



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022

## Kokoustiedot

Aika 03.10.2022 klo 09:00 - 11:07

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

Läsnä	Vuornos Henrik Aaltonen Juri Elo Tiina Fagerström Noora	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen	saapui klo 9.15 § 244, poistui klo 10.02 § 244
	Kajava Henna Katainen Mervi Lahtinen Teemu Laukkanen Antero Mykkänen Kai	jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	saapui klo 9.50 § 244
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	poistui klo 10.34 ennen § 246, palasi klo 10.34 § 246 käsittelyn jälkeen
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka Rinta-aho Harri	kaupunginjohtaja kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri Heinero Mervi Paananen Harri Konttas Ari Kilappa Susanna Hokkanen Torsti Särkijärvi Jouni J.	hallinto- ja kehittämisjohtaja elinvoimajohtaja elinkeinojohtaja rahoitusjohtaja viestintäpäällikkö kaupunkisuunnittelujohtaja kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	
	Lehto Timo	toimitusjohtaja	Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab, saapui klo 9.04, poistui klo 9.13 § 249 jälkeen
	Kulmala Jarmo Mäkinen Antti O.	projektinjohtaja projektijohtaja	

Rantala Mika J KYT- Esikunta	projektinjohtaja	
Sikiö Sampo	aluearkkitehti	saapui klo 9.07, poistui klo 10.30 § 244 jälkeen
Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Marvi Katainen  
pöytäkirjantarkastaja

Henna Kajava  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.10.2022.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 242		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 243		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 244		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	7
§ 245	1 - 3	Maa-alueiden myynti Högnästä Microsoft 3465 Finland Oy:lle datakeskushankkeen toteuttamista varten	8
§ 246	4	Pysäköintitontin myynti Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Honkariville (49-12-248-1)	12
§ 247	5	Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta (49-15-24-11) (Pöydälle 5.9.2022)	15
§ 248	6	Teollisuustontin vuokraaminen Juvanmalmilta KCT Group Oy:lle (49-85-129-1)	22
§ 249	7	Liiketontin varaaminen Kilosta laboratorihankkeen suunnittelua varten Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexpertti Oy:lle (49-54-117-6)	26
§ 250	8	Alueen varaaminen Kaitaalta Fortum Power and Heat Oy:lle pumppaamon suunnittelua varten (49-31-9903-12)	31
§ 251	9	Keilaniemessä Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan suunnitteluvarauksen siirtäminen ja jatkaminen	35
§ 252	10	Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän suunnitteluvarauksen siirtäminen ja jatkaminen	44
§ 253		Leppävaaran keskuksen ideakilpailu (Pöydälle 5.9.2022)	57

§ 242

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 29.9.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 243

03.10.2022

§ 243

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mervi Katainen ja Henna Kajava.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 244

§ 244

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

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

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

- Niittykummun kehittämisen kokonaistarkastelu
- Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien kannanotto työvoimapalveluiden rahoituksesta on oheismateriaalina

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien kannanotto työvoimapalveluiden rahoituksesta

### **Tiedoksi**

11325/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 245

§ 245

**Maa-alueiden myynti Högnäsistä Microsoft 3465 Finland Oy:lle datakeskushankkeen toteuttamista varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja  
Pere Heli  
etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä oheisen kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen ja kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti Microsoft 3465 Finland Oy:lle yhteensä noin 21,6 ha:n suuruiset alueet Högnäsistä valtuuston 15.11.2021 § 154 hyväksymän Hepokorvenkallion asemakaavan alueelta datakeskushankkeen toteuttamista varten.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimus on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös tulee lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tulevalla ostajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä maa-alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia sekä hakea rakentamisen edellyttämiä lupia jo ennen esisopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tulevalle ostajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda esisopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan tarkentamaan, viimeistelemään ja allekirjoittamaan esisopimus ja kauppakirja sekä



tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 16.9.2019 § 40 tehdyllä päätöksellä Högnäsistä noin 30 ha suuruisen alueen Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä 7.9.2020 § 94 ja 29.11.2021 § 159 sekä täydennetty tontinluovutuksen periaatteilla 12.4.2021 § 54. Viimeisin varauspäätös on voimassa 31.12.2022 saakka.

## Hakemus

Microsoft 3465 Finland Oy ja Fortum Power and Heat Oy ovat toimittaneet 22.9.2022 yhteisen hakemuksen, jolla Microsoft 3465 Finland Oy hakee myyntipäätöstä ehdollisen kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamiseksi ja lopullisen kiinteistökaupan toteuttamiseksi datakeskushanketta varten.

## Tiedot myytävistä maa-alueista

Myytävät alueet sijaitsevat valtuuston 15.11.2021 § 154 hyväksymällä Hepokorvenkallion asemakaavan (633300) alueella. Asemakaava ei ole tullut kaavavalituksesta johtuen kokonaan voimaan. Kaupunginhallitus on antanut 7.2.2022 § 38 lausunnon kaavavalitukseen. Kaupunginhallitus on 20.6.2022 § 224 määrännyt Hepokorvenkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaan muutoksenhausta huolimatta siltä osin, johon valitus ei kohdistu. Voimaan määrätty osa kaavasta ei koske tämän päätöksen mukaisia maa-alueita.

Lopullisen kaupan kohteena on kaupungin omistama osuus, pinta-alaltaan 105 395 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeltaan 63 237 k-m<sup>2</sup>, pohjoisemmasta korttelista 65003 sekä eteläinen kortteli 65002, jonka pinta-ala on 111 061 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 88 848 k-m<sup>2</sup>. Kaupan kohteena olevat alueet ovat Hepokorvenkallion asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (T-1).

### **Lopullinen kiinteistökauppa**

Kiinteistökaupan esisopimus sisältää ehdot, joiden tulee täytyä ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista. Näistä vähimmäisedellytyksenä on, että kaupungilla on lainhuuto kaupan kohteeseen (kaupunki ei vielä omista kokonaisuudessaan eteläistä korttelia 65002, esisopimus tästä on tehty), Hepokorvenkallion asemakaava on kokonaisuudessaan tullut lainvoimaiseksi ja että puolustusministeriö on myöntänyt luvan kiinteistökaupalle. Muiden ehtojen osalta ostajalla on mahdollisuus luopua ehdon täyttymisen vaatimuksesta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseksi.

### **Hukkalämmön hyödyntäminen**

Suunniteltu datakeskushanke on tarkoitus varustaa lämmöntalteenotolla, jonka avulla datakeskuksen tuottamaa CO<sub>2</sub>-vapaata hukkalämpöä Fortumin on mahdollista hyödyntää alueelliseen kaukolämpöverkkoon edesauttaen Fortumin ja kaupungin sitoumusta hiilineutraalin kaukolämmön tuottamisesta 2020-luvun aikana.

### **Maa-alueiden myynti**

Esitetään, että tulevalta Hepokorvenkallion asemakaava-alueelta myydään oheisen kartan mukaiset alueet Microsoft 3465 Finland Oy:lle. Maa-alueiden kauppahinta on määritetty rakennusoikeuden yksikköhinnalla 175 euroa / k-m<sup>2</sup> ja se on sidottu elinkustannusindeksiin. Kokonaiskauppahinta on näin ollen noin 26 600 000 euroa. Maa-alueet on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkina-arvoon perustuen.

## **Päätöshistoria**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 245

03.10.2022

**Liitteet**

- 1 Esisopimusluonnos / Microsoft 3465 Finland Oy
- 2 Kauppakirjaluonnos / Microsoft 3465 Finland Oy
- 3 Kartta kaupan kohteesta / Microsoft 3465 Finland Oy

**Oheismateriaali**

- Hakemus 22.9.2022 / Microsoft 3465 Finland Oy ja Fortum Power and Heat Oy

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 246

03.10.2022

5046/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 246

§ 246

## **Pysäköintitontin myynti Tapiolasta Asunto-osakeyhtiö Honkariville (49-12-248-1)**

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 49-12-248-1 Asunto-osakeyhtiö Honkariville. Tontin pinta-ala on 58 m<sup>2</sup>.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 5 800 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

Tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kumpikin yksin, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kauppakirjan sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

### Käsittely

Partanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 7 kohta).

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 246

03.10.2022

### **Tiedot tontista**

Korttelin 12248 tontin 1 pinta-ala on 58 m<sup>2</sup> eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-tontti). Tontti luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-osakeyhtiö Honkarivi on hakenut tonttia ostettavaksi Espoon kaupungilta.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

1 Liitekartta 49-12-248-1

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus kiinteistön 49-12-248-1 ostosta

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 247	03.10.2022

1538/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 247

§ 247

## **Kerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta (49-15-24-11) (Pöydälle 5.9.2022)**

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 247	03.10.2022

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

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 siinä missä 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

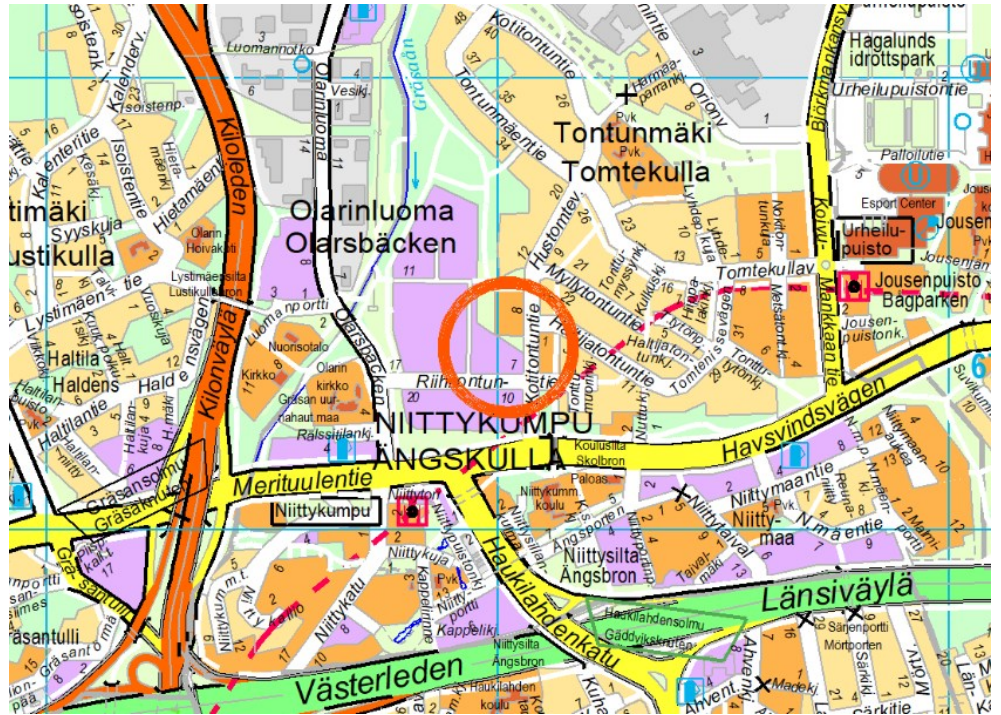
## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 247	03.10.2022



### 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 asuinkerrostalojen 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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 247	03.10.2022

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 550 euroa/kem2. 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 05.09.2022 § 231

### **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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 247	03.10.2022

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 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 siinä missä 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 247	03.10.2022

totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jättäneen asian yksimielisesti pöydälle.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

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

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.

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.

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 184	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 231	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 247	03.10.2022

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
- ARA\_hintapäätös\_14052021\_Niittykumpu

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 248

03.10.2022

4992/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 248

§ 248

## **Teollisuustontin vuokraaminen Juvanmalmilta KCT Group Oy:lle (49-85-129-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa KCT Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai sille perustettavan yhtiön lukuun korttelin 85129 tontin 1 (49-85-129-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 35 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 1 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 1 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia.

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 osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan

kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

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

6

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 15.10.2023. 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.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

Tontinsaajan on esitettävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että vuokrattavalle tontille toteutettavan hankkeen sisältö vastaa pääpiirteissään hakemuksessa esitettyä. Kaupungilla on oikeus jättää vuokrasopimus allekirjoittamatta, mikäli hanke merkittävältä osin poikkeaa hakemuksessa esitetystä.

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

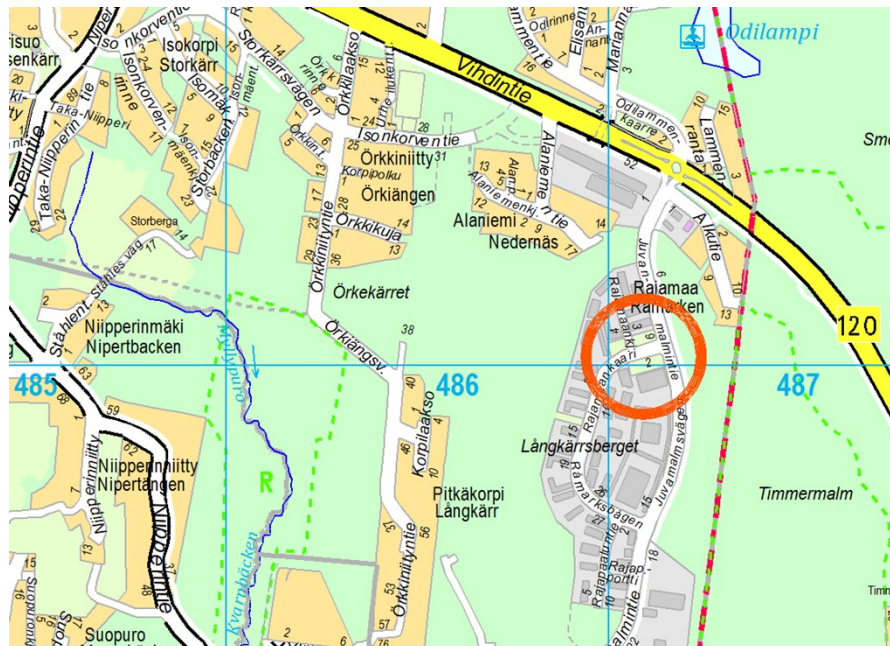
tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Hakemus

KCT Group Oy on hakenut perustettavan Kiinteistö Oy Rajamaankaari 2 -nimisen yhtiön nimiin Juvanmalmilla sijaitsevaa tonttia 85129/1.

KCT Group Oy on Kehä Caravan Tukku Oy:n emoyhtiö. Kehä Caravan Tukku Oy harjoittaa caravan- ja traileritarvikkeiden sekä varaosien tukkukauppaa osoitteessa Rajamaankaari 4. Yrityksen toiminta on kasvanut voimakkaasti viime vuodet ja se tavoittelee kasvua, joka on mahdollista ainoastaan uusissa selkeästi isommissa toimitiloissa. Voimakkaan kasvun myötä yritys on joutunut vuokraamaan lisätilaa ulkopuolelta ja toivoo, että pystyisi välttämään muuton lähiaikoina ja saamaan Rajamaankaari 2:sta tarvitsemaansa lisätilan.

Tavoitteena olisi rakentaa tontille arviolta 2 000–2 300 k-m<sup>2</sup> rakennus, joka tulisi hakijan omaan käyttöön. Rakennuksen käyttötarkoitus olisi toimia nykyisen toimitilan lisänä ja mahdollistaa yrityksen kasvua uusien



toimintojen kautta. Rakennukseen tullessiin sijoittamaan (50–60 % pinta-alasta) nykyisen toiminnan kasvutarpeet ja uusi näyttelytila. Uusien toimintojen vaatima tila on arvion mukaan 40–50 % uudesta toimitilasta.

### **Tiedot tontista**

Espoon kaupunki omistaa Juvanmalmi III, muutos -nimisellä asemakaava-alueella Kalajärven kaupunginosan korttelin 85129 tontin 1 osoitteessa Rajamaankaari 2. Korttelin asemakaavamerkintä on T (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0.80. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 3 806 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 045 k-m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamaton.

### **Tontin vuokraus**

Tontti oli haettavana kaupungin karttapalvelussa loppuvuodesta 2020 alkuvuoteen 2021, jolloin tonttiin kohdistui viitisentoista hakemusta tai tiedustelua, joista kolme oli hyvin tasavahvaa. Kolmen tasaväkisen hakijan vuoksi päädyttiin ratkaisemaan tontinsaaja sillä, kuka tarjoaa korkeimman vuokran. Korkein saatu tarjous vuosivuokrasta oli 35 627 euroa, jonka antaneelle taholle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 31.5.2021 § 82 vuokrata tontin. Vuokrauspäätös ei kuitenkaan johtanut maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen. Toiseksi korkein tarjous vuokrasta oli 35 200 euroa, jonka tekivät KCT Holding Oy ja Kehä Caravan Tukku Oy. KCT Holding Oy on sittemmin tapahtuneen nimenmuutoksen myötä nykyisin KCT Group Oy. KCT Group Oy on osoittanut halukkuutensa vuokrata tontti ja on toimittanut päivitetyn hakemuksen tontista. Koska vuokrauspäätös korkeimman tarjouksen antaneelle taholle ei johtanut maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen, esitetään tontin vuokrausta KCT Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun tai sille perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

1 Kartta KCT Group Oy

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus KCT Group Oy

#### **Tiedoksi**

4905/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 249

§ 249

**Liiketontin varaaminen Kilosta laboratoriohankkeen suunnittelua varten  
Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexperti  
Oy:lle (49-54-117-6)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexperti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kilosta korttelin 54117 tontin 6 (49-54-117-6) laboratoriohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1  
Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2  
Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. 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 ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4  
Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai 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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin länsireunassa sijaitsee kaukolämpöjohto ja kaapeleita.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tontti tullaan rajaamaan nykyistä pienemmäksi.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Hakemus

Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab (lyhyemmin KCL) ja Kehitysexpertti Oy hakevat perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun 22.4.2022 päivätyllä hakemuksella Kilossa sijaitsevan korttelin 54117 tontin 6 (49-54-117-6) varaamista laboratoriohankkeen suunnittelua varten.

KCL on vuonna 1916 perustettu suomalaisen massa-, paperi- ja kartonkiteollisuuden omistama osakeyhtiö. Hakemuksessa kuvataan KCL biotuotealueen ja kiertotalouden edelläkävijäksi, joka tarjoaa testaus-, pilotointi- ja laboratoriopalveluja laajalle joukolla suomalaisia ja kansainvälisiä asiakkaita. KCL:n laboratoriotoiminta toimii tällä hetkellä Otaniemessä Tekniikantie 2:ssa.

Kehitysexpertti Oy on kiinteistökehityspalveluja tuottava yritys, jonka tarkoitus on vastata varattavan alueen kehittämisestä, rakennuttamisesta, suunnittelusta sekä kiinteistöyhtiön perustamiseen ja käyttöön liittyvistä asioista.

Hakemuksessa tuodaan esiin, että nykyiset KCL:n käytössä olevat kiinteistöt Otaniemessä ovat elinkaarensa lopussa, ja toiminnan keskeytyksetön jatkuminen edellyttää siirtymistä uuteen sijaintiin. Hakemuksen mukaan uuteen sijaintiin siirtyä Otaniemestä myös muita

biotuotealueen toimijoita ja uudessa sijainnissa on tarkoitus tarjota uusille erityistiloja tarvitseville toimijoille tiloja. Tavoitteena on kehittää uudesta sijainnista kansainvälisesti merkittävä biotalouden HUB.

Suunniteltu laboratoriohanke tulotisiin toteuttamaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa tullaan toteuttamaan arviolta noin 10 000-12 000 k-m 2 verran rakentamista ja loput toteutetaan seuraavassa vaiheessa. Kohteen lopullinen koko tarkentuu suunnittelun myötä. Laboratoriot toiminta ei hankkeen mukaan tarvitse ympäristölupaa, eikä hankkeesta aiheudu suojaetäisyyksiä vaativia ympäristövaikutuksia.

### **Taustaa KCL:n kehittämiseen liittyen**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.4.2020 § 40 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset KCL:n Otaniemessä omistaman alueen kehittämiseksi ja toteuttamiseksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myös, että kaupungin ja alueen omistajien tulee yhteistyössä pyrkiä alueen kehittämiseen ja suunnittelussa toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaihteittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti teknistä ja ympäristötointa selvittämään mahdollisia uusia sijoituspaikkoja Espoon kaupungin alueelta KCL:n koetutkimuspalvelutoimintaa varten.

KCL:n Otaniemessä omistaman alueen kehittämistä on viety eteenpäin ja parhaillaan valmistellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, joka on tavoitteena saada nähtävillä tämän vuoden lopussa. Alueelle suunnitellaan asuntoja ja jonkin verran palveluja. KCL:n kehittäjäkumppani on Nrep Oy. Suunnitelma perustuu nykyiseen Kehä I:n sijaintiin Tapiolan ja Otaniemen välissä, mutta samalla suunnitelma mahdollistaa Kehä I:n tunneloinnin Tapiolan ja Otaniemen välissä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen jälkeen selvitettiin KCL:lle uutta sijoituspaikkaa Espoon kaupungin alueelta, mutta tuolloin KCL:lle sopivaa paikkaa ei löytynyt.

### **Tiedot tontista**

Kilon kaupunginosassa sijaitseva korttelin 54117 tontin 6 (Nuijalantie 15) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, paljon tilaa vaativaa kauppaa varten (KL). Tontin pinta-ala voimassa olevassa asemakaavassa on noin 30 506 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 19 829 k-m<sup>2</sup>. Alueen asemakaava on tullut voimaan 22.8.2012.

Tontin itäosassa sijaitsee puustoinen rinne, jossa kulkee kehitettävä liito-oravayhteys Turunväylän yli. Tontin kaavam muutoksen yhteydessä tullaan korttelialue rajaamaan siten, että liito-oravan yhteydet on mahdollista säilyttää ja kehittää. Näin ollen tontin tuleva pinta-ala tulee nykyisestä pienentymään.

Tontti oli aiemmin varattuna Bauhaus & Co Ky:lle BAUHAUS-tavaratalon suunnittelu varten. Bauhaus & Co Ky:n varaus tonttiin päättyi 31.1.2022 ja varaukselle ei enää haettu jatkoa.

Bauhaus & Co Ky:n varauksen päättymisen jälkeen, tontti laitettiin Espoon kaupungin karttapalveluun vapaasti haettavien yritystonttien listalle ja oli karttapalvelussa vapaasti haettavana kesäkuuhun 2022 saakka. Tontista saapui 7 kappaletta suunnitteluvaraushakemuksia.

#### **Tontin varaus**

Esitetään, että korttelin 54117 tontin 6 varataan Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexpertti Oy:lle laboratorihankkeen suunnittelua varten 31.10.2023 saakka. Laboratorihanke sopii laajuudeltaan varausalueelle. Laboratorihankkeen tavoitteena on kehittää alueelle kansainvälisesti merkittävä biotalouden HUB, jonka arvioidaan työllistävän uuden sijainnin lopullisesti valmistuttua noin 150 henkeä.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarauksen liitekartta - KCL ja Kehitysexpertti Oy

#### **Oheismateriaali**

- Suunnitteluvaraushakemus - KCL ja Kehitysexpertti Oy

#### **Tiedoksi**

4774/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 250

§ 250

**Alueen varaaminen Kaitaalta Fortum Power and Heat Oy:lle pumppaamon suunnittelua varten (49-31-9903-12)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen pumppaamon suunnittelua varten.

1

Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. 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 ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai 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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen lävitse kulkee huolto- ja pelastusreitti Länsimetron kuilulle. Suunnitelmat tulee laatia siten, että kuilulle on jatkossakin esteetön huolto- ja pelastusreitti.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla huolto- ja pelastusreitillä, on siihen saatava Länsimetro Oy:n suostumus.

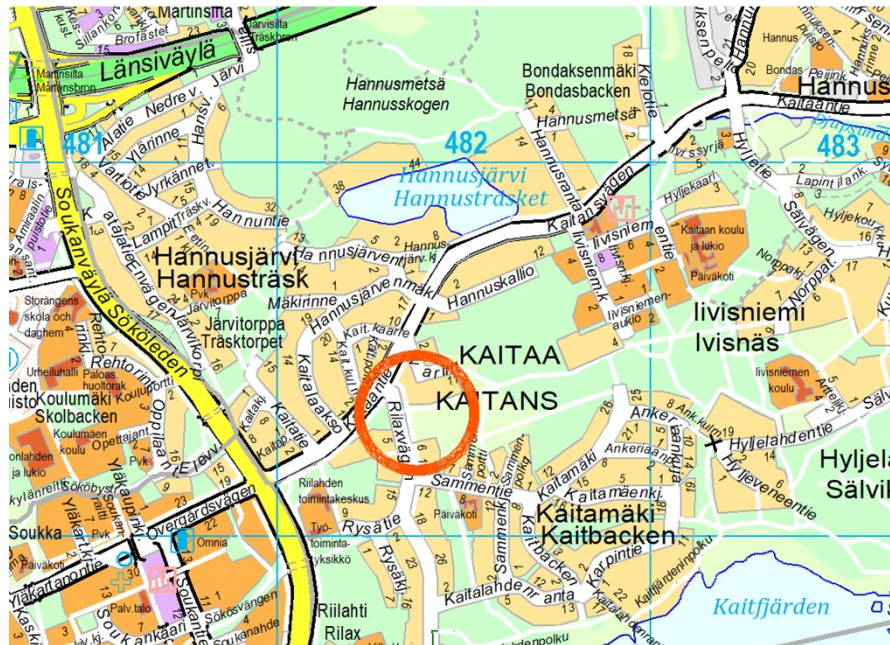
## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus





## Hakemus

Fortum Power and Heat Oy hakee 16.9.2022 päivätyllä hakemuksellaan suunnitteluvarausta oheisen liitekartan mukaisesti Kaitaalla sijaitsevalle puistoalueelle (kiinteistö 49-31-9903-12). Suunnitteluvarausta haetaan 31.12.2023 saakka.

Fortum Power and Heat Oy tuo hakemuksessaan esiin, että suunnitteluvarausta haetaan pumppaamon suunnittelua varten. Suunniteltava pumppaamo on osa Fortum Power and Heat Oy:n ja Microsoftin datakeskusten hukkalämmöntalteenottohanketta, jossa rakennetaan datakeskuksiin lämmönkeruujärjestelmät ja lämpöpumppulaitokset Espooseen ja Kirkkonummelle, sekä uutta kaukolämpöverkkoa ja uusi pumppaamo siirtämään lämpöä asiakkaille.

Suunniteltava pumppaamo tarvitaan sijoituspaikaksi kaukolämpöverkkoon liitettäville kaukolämpöpumpuille siirtämään datakeskusten hukkalämmöstä tehtyä lämpöä Espoon kaupungin verkkoon.

Fortum Power and Heat Oy on yhteistyössä kaupungin kanssa etsinyt sopivaa sijaintia Kaitaantien alueelta, nykyisen kaukolämpölinjan tuntumasta, suunniteltavaa pumppaamoa varten. Haettava varausalue on todettu yhteistyössä kaupungin ja Länsimetro Oy:n kanssa Fortum Power and Heat Oy:lle sopivaksi sijainniksi pumppaamon suunnittelua varten.

Fortum Power and Heat Oy:n tavoitteena oli edistää pumppaamohanketta poikkeamispäätöksellä, mutta kaupunkisuunnittelukeskus linjasi elokuussa

2022, että pumppaamorakennuksen sijoittaminen haettavalle varausalueelle vaatii asemakaavamuutoksen.

Fortum Power and Heat Oy:n mukaan haettavalle varausalueelle suunniteltava pumppaamo tulee arvion mukaan olemaan noin 300 k-m<sup>2</sup> suuruinen yksikerroksinen rakennus, joka liitetään haettavan varausalueen pohjoisreunassa sijaitsevaan kaukolämpölinjaan. Fortum Power and Heat Oy:n mukaan pumppaamosta ei aiheudu häiriötä ympäristölle, pumppaamossa ei käsitellä tai varastoida polttoaineita tai kemikaaleja eikä pumppaamosta aiheudu häiritsevää melua ympäristöön. Pumppaamon kaukolämpöpumput ovat sähkökäyttöisiä. Pumppaamo on miehittämätön ja ajoneuvoliikenne vähäistä.

### **Tiedot varausalueesta**

Varattava alue on pinta-alaltaan noin 2 946 m<sup>2</sup> ja on merkitty voimassa olevassa kaavassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi, joka on hoidettava niin ettei maiseman luonne oleellisesti muutu (PL1).

Varattavan alueen lävitse kulkee Länsimetron Riilahden metrokuilun huolto- ja pelastusreitti.

Fortum Power and Heat Oy:n hakemuksessa tuodaan esiin, että haettavalla varausalueelle ehdotettu pumppaamon rakennuspaikka on aiemmin toiminut Riilahden metrokuilun työmaa-alueena eikä se ole säilynyt luonnontilaisena puistoalueena.

### **Perustelu varauspäätökselle**

Hanke on hyvässä yhteistyössä kaupungin kanssa löytänyt haettavan varausalueen suunniteltavaa pumppaamoa varten. Hanke on osa Espoon Clean Heat -projektia ja edistää täten Espoon kaupungin kaukolämmön tuotantoon liittyvää hiilineutraaliustavoitetta. Esitetään alueen varaamista Fortum Power and Heat Oy:lle 31.12.2023 saakka.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Fortum Power and Heat Oy

#### **Oheismateriaali**

- Suunnitteluvaraushakemus - Fortum Power and Heat Oy

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 251

03.10.2022

6320/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 251

§ 251

## **Keilaniemessä Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan suunnitteluvarauksen siirtäminen ja jatkaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kehittämistä ja suunnittelua koskevaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 163 jatkettua suunnitteluvarausta muutetaan siten, että varauksensaajaksi Regenero Oy:n sijaan tulee Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky. Samalla varausta jatketaan 31.12.2023 saakka muutoin entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Varauksensaajan vaihtuminen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 30.11.2020 § 153 ja 29.11.2021 § 163 jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa 2.12.2019 § 85 päätettyä suunnitteluvarauusta 31.12.2022 saakka.

Regenero Oy pyytää 7.9.2022 päivätyllään kirjeellään suunnitteluvarauksen siirtämistä Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:n nimiin sekä varauksen jatkamista yhdellä vuodella, eli 31.12.2023 saakka.

Hakemuksen mukaan Regenero Oy on 28.6.2022 ollut osana yritysjärjestelyä, jossa sen viimekätiset osakkeenomistajat YIT Suomi Oy ja HGR Property Partners Oy ovat perustaneet yhteisyrityksen yhdessä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa. Yhteisyritys, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky (jäljempänä "Strike"), tulee kehittämään Keilaniemen merkittäviä kiinteistökehityshankkeita ja sen omistukseen on siirretty kaikki HGR:n ja YIT:n yhteisyrityksen Regeneron sekä osa Ilmarisen Keilaniemen alueella sijaitsevista kehityshankkeista.

Strike on osana yritysjärjestelyä hankkinut omistukseensa Ilmariselta suunnitteluvarausalueen viereisen tontin 10033/1, joka kuuluu Valokeilanaukion asemakaavanmuutosalueeseen. Yritysjärjestelyn myötä tontin omistaa yhteisyritys Striken tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 A sekä Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 B.

Striken tavoitteena on tontin 10033/1 omistuksen siirtymisen myötä jatkaa Valokeilanaukion asemakaavanmuutosprosessia suunnitteluvarausalueella sekä omistamallaan tontilla yhteistyössä kaupungin kanssa. Lopulliset sopimukset maankäyttöä, maanvuokrausta ja kiinteistökauppoja koskien tullaan solmimaan Striken perustamien ja/tai omistamien yhtiöiden lukuun. Lisäksi kaikki lopulliset vastuukysymykset, maksupolitiikka sekä vakuusjärjestelyt solmitaan näissä asiakirjoissa.

Kaupungin näkökulmasta suunnitteluvarauksen siirtämiselle ei ole estettä.

Muita Regenerolta Striken vastuulle siirrettäviksi esitettäviä kohteita ovat Keilaniemenrata, jota koskeva kokonaisvastuun siirtäminen on käsitelty ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.9.2022 § 62. Yleistä kalliopysäköintilaitosta koskevan suunnitteluvarauksen siirtäminen esitetään päätettäväksi tässä samassa elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa.

### **Varausalueen tilanne**

Regenero Oy on kehittänyt Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön suunnitelmia varauspäätöksen mukaisesti. Regeneron laatimien suunnitelmien pohjalta laadittiin asemakaavanmuutosehdotus, jota koskeva ehdotus kaupunginhallitukselle hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.4.2022. Kaupungin ja Regeneron kesken neuvotellaan parhaillaan alueen kokonaistoteutussopimuksesta.

Raide-Jokerin rakennustyöt päätepysäkkialueella ovat pääosin valmiit. Päätepysäkillä raiteiden ali on toteutettu viereisten tulevien toimisto/hotellirakennusten välinen huoltotunneli. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy vuoden 2024 alussa. Päätepysäkin ympäristön suunnittelussa ja toteutuksessa varaudutaan kuitenkin siihen, että Raide-Jokerin liikennöinti saattaa alkaa aikaisemminkin. Tarkoitus on, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, päätepysäkki otetaan heti käyttöön ja rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Päätepysäkin kohdalle Keilaranta-kadun alle on jo toteutettu metron sisäänkäyntiin johtava alikulkutunneli.

Päätepysäkin vieressä on rakenteilla Life Science Centerin laajennus, joka valmistuu maaliskuussa 2023.

Päätepysäkin viereen suunnitellaan hissiyhteys keskuspysäköintiin.

Keilaniemen kehitys on jatkunut edelleen hyvin voimakkaana.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 85

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvараusta 31.12.2020 saakka seuraavin tarkistetuin ja täydennetyin ehdoin niin, että varauksensaaja on nyt Regenero Oy aikaisemman Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja YIT Rakennus Oy:n sijaan.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvараus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin pääte pysäkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja veto voimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus, jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

- korttelikokonaisuuteen (pääte pysäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja
- korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin pääte pysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina
- rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja
- julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
- Raide-Jokerin pääte pysäkillä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroon

- korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
- korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetään Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä 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 seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

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

9

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 153

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekartaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvaramusta 31.12.2021 saakka seuraavin entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asemakaavoituksessa ja muussa jatkovalmistelussa huolehtimaan siitä, että Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus ja viihtyisyys voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaramus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin pääte pysäkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus, jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

korttelikokonaisuuteen (pääte pysäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja

- korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin pääte pysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina



- rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja
- julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
- Raide-Jokerin päätepysäkiltä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroon
- korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
- korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetään Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

### 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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

### 6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä 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 seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

### 8

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

9

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

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisuus, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 163

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja 30.11.2020 § 153 jatkettua varausta Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekartaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka (30.11.2020 päätetyin) entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asemakaavoituksessa ja muussa jatkovalmistelussa huolehtimaan siitä, että Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus ja viihtyisyys voidaan kaikissa tilanteissa taata.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Liitekarta, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, Valokeilanaukio

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 251

03.10.2022

**Oheismateriaali**

- Hakemus Valokeilanaukio, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 252

03.10.2022

6319/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 252

§ 252

## **Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän suunnitteluvarauksen siirtäminen ja jatkaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

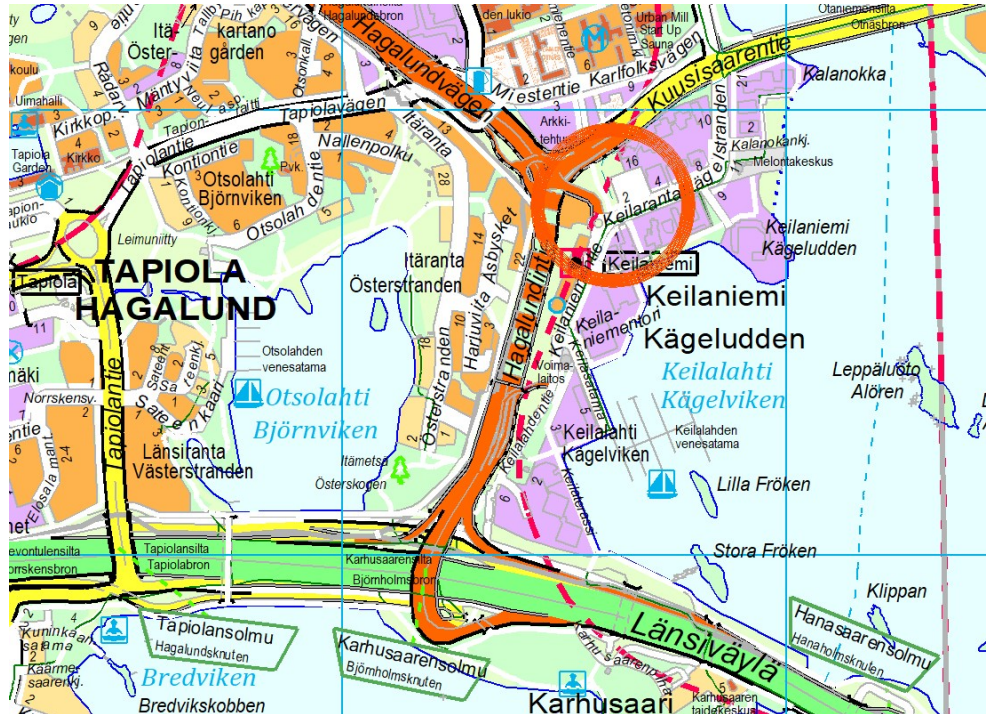
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen 11.2.2019 § 13 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 162 jatkettua suunnitteluvarausta muutetaan siten, että varauksensaajaksi Regenero Oy:n sijaan tulee Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky. Samalla varausta jatketaan 31.12.2023 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 kehottaa teknistä ja ympäristötointa luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen.

Edellä esitettyyn liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekartaan merkityllä alueella sijaitsevat kaupungin omistamat alueet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa teknistä ja ympäristötointa käynnistämään yhteistyössä Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa koko Otaniemen ja erityisesti Otaniemen eteläosassa sijaitsevan Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alueen keskitetyn pysäköintijärjestelmän kehittämisen, jolla luotaisiin edellytykset maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellytti, että sille raportoidaan vuoden 2019 lopussa Keilaniemen ja Otaniemen pysäköintijärjestelmien kehittämisen vaiheesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on jatkanut kalliopysäköintilaitoksen varausta 13.1.2020 § 10 ja 30.11.2020 § 152.

Jatkopäätöksen 13.1.2020 yhteydessä päätettiin lisäksi ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelemaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelma Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin.

Varauksen jatkon 30.11.2021 yhteydessä päätettiin lisäksi:

- Varausaikana selvitetään tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa pysäköintilaitosta pohjoiseen ja myös etelään, sekä lisätä pysäköintilaitoksen houkuttelevuutta hissien ym. kulkuyhteyksien määrän ja sijaintien avulla.
- Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 29.11.2021 § 162 31.12.2022 saakka ja muuten entisin ehdoin.

### **Varauksensaajan vaihtuminen**

Regenero Oy pyytää 7.9.2022 päivätyllään kirjeellään suunnitteluvarauksen siirtämistä Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:n nimiin sekä varauksen jatkamista yhdellä vuodella, eli 31.12.2023 saakka.

Hakemuksen mukaan Regenero Oy on 28.6.2022 ollut osana yritysjärjestelyssä, jossa sen viimekätiset osakkeenomistajat YIT Suomi Oy ja HGR Property Partners Oy ovat perustaneet yhteisyrityksen yhdessä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa. Yhteisyritys, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky (jäljempänä "Strike"), tulee kehittämään Keilaniemen merkittäviä kiinteistökehityshankkeita ja sen omistukseen on siirretty kaikki HGR:n ja YIT:n yhteisyrityksen Regeneron sekä osa Ilmarisen Keilaniemen alueella sijaitsevista kehityshankkeista.

Kaupungin näkökulmasta suunnitteluvarauksen siirtämiselle ei ole estettä.

Muita Regenerolta Striken vastuulle siirrettäviksi esitettäviä kohteita ovat Keilaniemenranta, jota koskeva kokonaisvastuun siirtäminen on käsitelty ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.9.2022 § 62. Keilanimessä Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan suunnitteluvarauksen siirtäminen Regenerolta Strikelle esitetään

päätettäväksi tässä samassa elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa.

### **Varausalueen tilanne**

Regenero on myönnetyn suunnitteluvarauksen mukaisesti edistänyt aktiivisesti varausaikana pysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksien selvittämistä yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten, hankkeeseen kiinnitettyjen suunnittelijoiden, urakoitsijan, rahoituskumppaneiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Lisäksi Regenero on ollut aktiivisesti yhteydessä Keilaniemen muihin kiinteistökehittäjiin mahdollisuudesta keskittää hankkeiden pysäköinti ja väestönsuojat keskitetysti Keilaniemen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kaupungin ja varauksensaajan kesken on käynnissä neuvottelut keskuspysäköinnin toteuttamisesta. Tavoitteena on tuoda toteuttamissopimus kaupunginhallituksen käsittelyyn syksyllä 2022. Keskuspysäköinnin edellyttämä maanalainen asemakaava on voimassa ja maanalaisen tilan ennakkohaltuunotto kaupungille on käynnissä.

Keilaniemen kehitys on jatkunut edelleen hyvin voimakkaana. Keilaniemen maanpäällisen maankäytön tehostuminen luo entisestään tarvetta yleiselle kalliopysäköintilaitokselle. Keilaniemen hankkeiden lisäksi myös viereisen Otaniemen Kivimiehen alueen pysäköintitarvetta voidaan osoittaa luontevasti Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen, joka mahdollistaa tavoitteen mukaista maankäyttöä Kivimiehen alueella ja tehostaa Keilaniemen pysäköintilaitoksen käyttöä. Tämä tarve on huomioitu suunnittelun lähtökohtana.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 §13

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa teknistä ja ympäristötointa luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen.

Edellä esitettyyn liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä alueella sijaitsevat kaupungin omistamat alueet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontonselvitys) 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 seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

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



Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa teknistä ja ympäristötointa käynnistämään yhteistyössä Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa koko Otaniemen ja erityisesti Otaniemen eteläosassa sijaitsevan Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alueen keskitetyn pysäköintijärjestelmän kehittämisen, jolla luotaisiin edellytykset maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellyttää, että sille raportoidaan vuoden 2019 lopussa Keilaniemen ja Otaniemen pysäköintijärjestelmien kehittämisen vaiheesta.

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.01.2020 §10

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2020 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1  
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2  
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyessä luovuttamaan teettämänsä 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 seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

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

## Käsittely

Markkula Anthonin kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:

"Lisäksi jaosto ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelemaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelman Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäsehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi jaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2020 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä 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 seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai

selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

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

Lisäksi jaosto ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelemaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelman Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 152

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2021 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyessä luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontonselvitys) 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 seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

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

"Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti."

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Markkula Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:  
"Varausaikana selvitetään tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa pysäköintilaitosta pohjoiseen ja myös etelään sekä lisätä pysäköintilaitoksen houkuttelevuutta hissien ym. kulkuyhteyksien määrän ja sijaintien avulla."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäysehdotus hyväksyä yksimielisesti? Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2021 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä 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 seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

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

Lisäksi:

- Varausaikana selvitetään tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa pysäköintilaitosta pohjoiseen ja myös etelään sekä lisätä pysäköintilaitoksen houkuttelevuutta hissien ym. kulkuyhteyksien määrän ja sijaintien avulla.

- Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 162

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.2.2019 § 13 päätettyä ja 13.1.2020 § 10 sekä 30.11.2020 § 152 jatkettua varausta Regenero Oy:lle Keilaniemestä yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu oheiseen liitekarttaan merkityistä kaupungin omistamista alueista Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 252

03.10.2022

**Liitteet**

- 1 Liitekarta, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, kalliopysäköintilaitos

**Oheismateriaali**

- Hakemus, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, kalliopysäköintilaitos

**Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 240

05.09.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 253

03.10.2022

4717/10.03.01/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 253

§ 253

## Leppävaaran keskuksen ideakilpailu (Pöydälle 5.9.2022)

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

Vuornos Kajavan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

1. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää lisätä alueen länsipuolella olevan Gransinrinteen alueen tarkastelualueeksi. Lisäksi jaosto kehottaa huomioimaan suunnittelussa alueen luoteispuolelle sijoittuvan ja urheilupuistoon kytkeytyvän kampusalueen, johon kaupunki tavoittelee ammattikorkeakoulujen ja lukiokoulutuksen kampuksen sijoittumista.

2. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää asettaa ideakilpailulle seuraavat tavoitteet:

1. Kilpailun tavoitteena on löytää junaradan pohjoispuoliselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja joka toimii alueen jatkokehittämisen lähtökohtana.

2. Suunnittelualueesta muodostuu onnistunut esimerkki toiminnallisesti sekoittuneesta keskusta-alueesta, jossa palvelut, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet muodostavat uutta urbaania ja monipuolista kaupunkirakennetta.

3. Keskustan kaupunkirakenne eheytyy ja tiivistyy. Juna-aseman läheisyydessä rakentaminen voi olla ympäristöä ja radan eteläpuolella olevia rakennuksia korkeampaa.

4. Kaupunkikuva on arkkitehtonisesti omintakeinen, positiivisella tavalla mieleenpainuva ja helposti lähestyttävä. Suunnitelmassa luodaan edellytyksiä aluetta leimaavan julkisen taiteen sijoittamiseksi alueelle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 240  
§ 253

05.09.2022  
03.10.2022

5. Ehdotus tuottaa inhimillistä, ihmisen mittakaavaista ja ihmisen elinkaaren huomioivaa toiminnallista oleskelu- ja kävelykeskustaa.
6. Suunnitellun kokonaisuuden tulee liittyä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ottaen kuitenkin huomioon, että suunnittelualue ja sen lähialueet muuttuvat vaiheittain yhtenäiseksi nykyistä huomattavasti merkittävämmäksi kaupunkikeskukseksi.
7. Suunnitelma parantaa pyöräilyn houkuttelevuutta alueen sisällä ja toteuttaa korkeatasoisena jatkuvan turvallisen pyöräilyreitit alueen läpi sekä Kehä I:n suuntaisesti että itä-länsi-suuntaisesti.
8. Suunnitelma parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta ja palvelutasoa sekä häivyttää Leppävaaran keskustan läpikulkevien liikenneväylien estevaikutusta. Suunnitelma mahdollistaa Raidejokeri 2-suunnitelmien mukaisen raideyhteyden sijoittumisen alueelle myöhemmin.
9. Kokonaisuudesta syntyy eri toimintoja joustavasti palveleva ja eri suunnista helposti lähestyttävä tarpeisiin riittävä ja taloudellisesti toteutettavissa oleva pysäköintiratkaisu.
10. Ehdotus tukee Espoon kaupungin ilmastotavoitteita ja tukee Espootarinaa, jossa määritellysti alueen toteutusvaiheessa alueelle laaditaan Keran alueen kaltainen kestävä kehityksen kehittämissitoumus.
11. Suunnittelualueelle on osoitettava kattavasti ja monipuolisesti kaupunkivihreää sekä kaupunkimainen vehreä kaupunkipuistoratkaisu, joka luo hengittävyttä keskelle kaupunkiympäristöä. Puistoratkaisua voi hyödyntää välttämään suljettuja sisäpiha-alueita alueella.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä.

Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

1

lisätä alueen länsipuolella olevan Gransinrinteen alueen tarkastelualueeksi. Lisäksi jaosto kehotti huomioimaan suunnittelussa alueen luoteispuolelle sijoittuvan ja urheilupuistoon kytkeytyvän kampusalueen, johon kaupunki tavoittelee ammattikorkeakoulujen ja lukiokoulutuksen kampuksen sijoittumista.

2

asettaa ideakilpailulle seuraavat tavoitteet:

1. Kilpailun tavoitteena on löytää junaradan pohjoispuoliselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja joka toimii

alueen jatkokehittämisen lähtökohtana.

2.Suunnittelualueesta muodostuu onnistunut esimerkki toiminnallisesti sekoittuneesta keskusta-alueesta, jossa palvelut, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet muodostavat uutta urbaania ja monipuolista kaupunkirakennetta.

3.Keskustan kaupunkirakenne eheytyy ja tiivistyy. Juna-aseman läheisyydessä rakentaminen voi olla ympäristöä ja radan eteläpuolella olevia rakennuksia korkeampaa.

4.Kaupunkikuva on arkkitehtonisesti omintakeinen, positiivisella tavalla mieleenpainuva ja helposti lähestyttävä. Suunnitelmassa luodaan edellytyksiä aluetta leimaavan julkisen taiteen sijoittamiseksi alueelle.

5.Ehdotus tuottaa inhimillistä, ihmisen mittakaavaista ja ihmisen elinkaaren huomioivaa toiminnallista oleskelu- ja kävelykeskustaa.

6.Suunnitellun kokonaisuuden tulee liittyä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ottaen kuitenkin huomioon, että suunnittelualue ja sen lähialueet muuttuvat vaihteittain yhtenäiseksi nykyistä huomattavasti merkittävämmäksi kaupunkikeskukseksi.

7.Suunnitelma parantaa pyöräilyn houkuttelevuutta alueen sisällä ja toteuttaa korkeatasoisena jatkuvan turvallisen pyöräilyreitit alueen läpi sekä Kehä I:n suuntaisesti että itä-länsi-suuntaisesti.

8.Suunnitelma parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta ja palvelutasoa sekä häivyttää Leppävaaran keskustan läpikulkevien liikenneväylien estevaikutusta. Suunnitelma mahdollistaa Raidejokeri 2-suunnitelmien mukaisen raideyhteyden sijoittumisen alueelle myöhemmin.

9.Kokonaisuudesta syntyy eri toimintoja joustavasti palveleva ja eri suunnista helposti lähestyttävä tarpeisiin riittävä ja taloudellisesti toteutettavissa oleva pysäköintiratkaisu.

10.Ehdotus tukee Espoon kaupungin ilmastotavoitteita ja tukee Espoo-tarinaa, jossa määritellysti alueen toteutusvaiheessa alueelle laaditaan Keran alueen kaltainen kestävä kehityksen kehittämissitoumus.

11.Suunnittelualueelle on osoitettava kattavasti ja monipuolisesti kaupunkivihreää sekä kaupunkimainen vihreä kaupunkipuistoratkaisu, joka luo hengittävyyttä keskelle kaupunkiympäristöä. Puistoratkaisua voi hyödyntää välttämään suljettuja sisäpiha-alueita alueella.

Leppävaaran kaupunkikeskuksen kehittämisellä on vahva yhteys Espoo tarinaan ja 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.

Kilpailualue rajautuu luoteessa Leppävaaran kampusalueeseen, jonne on tarkoitus yhdistää Leppävaaran lukio, Laurean ja Metropolian ammattikorkeakoulut on yhdeksi, vetovoimaiseksi liki 5 000 opiskelijakampukseksi. Usean eri oppilaitoksen toimiminen samassa kampuksessa mahdollistaa merkittäviä toiminnallisia ja taloudellisia synergiaetuja. Kampuksen sijoittumista kyseiseen paikkaan puoltaa välittömässä läheisyydessä sijaitseva Leppävaaran urheilukeskus monitoimihalleineen sekä erinomainen liikenteellinen saavutettavuus.

Espoo toimii aktiivisesti ilmastomuutoksen torjunnassa, luonnon monimuotoisuuden vahvistamisessa ja on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Pääkaupunkiseudun poikittaisliikennettä tehostava Raide-Jokeri yhdistää metron sekä kaupunkiradan vuonna 2024 ja vuonna 2028 valmistuva Espoon kaupunkirata liittää lisäraiteilla Keski-Espoon tiiviimmin Leppävaaraan palveluihin. Kehittämällä palveluita hyvin saavutettavan joukkoliikenteen solmukohtan ympärille, edistetään samalla joukkoliikenteen, kävelyn, pyöräilyn ja sähkökäyttöisten autojen suosiota.

Suunnittelussa ja rakentamisessa korostetaan kestäväen kehityksen periaatteita ja kiinnitetään huomiota rakennusten elinkaari päästöihin. 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 kehittämistoumuksia.

### **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. Erityiskysymyksinä tulee huomioida korkean rakentamisen ja keskitetyn pysäköintiratkaisun suhde sekä näiden vaikutus kaupunkikuvaan, viihtyvyyteen sekä hankkeen teknistaloudelliseen toteutettavuuteen.

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:

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

Ideakilpailu muodostuu kahdesta eri elementistä; ideakilpailusta sekä samanaikaisesti toteutettavasta suunnitteluvarauksen hakumenettelystä. Suunnitteluvarauksella 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 alkuvuodesta 2024. Suunnitteluvarauksen hakumenettely etenee vastaavalla aikataululla. Lopuksi hakumenettelyn perusteella myönnettävistä suunnitteluvarauksista päättää elinkeino- ja kilpailukykyjaosto.

Kilpailun tavoitteet ovat:

1. Ehdotus tukee Espoon kaupungin ilmastotavoitteita, Espoo tarinaa ja siitä johdettuja valtuustokauden tavoitteita.
2. Suunnittelualueesta muodostuu onnistunut esimerkki toiminnallisesti sekoittuneesta keskusta-alueesta, jossa palvelut, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet muodostavat uutta urbaania ja monipuolista kaupunkirakennetta.
3. Keskustan kaupunkirakenne eheytyy ja tiivistyy.
4. Kaupunkikuva on arkkitehtonisesti omintakeinen, positiivisella tavalla mieleenpainuva ja helposti lähestyttävä
5. Ehdotus tuottaa inhimillistä, ihmisen mittakaavaista ja elinkaaren huomioivaa kävelykeskustaa.
6. Suunnittelun kokonaisuuden tulee liittyä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen saumattomasti ja sitä kunnioittaen.

7. Suunnitelma parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta ja palvelutasoa sekä häivyttää Leppävaaran keskustan läpikulkevien liikenneväylien estevaikutusta.
8. Kokonaisuudesta syntyy eri toimintoja joustavasti palveleva ja eri suunnista helposti lähestyttävä laaja ja taloudellisesti toteutettavissa oleva pysäköintiratkaisu.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 240

### **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.

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 242, § 243, § 244, § 249, § 250, § 251, § 252, § 253**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 245, § 246, § 247, § 248

### Oikaisuvaatimusohje

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

#### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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



**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

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

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

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