vuokrattavan tontin kaksi liikuntaesteisille varattua pysäköintipaikkaa tullaan sijoittamaan tontille 31124/9 AH-korttelialueelle. Vuokralaisen tulee sopia tähän liittyvistä järjestelyistä tontin omistajan ja muiden korttelin tonttien omistajien/haltijoiden kanssa.

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 540 euroa/kem<sup>2</sup>.

### **Perustelu varauspäätökselle**

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Iivisniemen pienalueen asunnoista n. 16 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittämisen takaamiseksi Finnoon rakentuvalla alueella on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin varaaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.1.2020 § 6

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 200	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 232	05.09.2022

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöistä 49-31-9908-13 ja 49-31-9901-0 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyväksytä 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 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 päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 200	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 232	05.09.2022

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnoon aluetta kehitetään kestäväen kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Korttelin 31124 pysäköinti järjestetään kannenalaisena ratkaisuna osittain kortteliin 31124 muodostettavalle AH-tontille sekä kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut ja vaiheittainen rakentaminen mm. piha-alueiden osalta edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentumisen edistämiseksi.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 43

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 13.1.2020 § 63 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua seuraavin tarkennuksin ja lisäehdoin:

1

Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varausalue muodostuu tontista 49-31-124-6.

2

Finnoon alueelle on laadittu Design Finnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 200

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 232

05.09.2022

ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja se tulisi pyrkiä ottaa huomioon ohjeellisena varausalueen kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

3

Varauspäätös on voimassa 31.5.2022 saakka.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 200

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 12.04.2021 § 43 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle tonttiin 49-31-124-6 valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.4.2023 saakka entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

1 Kartta\_Asuntosäätiö\_ Tontin vuokraus\_49-31-124-6

#### **Oheismateriaali**

- ARA\_päätös\_26.8.2022\_tonttihinta\_Finnonsilta\_Espoo
- Hakemus\_Finnnoo\_Asuntosäätiö

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 233

05.09.2022

4617/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 233

§ 233

## **Rakennetun määräalan vuokraus Siikajärveltä (49-441-11-271)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata yksityishenkilölle liitekartan mukaisen noin 4 480 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan tontista kiinteistötunnuksella 49-441-11-271. Määräala vuokrataan 40 vuodeksi 6 600 euron vuosivuokralla ja muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Määräalalla sijaitsevista rakennuksista on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus ja tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 15.12.2022 mennessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Taustaa

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen. Espoon kaupungin tonttiyksikkö yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa valmisteleo kaupungin rakennusten myyntiä ja niitä koskevien tonttien luovuttamista.

Kaupungin tonttien ja rakennusten luovutusta koskeva päätöksenteko tapahtuu kaksivaiheisesti; Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja tekee rakennuksesta myyntipäätöksen, minkä jälkeen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tonttia koskevasta maanvuokrasopimuksesta. Ensiksi tehtävä rakennuksen myyntipäätös tehdään aina ehdollisena elinkeino- ja kilpailukykyjaoston vuokrauspäätökselle. Näin ollen kaupungin tonttien ja rakennusten luovuttamista koskeva lopullinen päätäntävalta on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolla.

### Tiedot vuokrattavasta tontista ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta

Vuokrattava määräala sijaitsee Siikajärven kaupunginosassa luonnonsuojelualueella osoitteessa Kolmoislammentie 6, 02860 Espoo (kiinteistötunnus 49-441-11-271). Vuokrattavan määräalan pinta-ala on noin 4 480 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Yleiskaavamääräysten mukaan alueella sallitaan ympärivuotis- tai lomakäyttöön tarkoitettuja asuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka ovat yleiskaavan hyväksymisajankohtana jo mainitussa käytössä. Asuntojen

määrää ei saa lisätä eikä loma-asuntoja muuttaa ympärivuotisiksi asunnoiksi.

Vuokra-alueella sijaitsee loma-asunto, joka on valmistunut vuonna 1955. Rakennus on ollut virkistyskäytössä 31.12.2020 saakka. Vuokra-alueella on päärakennuksen lisäksi saunarakennus, kaksi talousrakennusta sekä grillikatos. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 234 m<sup>2</sup>. Rakennukset vaativat kunnostusta.

Espoon kaupunginmuseo puoltaa kohteen myyntiä ja toteaa, että käyttäjäomistaja on paras taho kohteiden säilymisen kannalta. Päärakennus on rakennustaiteellisesti kiinnostava ja arvokas huvilarakennus, joka liittyy Pohjois-Espoon vapaa-ajanrakentamiseen.

### **Rakennuksen myyntipäätös**

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja on tehnyt vuokra-alueella sijaitsevasta rakennuksesta myyntipäätöksen 4.8.2022 § 4, joka on ehdollinen tälle elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kiinteistön määräalan vuokrauspäätökselle.

Rakennuksista on teetetty kuntoarvio myyntiä varten ja määräalasta on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Tilapalvelut-liikelaitos ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö kilpailuttivat kiinteistönvälityspalveluiden hankinnan kiinteistön vuokraoikeuden rakennuksineen myyntiin. Välittäjäksi valittiin Kodit.io LKV Oy. Kiinteistön vuokraoikeutta rakennuksineen myytiin tarjouskaupalla. Tilapalvelut-liikelaitoksen tekemä rakennuksien myyntipäätös perustuu tarjouskilpailussa tehtyyn korkeimpaan tarjoukseen, 438.000 euron kauppahintaan. Kauppahinta on käypä markkina-arvo rakennuksista nykykunnossa.

### **Maanvuokrasopimuksen ehdot**

Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 6.600 euroa. Maanvuokrasopimus vastaa kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Kartta 49-441-11-271
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos Palstarinne 49-441-11-271

## **Oheismateriaali**

- EKM Lausunto 26.11.2021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

72/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 233

05.09.2022

- PÄÄTÖS - Loma-asunnon myyminen Siikajärveltä, Tilapalveluliikelaituksen toimitusjohtaja 4.8.2022 § 4

**Tiedoksi**



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	73/123
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022

8269/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 234

§ 234

## **Care Propertis Finland II Oy:lle tehdyn päiväkotitontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-51-100-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 24.1.2022 § 3 päätetyn ja 2.5.2022 § 181 muutetun vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa, jolla vuokrataan päiväkotitontti Leppävaarasta Care Properties Finland II Oy:lle.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

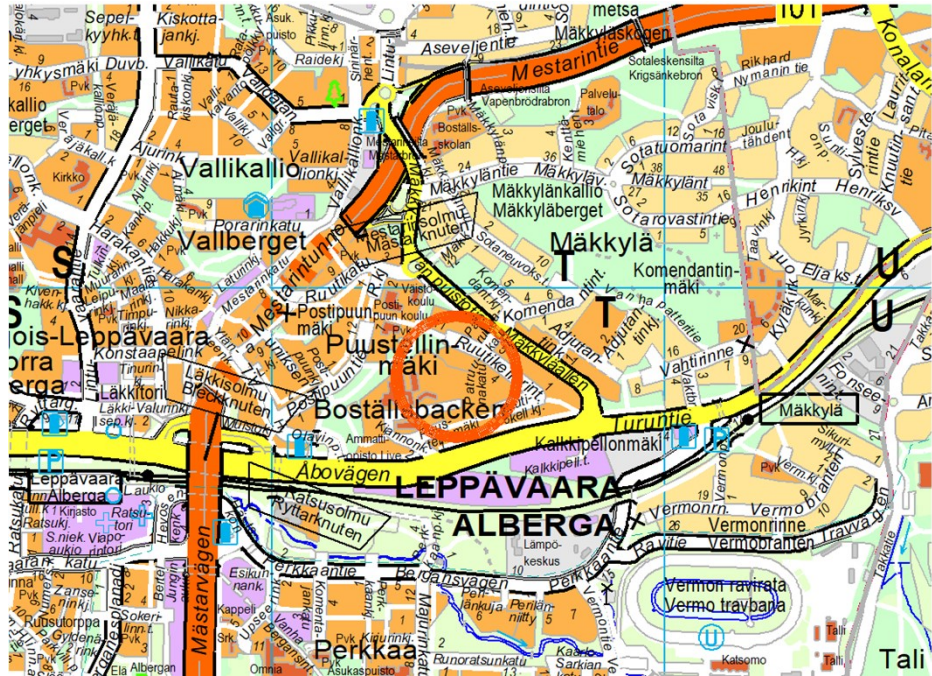
### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 24.1.2022 § 3 tehdyllä päätöksellä vuokrata Norlandia Päiväkodit Oy:lle 51. kaupunginosan korttelin 51100 tontin 2 (49-51-100-2). Vuokrauspäätöksen mukaisesti vuokrasopimus olisi tullut allekirjoittaa kolmen kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta. Em. päätöstä muutettiin ja jatkettiin 2.5.2022 § 181 siten, että vuokrauspäätös siirrettiin Norlandian konserniyhtiölle Care Properties Finland II Oy:lle, sekä vuokrauspäätöstä jatkettiin kolmella kuukaudella rakennuslupahakemuksen käsittelyn keskeneräisyyden takia.

### Hakemus ja perustelut päätöksen jatkamiselle

Care Properties Finland II Oy hakee 18.7.2022 päivättyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen jatkamista uudestaan kolmella kuukaudella rakennuslupahakemuksen käsittelyn keskeneräisyyden takia. Edellä mainitusta perustelusta johtuen esitetään, että vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa jatketaan kolmella kuukaudella.

### Tiedot tontista

Lohkomisen myötä vuokra-alueen kiinteistötunnus on muuttunut suhteessa alkuperäiseen vuokrauspäätökseen ja uusi kiinteistötunnus on 49-51-100-

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022

2. Tontti 51100/2 on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontin rakennusoikeus on 1 700 k-m<sup>2</sup> ja se on osoitettu kolmeen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3 097 neliometriä.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 3

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata

A

Norlandia Päiväkodit Oy:lle 51. kaupunginosan korttelin 51095 tontin 2 (49-51-95-2).

B

Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle 82. kaupunginosan korttelin 82029 tontin 3 (49-82-29-3).

Vuokrauksissa (A ja B) noudatetaan seuraavia pääehtoja:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Tontin 51095/2 vuosivuokra on 26 775 euroa/vuosi (perusvuokra) ja tontin 82029/3 vuosivuokra on 20 000 euroa/vuosi (perusvuokra).

Perusvuokra lasketaan vuokralaisten vuokraoikeusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Tontin 51095/2 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 190 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m<sup>2</sup>, korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 82029/3 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 000 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m<sup>2</sup>, korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennusluvasta on tullut lainvoimainen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (Espoon kaupungin tonttiyksikkö) tontille myönnettyistä rakennusluvista.

### 3

Tontille 51095/2 on rakennettava vähintään 1 190 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontille 82029/3 on rakennettava vähintään 1 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakennus on toteutettava tontille siten, että sen laajentaminen on mahdollista, mikäli varhaiskasvatuksen kysyntä alueella sitä myöhemmin edellyttää.

Mikäli vuokramies laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tontin pääoma-arvosta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

### 4

Vuokramies sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisveloitteen täyttymistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokramies maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B):

Vuokramies valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden sisällä vuokrauspäätöksen lainvoimaisuudesta.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022

sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 181

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa ja jatkaa 24.1.2022 § 3 tehtyä päiväkotitontin vuokrauspäätöstä Norlandia Päiväkodit Oy:lle seuraavin muutoksin:

1  
Tontti 49-51-100-2 vuokrataan Care Properties Finland II Oy:lle.

2  
Vuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

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

**Liitteet**

1 Kartta Leppävaara 49-51-100-2

**Oheismateriaali**

- Hakemus - Care Properties Finland II Oy

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 235

05.09.2022

10396/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 235

§ 235

## **Alueen varauksen uudistaminen Matinkylästä Focus Mattliden rf -nimiselle yhdistykselle**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudistaa 11.6.2018 § 95 päätetyn ja viimeksi 5.10.2020 § 111 uudistetun suunnitteluvarauksen Focus Mattliden rf -nimiselle yhdistykselle kulttuuri- ja liikuntatilojen, päiväkodin, asuntokortteleiden ja niihin liittyvien tilojen ja pihojen suunnittelua varten. Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varusalueen rajaus voi tarkentua suunnittelun edettäessä.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2023 saakka

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupungilla on oikeus luovuttaa tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle tai varauksensaajan esittämille toimijoille. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2017 § 99 hyväksymät Mattilidenin kaava-alueen (311900) lähtökohdat ja tavoitteet. Varausalueen suunnittelu tulee tapahtua koulukeskuksen ja sen tulevan laajennuksen ehdoilla siten, että koulukeskuksen nykyinen tai tuleva toiminta ei vaarannu.

5

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.

6

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.

7

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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kuuluva kiinteistö 49-434-1-259 on vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella 31.12.2022 saakka.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että koulukeskuksen osalta varausaluetta hallinnoi kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos.

11

Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, on niistä sovittava erikseen Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa.

12

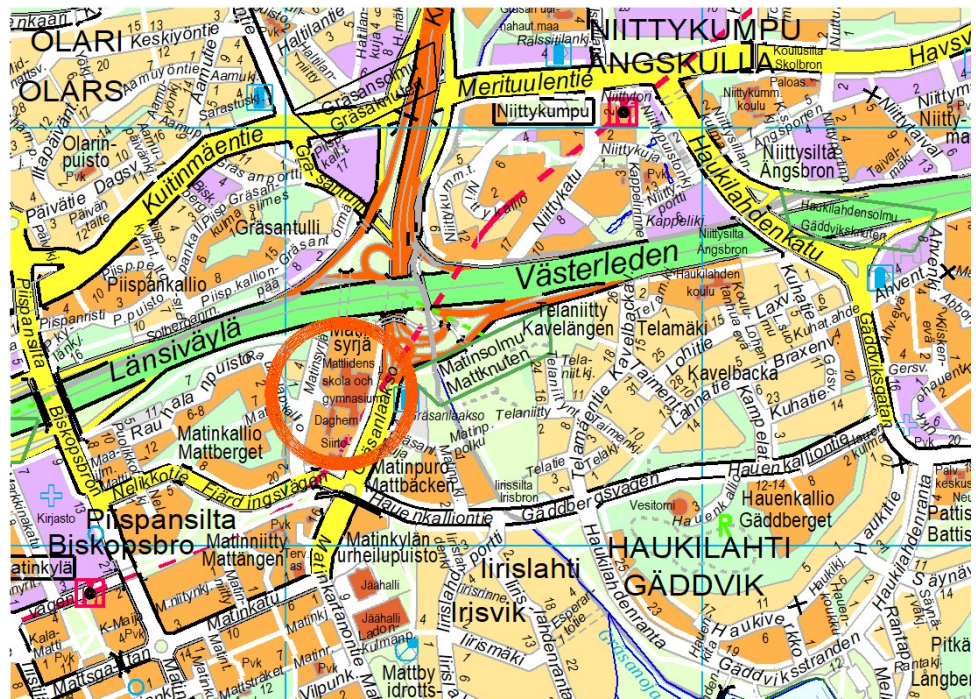
Asuntotuotannosta noin 30 % tulee olla valtion tukemia 40 vuoden korkotukilainalla tuettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

**Käsittely**

Asia käsiteltiin § 216 jälkeen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus****Aikaisemmat päätökset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 § 95 varata Focus Matliden rf -nimiselle yhdistykselle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen opetus-, kulttuuri-, liikunta- ja asuntoalueen suunnittelua varten. Varaus oli voimassa 31.5.2019 saakka. Päätöstä jatkettiin 3.6.2019 § 9 entisin ehdoin ja varaus oli voimassa 31.5.2020 saakka. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.10.2020 § 111 uudistaa suunnitteluvarauksen entisin ehdoin. Viimeisin varaus oli voimassa 30.9.2021 saakka.

**Tiedot varausalueesta**

Varausalue sijaitsee Matinkylän suuralueen itäosassa, Kehä II:n ja Länsiväylän risteyksen, Matinsolmun liittymän lounaispuolella, pääosin



Länsiväylän sekä Gräsanlaakso- ja Nelikkotie- nimisten katujen rajaamalla alueella. Varausalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa lukuun ottamatta Rauhalanpuiston ja Matinkallion katualueita.

Tammi-helmikuussa 2018 nähtävillä olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan Mattlidenin asemakaavan tavoitteena on turvata Mattlidenin koulukeskuksen kehittyminen, Länsiväylän tiesuunnitelman toteutuminen ja mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen nykyinen toiminta ja Espoon sivistystoimen ennuste koulukeskuksen tilan tarpeesta. Koulukeskuksen rakennus säilytetään ja siirtokelpoisille tiloille varataan rakennusoikeutta koulukeskuksen laajenuksessa.

Aluetta on suunnittelu yhteistyössä Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen, kaupungin muiden yksiköiden ja hankkeeseen kiinnitetyn konsultin kanssa. Työn uudelleen käynnistämiseksi kaupunki on selkeyttänyt tavoitteita ja reunaehjoja liittyen koulukeskusalueen tiloihin, aluevarauksiin ja aiemmin tehtyihin suunnitteluratkaisuihin.

### **Hakemus ja perustelut varauksen uudistamiselle**

Focus Mattliden rf on pyytänyt 20.9.2021 päivätyllä hakemuksella kaupunkia jatkamaan suunnitteluvarausta Mattlidenin koulukeskuksen alueella.

Varausalueen kaavavalmistelutyötä on edistetty yhteistoiminnassa Espoon kaupungin eri yksiköiden kanssa. Työtä on kuitenkin hidastanut arvioitua pidempi aika, jota kaupungin yksiköiden valmistelutyö on vaatinut. Vuoden 2021 aikana koulutuksen ja uuden päiväkodin tarveselvitykset ja suunnitteluperusteet ovat edenneet, ja tämä antaa hyvät edellytykset kaavavalmistelulle.

Focus Mattliden rf:n tavoitteet varausalueen kehittämiseksi ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2017 § 99 hyväksymien tavoitteiden mukaiset. Alueen kehittäminen kaupunkisuunnittelulautakunnan ja hakijan tavoitteiden mukaisiin suunnitelmiin perustuen toisi Matinkylään uusia palveluja, mielenkiintoisempaa kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa.

Koska alueen suunnittelu ja asemakaavaprosessi on edelleen kesken, esitetään, että suunnitteluvaraus uusitaan niin, että se on voimassa 31.5.2023 saakka.

Päätösehdotuksessa olevat varausehdot vastaavat aiempien varauksien mukaisia ehtoja, mutta niitä on vain ajantasaistettu relevanteilta osin.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 95

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa "Focus Mattliden" -nimiselle yhdistykselle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen opetus-, kulttuuri-, liikunta- ja asuntoalueen 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. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupungilla on oikeus luovuttaa tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle tai varauksensaajan esittämille toimijoille. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3  
Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ja tilapalveluiden ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4  
Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2017 § 99 hyväksymät Mattlidenin kaava-alueen (311900) lähtökohdat ja tavoitteet. Varausalueen suunnittelu tulee tapahtua koulukeskuksen ja sen tulevan laajennuksen ehdoilla siten, että koulukeskuksen nykyinen tai tuleva toiminta ei vaarannu.

5  
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.

6  
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle osapuolelle, 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 varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

7

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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kuuluva kiinteistö 49-434-1-259 on vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella kesäkuun 2021 saakka.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että koulukeskuksen osalta varausaluetta hallinnoi kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos.

11

Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, on niistä sovittava erikseen Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 9

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 95 päätettyä suunnitteluvarausta Focus Mattliden -nimiselle yhdistykselle opetus-, kulttuuri-, liikunta- ja asuntoalueen suunnittelua varten entisiin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 111

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudistaa 11.6.2018 § 95 päätettyä ja 3.6.2019 § 9 jatkettua suunnitteluvarausta Focus Mattliden - nimiselle yhdistykselle opetus-, kulttuuri-, liikunta- ja asuntoalueen suunnittelua varten entisin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 30.9.2021 saakka.

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

**Liitteet**

1 Kartta - Focus Mattliden rf

**Oheismateriaali**

- Mattliden suunnittelua ohjaavat reunaehdot ja tavoitteet, 2022
- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus 2021 Focus Mattliden rf

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 236

05.09.2022

5967/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 236

§ 236

## **Toimistotontin varauksen jatkaminen Olarista Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle (49-22-314-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 9.8.2021 § 108 muutettua ja jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.5.2023 saakka.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 tehdyllä päätöksellä tontin 49-22-314-2 Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle. Varausta muutettiin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.8.2021 § 108 tekemällä päätöksellä siten, että tontti varattiin toimistohankkeen sijaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Samassa 9.8.2021 § 108 päätöksessä tontin varausta jatkettiin 30.9.2022 saakka.

Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 pyytää 17.8.2022 päivättyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 31.5.2023 saakka. Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 omistaa varausalueen viereisen, länsipuolella sijaitsevan toimistotontin 49-22-314-1. Tarkoituksena on suunnitella ja kehittää näille kahdelle tontille yhtenäinen liikuntapalvelurakennushanke.

### Tiedot varattavasta tontista

Tontti 49-22-314-2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-3). Tontin pinta-ala on noin 2 972 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 2 526 k-m<sup>2</sup>.

### Hankkeen tilanne ja varauksen jatkaminen

Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 tuo hakemuksessaan ilmi, että hankkeen toteuttamista varten tontille haettu asemakaavamuuotos (Piispankalliopää - 321611) on vielä keskeneräinen. Kaupunkisuunnittelukeskuksen arvion mukaan asemakaavamuuotoksen kaavaehdotus on tulossa nähtäville

loppuvuoden 2022 aikana. Tämän myötä Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista 31.5.2023 saakka.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 149

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

### Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin käypään hintaan ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin tavanomaisin ehdoin.

4

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.

5

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.

6

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.

7

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tontin suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

8

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet selvitykset ja tutkimukset kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta. Yksinoikeus toimistorakennuksen suunnitelmiin pysyy Realpro Oy:llä myös siinä tapauksessa, että varaus raukeaa.

9

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

11

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

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 65

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisiin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 149

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja 11.11.2019 § 65 jatkettua korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistohankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 108

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 149 jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle siten, että tontti varataan toimistohankkeen sijaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2022 saakka.

2

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

3

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

4

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin markkina-arvoon perustuen ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin tavanomaisin ehdoin.

5

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.

6

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.

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

10

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

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavan muutosta.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

1 Kartta - Piispankallionpää

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

91/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 236

05.09.2022

**Oheismateriaali**

- Hakemus 17.8.2022 - Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

92/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 237

05.09.2022

6691/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 237

§ 237

## **Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokaskesta Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä ja viimeksi 1.3.2021 § 36 jatkettua kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta. Varausta jatketaan 30.4.2023 saakka seuraavin muutoksin:

1

Varauksensaajina ovat Olarin Voimistelijat ry ja Tapiolan Voimistelijat ry.

2

Alue varataan voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten.

3

Varauksensaajan tulee erikseen hakea varauksen jatkamista, kun varauksensaajalla on tiedossa hankkeen mahdolliset kumppanit.

Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aikaisemmat päätökset ja taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 § 148 Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten. Varaus oli voimassa 31.12.2019 saakka. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on tehnyt 2.12.2019 § 79 sekä 1.3.2021 § 36 päätökset varauksen jatkamisesta entisin ehdoin , viimeksi 30.6.2022 saakka.

Espoon Jääurheilun Tuki ry on ilmoittanut 22.6.2022, että se luopuu osaltaan urheilutontin varauksesta.

### Hakemus

Olarin Voimistelijat ry ja Tapiolan Voimistelijat ry hakevat 6.7.2022 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 30.4.2023 saakka. Espoon Jääurheilun Tuki ry:n luovuttua osaltaan tontinvarauksesta on hanke suunniteltava uudelleen. Yhdistykset hakevat jatkoa varaukselle, jotta voivat hakea muita yhteistyöseuroja suunnittelemaan ja toteuttamaan liikuntahalli heidän kanssaan.

### Tiedot tontista

Kortteli 46082 on 29.8.2018 voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontille ulottuu asemakaavan mukainen voimalinjan varoalue (alueen rakentamisesta ja muista järjestelyistä on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa).

Varoalueelle on perustettu käyttöoikeus voimansiirtolinjaa varten. Varattavalla alueella on myös asemaakaavan mukainen pp-merkinnällä oleva alue (jalankululle, polkupyöräilylle ja ladulle varattu alueen osa, joka on sijainniltaan ohjeellinen) sekä johtovarausalue maanalaista johtoa varten. Lisäksi alueen itäkulmassa on asemaakaavan mukainen hu-1 -merkinnällä oleva alue (Hulevesireitti. Hulevesireitti tulee toteuttaa mahdollisuuksien mukaan avo-ojana. Merkintä on sijainniltaan ohjeellinen.).

Tontin alueella sijaitsee runkovesijohto, jonka vieressä on käytöstä poistettu vesijohto. Runkovesijohdon korvaava uusi vesijohto katualueen puolella on otettu käyttöön kesällä 2022.

Tontin pinta-ala on noin 12 856 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8 500 k-m<sup>2</sup>.

### **Perustelu varauspäätöksen jatkamiselle**

Varauksensaajilla on tarve hakea kumppaneita suunnittelemaan ja toteuttamaan liikuntahalli. Esitetään, että kortteliin 46082 muodostettavan urheilurakennusten tontin varausta jatketaan 30.4.2023 saakka. Varauksensaajan tulee erikseen hakea varauksen jatkoa, kun varauksensaajalla on tiedossa hankkeen mahdolliset kumppanit.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 148

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vaaraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten.

#### **Varausehdot:**

1

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin 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 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.

5

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.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on rakentamiskelpoinen vasta, kun tontin läpi kulkeva johto on siirretty katualueelle. Johtosiirto ei ole tällä hetkellä kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.

10

Asemakaavassa on osoitettu voimajohdon varoalue tontin pohjoisrajalle sekä johtovarausalue ja kevyenliikenteen yhteys tontin etelärajalle. Tontin läpi kulkee avo-oja. Nämä tulee huomioida tontin suunnittelussa.

11

Asemakaava-alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, joiden sisältöjä tulee noudattaa ohjeellisina.

**Käsittely**

Jaana Jalonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28.1. § 5-kohta).

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten 31.1.2021 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 36

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 148 päätettyä ja 2.12.2019 § 79 jatkettua kortteliin 46082 muodostettavan tontin varausta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin.

**Käsittely** Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti**Liitteet**

1 Kartta Olarin Voimistelijat ry ja Tapiolan Voimistelijat ry

**Oheismateriaali**

- Hakemus Olarin Voimistelijat ry ja Tapiolan Voimistelijat ry

**Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

97/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 65

03.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 238

05.09.2022

5593/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 238

§ 238

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 65 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.8.2023 saakka.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi ja Asuntosäätiö ovat toimittaneet hakemuksen varauksen jatkamiseksi 10.6.2022.

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 Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varausta on jatkettu 6.5.2019 § 52, 4.5.2020 § 48 ja 3.5.2021 § 65 tehdyin päätöksin. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.8.2022 saakka.

### Tiedot varausalueesta

Varausalue sijaitsee Espoonlahden keskuksessa, kauppakeskus Lippulaivan ja tulevan metroaseman läheisyydessä. 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) kaavamuutosaluetta. Mainikinpuiston kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella alueen maankäytön mahdollisuuksia osana Espoonlahden keskustan kokonaisuutta. Alue on ollut kaavoitusohjelmassa vuodesta 2012 alkaen.

### Suunnittelun tilanne ja perustelu varauspäätöksen jatkamiselle

Suunnitteluvarausalueen etäisyys tulevasta Espoonlahden metroasemasta on noin 300 metriä. Länsimetron jatkeen myötä alueen maankäyttöä on syytä tiivistää ja tehostaa. 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (KSL) palautti 18.2.2021 pitämässään kokouksessa varausaluetta koskevan asemakaavamuutoksen uudelleen valmisteltavaksi. Nyt kaavasuunnittelua on edelleen edistetty kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa ja KSL:sta saadun palautteen perusteella. Kaava on tarkoitus tuoda uudelleen ehdotuksena KSL:n käsittelyyn 31.8.2022. Tavoitteena olisi saada kaava lainvoimaiseksi vuoden 2023 aikana. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman osalta suunnitelmia on myös viety eteenpäin.

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa alueen tiivistämisen turvaamiseksi, ja koska alueen suunnittelu on edennyt kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti ja ohjauksessa.

## 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 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 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 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.

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 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- ym. 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	104/123
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022

**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.

**Liitteet**

1 Karta\_Asuntosäätiö sr\_Pohjola Rakennus Oy\_Suunnitteluvaraus

**Oheismateriaali**

- Hakemus\_Espoonlahti\_AsuntosäätiöjaPohjolarakennus

**Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

105/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 239

05.09.2022

194/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 239

§ 239

## **Keilaniemessä Länsiväylän vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan NCC Property Development Oy:n toimisto- ja palvelurakennushankkeen suunnitteluvarauksen tilanne**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

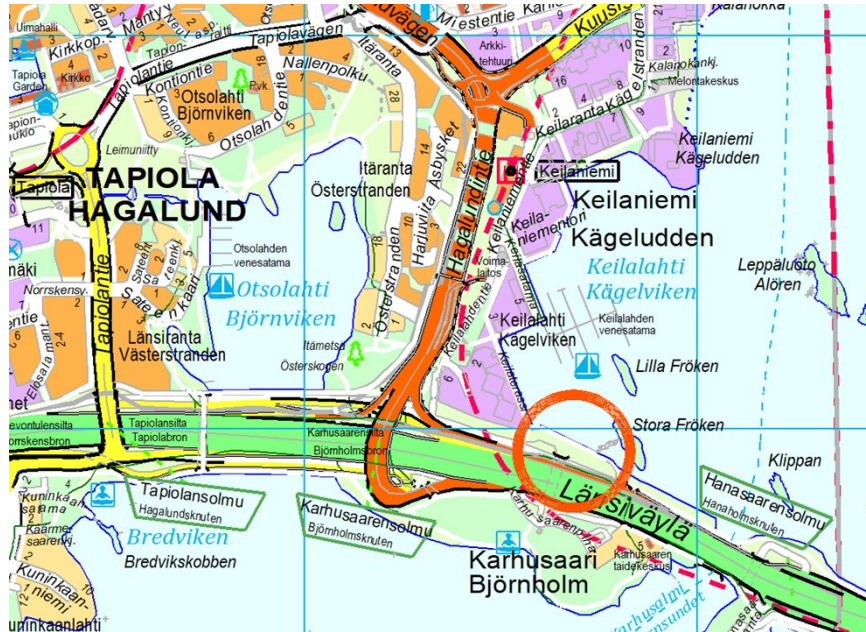
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialajohtajan ilmoituksen, jonka mukaan yhteisymmärryksessä NCC Property Development Oy:n kanssa on todettu, ettei kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 24.1.2022 § 8 NCC Property Development Oy:lle päättämää suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä Länsiväylän viereen suunniteltavaa toimisto- ja palvelurakennushanketta, tulla esittämään jatkettavaksi nykyisen varausajan päätyttyä. Nykyinen varauspäätös on voimassa 31.1.2023 saakka.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 24.1.2022 § 8 varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekarttaan merkityn likimääräisen alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten päätöksessä mainituin ehdoin. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 saakka.

Varauksensaaja kehitti alueen suunnitelmia varauspäätöksen ehtojen mukaisesti. Yhtenä ehtona oli se, että kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata. Alueen vieressä toimii vesiturheilukeskus Laguuni. Varauksensaajan kanssa todettiin kuitenkin yhteisymmärryksessä, ettei varausalueelle ole tässä vaiheessa edellytyksiä kohtuullisessa ajassa saada hyväksytyksi tarvittavaa asemakaavaa ja ettei varauksen jatkaminen näin ollen nykyisen varausajan päättyessä 31.1.2023 ole perusteltua. Varauspäätöksen ehtojen mukaan kaupungille ei aiheudu kustannuksia siitä, ettei varausta jatketa. Alueen kehittäminen jatkuu nyt kaupungin toimesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antoi 6.6.2022 § 202 virkamiehille valmisteluhotuksen NCC:n Keilaniemen Laguunin vieressä olevan varauspäätöksen peruuttamiseksi. Koska NCC:n Länsiväylän reunan suunnitteluvaraus päättyi jo 31.1.2023, on tässä tilanteessa sopivin menettely todeta yhteisymmärryksessä NCC:n kanssa, ettei varausta tulla enää jatkamaan 31.1.2023 jälkeen.

NCC on ollut aktiivisesti kehittämässä Keilaniemeä. Metrokorttelin pohjoispään Keilaniemen sisääntulon viereen valmistui kuluvan vuoden alussa NCC:n toimistohanke NEXT (10 000 kem<sup>2</sup>), johon tuli Fiskarsin

pääkonttori. Tämän kohteen eteläpuolelle NCC kehitti mittavan hybridikohteen (27 000 kem2), jonka alimpiin kerroksiin tulee liiketiloja, niiden päälle toimistoja ja ylimpiin kerroksiin asuntoja. Valtuusto hyväksyi tontin asemakaavanmuutoksen 13.12.2021. Kaava tuli voimaan. NCC:llä on tavoitteena rakentamisen käynnistäminen vuonna 2022. Tonttikaupasta NCC:n kanssa neuvotellaan parhaillaan.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 8

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten alla olevin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantaan avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.

- Rakennusten kattokerrokseen tulee suunnitella liiketiloja ja niiden terasseja.

- Läpikulkevalle polkupyöräliikenteelle tulee suunnitella sujuva ja turvallinen reitti, joka ei risteä jalankulun ja asiakasliikenteen kanssa.

- Rakennusten alimpiin kerroksiin tulee suunnitella pysäköintitiloja, jotka toimivat myös yleisinä pysäköintitiloina ja palvelevat näin rannan palveluiden käyttäjiä ja Karhusaaressa kävijöitä.

- Yhteys Karhusaareen tulee kehittää viihtyisäksi ja sujuvaksi.

- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

3

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.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltei osin.

6

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.

7

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutus suunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

## Käsittely

Rasinsalo Kajavan kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen varausehtojen kohtaan 2: Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen vaikutukset liikennemelun määrään Karhusaaren puolella Länsiväylää.

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

Kajava Lahtisen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Rakennus ei saa varjostaa edustalla olevaa merialuetta siten, että se haittaisi nykyistä yritystoimintaa vesialueella sen edustalla. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 5 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Kajavan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten alla olevin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantaan avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.

- Rakennusten kattokerrokseen tulee suunnitella liiketiloja ja niiden terasseja.

- Läpikulkevalle polkupyöräliikenteelle tulee suunnitella sujuva ja turvallinen reitti, joka ei risteä jalankulun ja asiakasliikenteen kanssa.

- Rakennusten alimpiin kerroksiin tulee suunnitella pysäköintitiloja, jotka toimivat myös yleisinä pysäköintitiloina ja palvelevat näin rannan palveluiden käyttäjiä ja Karhusaaressa kävijöitä.

- Yhteys Karhusaareen tulee kehittää viihtyisäksi ja sujuvaksi.

- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen vaikutukset liikennemelun määrään Karhusaaren puolella Länsiväylää.

3

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.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

6

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.

7

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutus suunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

111/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 240

05.09.2022

4717/10.03.01/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 240

§ 240

## Leppävaaran keskuksen ideakilpailu

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rantala Mika J KYT-Esikunta

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää merkitä tiedoksi selostuksessa kuvatun valmisteilla olevan Leppävaaran keskuksen ideakilpailun ja sen tavoitteet.

### Käsittely

Puheenjohtaja Vuornos Kajavan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

### Selostus

#### Espoo tarinan toteuttaminen

Leppävaaran kaupunkikeskuksen kehittämisen avulla on vahva yhteys Espoo tarinaan ja sen kehittämisen periaatteet ja tavoitteet on johdettu valtuustokauden 2021–2025 tavoitteista.

Leppävaaraa rakennetaan asukas- ja asiakaslähtöisesti viihtyisäksi ja turvalliseksi kaupunginosaksi. Leppävaarassa kehittämisen tavoitteena on, että palveluja tuottaa koko kaupunkiyhteisö, ei vain kaupunkiorganisaatio. Kilpailulla haetaan kumppania yhteistyöhön toteuttamaan innovatiivisia paikallisia kestäviä kaupunkiratkaisuja.

Leppävaara on osaltaan vahvistamassa Espoon tavoitetta Pohjois-Euroopan kansainvälisesti kiinnostavimpana ja vetovoimaisimpana

osaamisen sekä tieteen, taiteen ja talouden innovaatiokeskuksena. Tuemme korkeakoulukampusten kehittymistä vahvoiksi innovaatio- ja osaamiskeskittymiksi. Leppävaarassa on kilpailualueeseen rajautuvana kampusalue, jonne suunnitellaan sijoitettavaksi muiden koulutustoimijoiden lisäksi myös lukio.

Espoo toimii aktiivisesti ilmastonmuutoksen torjunnassa, luonnon monimuotoisuuden vahvistamisessa ja on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Pääkaupunkiseudun poikittaisliikennettä tehostava Raide-Jokeri yhdistää metron ja kaupunkiradan vuonna 2024. Kehittämällä palveluita hyvin saavutettavan joukkoliikenteen solmukohtan ympärille, edistetään samalla joukkoliikenteen, kävelyn, pyöräilyn ja sähkökäyttöisten autojen suosiota.

Suunnittelussa ja rakentamisessa korostetaan kestävä kehityksen periaatteita ja kiinnitetään huomiota rakennusten elinkaari- ja ympäristövaikutuksiin. Kaupunkiradan varteen sijoittuvana Leppävaara on yksi tiiviin kaupunkikehittämisen toteuttamiskohteita. Suunnittelu ja toteutus lähtee alueen toiminnallisista ja elinvoimaa korostavista tavoitteista ja siinä hyödynnetään eri yhteistyömuotoja ja laadittavia kehittämisisitömuksia.

### **Ideakilpailu**

Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut kansainvälisen kaksivaiheisen ideakilpailun järjestämistä Leppävaaran keskustan suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailun tavoitteena on löytää junaradan pohjoispuoliselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka toimii alueen jatkokehittämisen lähtökohtana.

Leppävaaran keskustan kokonaissuunnitelma on tarkoitus koota vaiheittain eri yhteistyötahojen kanssa kestäväksi ja tulevaisuuden tarpeet huomioivaksi keskustasuunnitelmaksi, josta kaikki osapuolet voivat olla ylpeitä ja tunnistaa itselleen tärkeitä ominaisuuksia ja toimintoja:

- Ideakilpailulla haetaan mahdollisimman laaja-alaisesti juuri Leppävaaran keskustaan parhaiten sopivaa ja sen identiteettiä vahvistavaa ja toteuttavaa ratkaisua.
- Avoimella ja asukkaat huomioivalla valintaprosessilla kuullaan leppävaaralaisten mielipiteet ja sitoutetaan asukkaat tulevaan uudistukseen.
- Ideakilpailulla ja suunnitteluvarauksen hakumenettelyllä seulotaan idean toteuttamiseen kyvykkäimmät tahot.
- Ehdotuksista laaditaan sekä ajallisesti että taloudellisesti kestävä tavoite.

Ideakilpailun ohella tullaan samanaikaisesti toteuttamaan ideakilpailun mukaista suunnittelualueita koskeva suunnitteluvarauksen hakumenettely.



Suunnitteluvarauksen hakumenettelyllä haetaan varsinaisia toteuttajia toteuttamaan ideakilpailusta syntyviä ideoita sekä varmistetaan ideoiden tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus. Ideakilpailu on tarkoitus aloittaa syksyn 2022 aikana ja kilpailun lopputulos ratkeaisi keväällä 2024. Suunnitteluvarauksen hakumenettely etenee vastaavalla aikataululla. Lopuksi hakumenettelyn perusteella myönnettävistä suunnitteluvarauksista päättää elinkeino- ja kilpailukykyjaosto.

Kilpailun tavoitteet ovat:

1. Suunnittelualueesta muodostuu onnistunut esimerkki toiminnallisesti sekoittuneesta keskusta-alueesta, jossa palvelut, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet muodostavat uutta urbaania ja monipuolista kaupunkirakennetta.
2. Keskustan kaupunkirakenne eheytyy ja tiivistyy.
3. Kaupunkikuva on arkkitehtonisesti omintakeinen, positiivisella tavalla mieleenpainuva ja helposti lähestyttävä
4. Ehdotus tuottaa inhimillistä, ihmisen mittakaavaista ja elinkaaren huomioivaa kävelykeskustaa.
5. Suunnittelun kokonaisuuden tulee liittyä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen saumattomasti ja sitä kunnioittaen.
6. Suunnitelma parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta ja palvelutasoa sekä häivyttää Leppävaaran keskustan läpikulkevien liikenneväylien estevaikutusta.
7. Kokonaisuudesta syntyy eri toimintoja joustavasti palveleva ja eri suunnista helposti lähestyttävä laaja ja taloudellisesti toteutettavissa oleva pysäköintiratkaisu.
8. Ehdotus tukee Espoon kaupungin ilmastotavoitteita ja tukee Espoo tarinaa.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

114/123

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 241

05.09.2022

4590/10.03.01/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 241

§ 241

## **Tapiolan metroaseman ja bussiterminaalin länsipään ympäristön jatkokehittämisen periaatteet**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Tapiolan metroaseman ja bussiterminaalin länsipäässä sijaitsevaa liitteessä 1 punaisella rajattua aluetta kehitetään Tapiolan keskuksen elinvoimaisuuden ja monimuotoisuuden turvaamiseksi siten, että

1

alueelle mahdollistetaan metroasemaan ja bussiterminaaliiin sekä Ainoa-kauppakeskukseen liittyvien liike- ja palvelutilojen sekä toimistotiloja sisältävän kokonaisuuden syntyminen, jonka ylempiin kerroksiin on mahdollista suunnitella myös asuntoja.

2

Länsituuli-kadun kannenalaisen galleriatasoon ja kannenpäällisen kävelykadun tasoon syntyy edellytykset elävän ja vireän jalankulkualueen toteuttamiselle monipuolisine liike- ja palvelutiloineen.

3

Länsituulenaukiota kehitetään pääosin maanvaraisena kaupunkiaukiona, joka mahdollistaa suurtenkin puiden kasvamisen ja jossa voi olla keveitä aukiota aktivoivia rakennuksia. Aukiolle tulee mahdollistaa saattoliikenne aukion etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille.

### **Käsittely**

Aaltonen Elon kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Länsituulenaukiota kehitetään pääosin maanvaraisena vehreänä kaupunkilaisten virkistys-, oleilu- ja aktiviteettiaukiona ja puistikkona, jossa kasvaa suuriakin puita ja jossa voi olla vain hyvin keveitä aukiota aktivoivia ja kaupunkilaisten vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia. Aukiolle

tulee mahdollistaa saattoliikenne aukion etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille, ellei sitä saada muutoin järjestettyä.”

Elo Markkulan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Länsituuli-kadun kannenalaisen galleriatasoon ja kannenpäällisen kävelykadun tasoon syntyy edellytykset elävän, vehreän ja vireän jalankulkualueen toteuttamiselle monipuolisine liike- ja palvelutiloineen. Alueella tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset pyöräilyreitit ja yhteydet.”

Kajava ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Markkula puheenjohtaja Vuornoksen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”alueelle mahdollistetaan metroasemaan ja bussiterminaaliin sekä Ainoa-kauppakeskukseen liittyvien liike- ja palvelutilojen sekä toimistotiloja, mahdollisuuksien mukaan myös pääkonttoritasoisia tiloja, sisältävän kokonaisuuden syntyminen, jonka ylempiin kerroksiin on mahdollista suunnitella myös asuntoja.”

Elo Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja ilmeeseen sekä kaavojen toteuttamisen rakentamisvaiheen järjestelyihin.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan pöydälle panoa koskevan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen, Elon ja Markkulan muutos- ja lisäysehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen ne.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että Tapiolan metroaseman ja bussiterminaalin länsipäässä sijaitsevaa liitteessä 1 punaisella rajattua aluetta kehitetään Tapiolan keskuksen elinvoimaisuuden ja monimuotoisuuden turvaamiseksi siten, että

1

alueelle mahdollistetaan metroasemaan ja bussiterminaaliin sekä Ainoa-kauppakeskukseen liittyvien liike- ja palvelutilojen sekä toimistotiloja, mahdollisuuksien mukaan myös pääkonttoritasoisia tiloja, sisältävän kokonaisuuden syntyminen, jonka ylempiin kerroksiin on mahdollista

suunnitella myös asuntoja. Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja ilmeeseen sekä kaavojen toteuttamisen rakentamisvaiheen järjestelyihin.

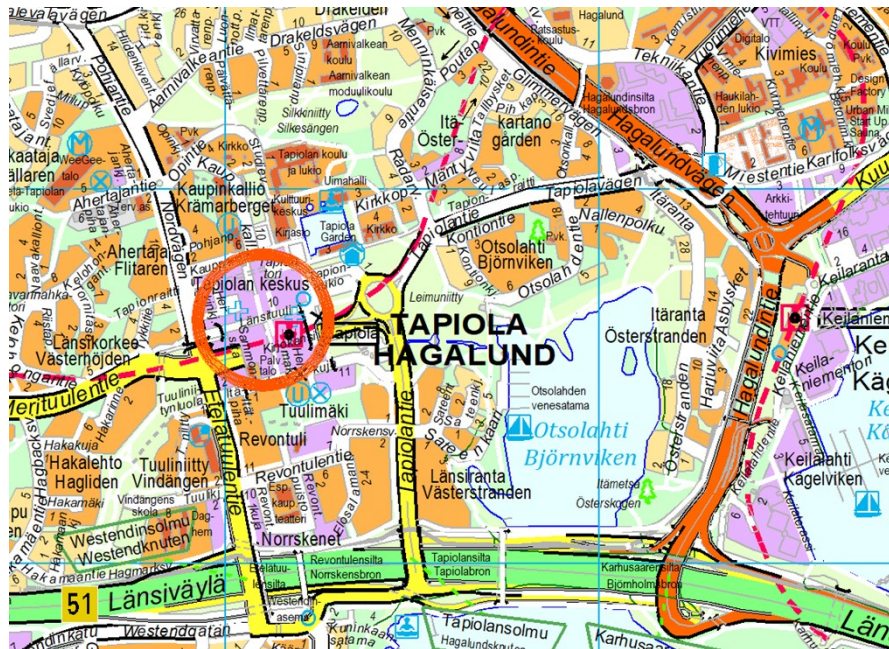
2

Länsituuli-kadun kannenalaisen galleriatason ja kannenpäällisen kävelykadun tasoon syntyy edellytykset elävän, vihreän ja vireän jalankulkualueen toteuttamiselle monipuolisine liike- ja palvelutiloineen. Alueella tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset pyöräilyreitit ja yhteydet.

3

Länsituulenaukiota kehitetään pääosin maanvaraisena vihreänä kaupunkilaisten virkistys-, oleilu- ja aktiviteettiaukiona ja puistikkona, jossa kasvaa suuriakin puita ja jossa voi olla vain hyvin keveitä aukiota aktivoivia ja kaupunkilaisten vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia. Aukiolle tulee mahdollistaa saattoliikenne aukion etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille, ellei sitä saada muutoin järjestettyä.

## Selostus



Tapiolan keskuksen uudistaminen on edennyt voimakkaasti. Keskuspysäköintilaitos (2100 autopaikkaa), itäisen keskushuollon tilat sekä alueellinen yhteisväestönsuoja valmistuivat 2016. Metroliikenne käynnistyi 2017. Merituulentien bussiterminali valmistui 2019, jolloin myös kauppakeskus Ainoa avattiin koko laajuudessaan. Ainoan päälle on rakennettu kuusi asuinrakennusta. Kauppakeskus Länsituuli ja sen yläpuoliset asunnot valmistuivat 2021.

Vähittäiskaupan kehittymisen myötä keskuksen uudistamisessa alun perin arvioitua liiketilamäärätavoitetta on ollut perusteltua pienentää. Merituulentien eteläpuolelle on näin syntyessä varsin laaja asuintalojen kokonaisuus Itätuulenkujan varrelle. Rakennusten katutasoihin tulee tältä osin vain vähäisessä määrin liike- ja palvelutiloja.

Näin Tapiolan keskuksen kehittämisen edetessä keskukseen on muodostunut kolme vyöhykettä:

1. Merituulentien eteläpuolella asumisen vyöhyke.
2. Merituulentien alueella ja sen pohjoispuolella liiketiloja ja joukkoliikenteen tiloja.
3. Pohjoisosan alkuperäisessä (1960-luvulta) Tapionraitin ja Keskusaltaan ympäristössä kulttuurin ja siihen liittyvien palvelujen tiloja.

Tapiolan keskuksen alueelta on poistunut suuri määrä toimistotiloja. KOy Raitinkartano, Kielas-toimistorakennus, Itätuulenkujan 8:n toimistotalo ja Vesiputoustalo on jo purettu. K-hallin talon purkamisen myötä keskuksesta poistui talon ylimmässä kerroksessa sijainnut pääkonttoritila. Nyt jo tyhjillään oleva Satakielitalo-toimistorakennus tullaan purkamaan ja Raitinlukon toimistorakennusta ollaan muuttamassa asuinrakennukseksi.

Tapionraitin ja Kulttuuriaukion ympäristöä kehitetään niiden rakennuskulttuurisista arvoista lähtien. Kulttuuriaukion ympäristön asemakaavoitus ja Kulttuurikeskuksen teatterilaajennuksen suunnittelu on käynnistetty. Kulttuuriaukion reunoille on tulossa jonkin verran toimitiloja ja Keskustorni pysyy toimistorakennuksena. Heikintorin tuleva käyttö on vielä auki, mutta Heikintorin pysäköintitalon paikalle kaavillaan asuntoja.

Tapiolan keskuksen kehitys on nyt johtamassa siihen, että toimitilojen määrä on supistumassa rajusti ja katutason palveluiden määräkin jonkin verran. Asuntoja on tulossa hyvin runsaasti. Tällainen yksipuolinen kehitys ei ole yksinomaan keskuksen elinvoimaa, monimuotoisuutta ja palvelutarjontaa kasvattava suunta.

Tapiolan puutarhakaupungin keskustan tulisi profiloitua uudistumisen jälkeenkin monipuolisen keskustapalvelujen alueena sisältäen niin kulttuurin kuin kaupankin palveluita, työpaikkoja ja monipuolisia mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon. Asuntoja on aiemminkin sijoittunut keskustaan ja samaa periaatetta on luonteva jatkaa uusissa ”hybridirakennuksissa”. Varsinaiset asuntokorttelit ovat kuitenkin perinteisesti sijoittuneet em. keskusta-alueen ympärille. Keskustan viitesuunnitelma on kuitenkin vähitellen ollut muuttumassa yksipuolisempaan suuntaan. Alkuperäiset tavoitteet näkyvät edelleen selkeästi joukkoliikenteen asiakasyhteyksien ja esim. keskuspysäköinnin hissiyhteyksien ja huoltotilojen sijoittumisessa.

Tapiolan metroaseman ja bussiterminalin länsipään ympäristössä on alue-kokonaisuus, jonka uudistamisen ratkaisut ovat vielä lopullisesti päättämättä ja jossa on mahdollista turvata keskuksen elinvoimaisuutta ja monimuotoisuutta. Tähän aluekokonaisuuteen sisältyy viisi yksityistä kiinteistöä. Kaikki näiden kiinteistöjen rakennukset on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uudet merkittävästi tehokkaammat rakennukset.

Kaksi näistä kiinteistöistä sijaitsee aivan keskuksen ytimessä Länsituulikadun ja Merituulentien välissä. Nämä kiinteistöt liittyvät kiinteästi metroasemaan (päiliukuportaat), bussiterminaliin, Ainoa-kauppakeskukseen, Länsituulen galleriatilaan ja monipuolisesti ympäröiviin julkisiin alueisiin.

Kolme näistä kiinteistöistä sijaitsee Länsituulikadun pohjoispuolella. Ne rajautuvat myös Länsituulikadun kävelytason alapuoliseen galleriatilaan ja Länsituulenaukioon.

Kaikki nämä kiinteistöt sijaitsevat keskuspysäköinnin kohdalla ja lisäksi niiden kohdalle keskuspysäköinnin yhteyteen ollaan toteuttamassa läntistä maanalaista keskushuollon tilaa.

Merituulentien pohjoispuolella sijaitseva itä-länsisuuntainen Länsituulikatu (ent. Länsituulenkujja) on Tapiolan keskuksen keskeinen kävelyalue, jonka varrella on perinteisesti ollut liike- ja palvelutiloja. Länsituulikadun itäinen osa uudistettiin samalla, kun sen viereen toteutettiin Ainoa-kauppakeskus ja kauppakeskus Länsituuli. Kävelytason alla on galleriatila, jota on suunniteltu jatkettavan länteen päin Pohjantielle saakka.

Keskuksen ytimessä Merituulentiellä ja sen pohjoispuolella on kolme tasoa. Alimmalla tasolla (noin +1,0) sijaitsevat bussiterminali ja kauppakeskus Ainoan päivittäistavarakaupat ja muitakin liiketiloja. Tälle tasolle nousevat metron liukuportaat. Tasolla noin +7,8 on Ainoan kauppakeskuksen tiloja ja tämä taso yhtyy keskuksen itäreunassa Tuulikinsillan tasoon ja Merituulentien eteläpuolella Itätuulenkujan tasoon. Tasolla noin +7,8 sijaitsee myös Länsituulikadun kävelytason alapuolinen galleriatila. Tapiolan keskuksen kävelytasolla (noin +12,0) ovat Länsituulikatu, Sampokuja, Merituulentori ja Tapionraitin ympäristö.

### **Länsituulikadun eteläpuoliset tontit**

Länsituulikadun ja Merituulentien välissä sijaitsee kaksi kiinteistöä (KOy Tapiolan Säästötammi ja Merituulentien Liikekiinteistö Oy/Länsikulma), joita ei ole vielä uudistettu. Nämä kiinteistöt sijaitsevat aivan Tapiolan keskuksen ytimessä metroaseman ja bussiterminalin länsipäässä. Metron liukuportaat nousevat tonttien eteläreunalle bussiterminalitasolle, jossa tontit liittyvät suoraan bussiterminaliin. Tonttien väliin on jo toteutettu hissiyhteys keskuspysäköintiin ja meteroon. Lisäksi tonttien alapuolella on

Tapiolan keskuspysäköintilaitoksen pysäköintihalleja sekä pitkälti valmiiksi rakennettu läntinen keskushuollon tila.

Näiden kiinteistöjen uudistamisessa tulee lähtökohtana olla keskeisen sijainnin tehokas hyödyntäminen bussiterminalitasolta lähtien. Uudet rakennukset tulee liittää toiminnallisesti hyvin ympäristöön kaikilla tasoilla. Keskukseen elinvoimaisuus ja elävyys edellyttää, että keskuksessa on asuntojen lisäksi riittävästi myös liike-, palvelu- ja toimistotiloja. Keskuksesta on purettu useita toimistorakennuksia asuntojen tieltä, joten uusien nykyaikaisten toimistotilojen ja -työpaikkojen saaminen keskukseseen on tärkeää kaupan työpaikkojen lisäksi. Metroaseman ja bussiterminalin vieressä sijaitsevat toimistotilat ovat kiinnostavia toimitilamarkkinoilla.

Säästötammen tontille on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.12.2016 hyväksytty asemakaavanmuutosehdotus, joka luo edellytykset edellä kuvattujen tavoitteiden mukaiseen uudisrakentamiseen. Kaavaa ei ole viety kaupunginhallituksen käsittelyyn, koska kaavan toteuttamiseen liittyvää maankäyttösopimusta ei ole tehty. Säästötammen kiinteistöllä on useita omistajia ja nykyisessä rakennuksessa on liiketilojen lisäksi jonkin verran asuntoja.

Länsikulman tontille on tällä hetkellä vireillä kaavamuuos (osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä alkusyksystä 2021), jossa tontille toteutettaisiin pääosin asuntoja. Liike- ja palvelutiloja tulisi kävelytasoihin rajautuviin tiloihin. Länsikulman nykyisessä rakennuksessa on liike-, toimisto- ja palvelutiloja kolmessa kerroksessa Länsituuli-kadun kävelytason päällä. Länsikulman omistaa LähiTapiolan Henkivakuutusyhtiö.

### **Länsituulen pohjoispuoliset tontit**

Länsituuli-kadun pohjoispuolella on kolme kiinteistöä (idästä lukien KOy Hopiakannel, KOy Länsituulentie ja Tapiola Center Oy). Ne sijaitsevat toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti keskeisesti Tapiolan keskuksen tärkeimmän jalankulkuraitin Länsituuli-kadun varrella.

Hopiakanteleen ja Länsituulentien tonteille on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.4.2019 hyväksytty asemakaavanmuutosehdotus, joka luo edellytykset edellä kuvattujen tavoitteiden mukaiseen uudisrakentamiseen. Kaavaa ei ole viety kaupunginhallituksen käsittelyyn, koska kaavan toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia ei ole tehty. Samaan kaavaan sisältyy myös AsOy Raitinlinna, mutta se on tarkoitus pitää nykyisellään; vain joitakin rajoja ja määrittelyjä tarkistetaan. Hopiakanteleen kiinteistöllä on useita omistajia ja nykyisessä rakennuksessa on liiketilojen lisäksi asuntoja. Länsituulentie on kokonaisuudessaan liikekiinteistö, jonka on omistanut Nordea Henkivakuutus Suomi Oy.

Tapiola Centerin tontin nykyinen käyttötarkoitus on pysäköinti. Tontilla on kaksi erilaista osaa. Länsituuli-katuun rajoittuvalla tontin osalla on pysäköintitalo, johon on osoitettu viiden ympäristössä sijaitsevan kiinteistön velvoitepaikkoja (yli 200 paikkaa). Tonttiin kuuluu myös Heikintorin eteläpuolinen Länsituulenaukio, joka on avointa asfaltoitua pysäköintialuetta. Tontille ei ole vireillä uudistushanketta. Kaupungin tavoitteena Tapiolan alueella on ollut autopaikkojen keskittäminen keskuspysäköintiin ja maanpäällisten pysäköintitalojen purkaminen. Lisäksi kaupungin tavoitteena on ollut Länsituulenaukion kehittäminen vehreäksi kaupunkiaukioksi, jossa olisi vain kevyitä, aukiota aktivoivia, rakennuksia. Aukiolle tulee mahdollistaa huoltoliikenne aukion etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille.

Tässä esityksessä käsiteltävän alueen jatkokehittämisessä erityishuomiota vaativat rakentamisjärjestys, työmaa-alueiden ja -yhteyksien sijoittuminen sekä väliaikaiset kulkureitit sovitettuna jo uusittuun keskustaan ja sen toimintaedellytysten turvaamiseen. Nämä haasteet korostuvat, koska kysymyksessä on hyvin keskeinen osa-alue.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Viitesuunnitelmaotteita 2018-2022, Tapiola (liite 1)

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**



**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 215, § 216, § 217, § 218, § 231, § 234, § 235, § 236, § 237, § 238, § 239, § 240, § 241**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 219, § 220, § 221, § 222, § 223, § 224, § 225, § 226, § 227, § 228, § 229, § 230, § 232, § 233**

### **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, joului- 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 oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.