



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023

## Kokoustiedot

Aika 16.01.2023 klo 09:00 - 10:47

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

Läsnä	Vuornos Henrik Aaltonen Juri	puheenjohtaja jäsen	poistui klo 9.47 ennen § 12, palasi klo 9.49 § 12 jälkeen
	Elo Tiina Fagerström Noora Kajava Henna	jäsen jäsen jäsen	saapui klo 9.04 § 14 poistui klo 9.30 ennen § 4, palasi klo 9.31 § 4 jälkeen
	Katainen Mervi Lahtinen Teemu Mykkänen Kai	jäsen jäsen jäsen	saapui klo 9.08 § 14
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	poistui klo 9.28 ennen § 3, palasi klo 9.32 § 7 jälkeen
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka Rinta-aho Harri	kaupunginjohtaja kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri Hokkanen Torsti Heinara Mervi Konttas Ari Paananen Harri Särkijärvi Jouni J.	hallinto- ja kehittämisjohtaja kaupunkisuunnittelujohtaja elinvoimajohtaja rahoitusjohtaja elinkeinojohtaja kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Leivo Kimmo Vuorinen Juha Kaukonen Katariina	projektijohtaja toimitusjohtaja, Realpro Oy hallintolakimies, sihteeri	§ 14, poistui klo 9.28



Allekirjoitukset

Henrik Vuornos  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mervi Katainen  
pöytäkirjantarkastaja

Juri Aaltonen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.01.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 3	1	Pysäköintitontin myyminen Asunto-osakeyhtiö Kolmihongalle (49-12-244-2)	7
§ 4	2	Pysäköintitontin myyminen Asunto-osakeyhtiö Kelokalliolle ja Asunto-osakeyhtiö Riistapolulle (49-12-244-3)	10
§ 5	3	Pysäköintitontin myyminen Asunto-Oy Tykkimäelle, Asunto Oy Tykkitie 4:lle ja Asunto Oy Sinipiialle (49-12-253-2)	13
§ 6	4	Asumista palvelevan tontin myyminen Asunto Oy Tykkitie 4:lle ja Asunto Oy Pohjantie 4:lle (49-12-253-1)	16
§ 7	5	Asumista palvelevan tontin myyminen Asunto-Oy Tykkimäelle (49-12-252-1)	19
§ 8	6, 7	Pientalotontin vuokraaminen Nöykkiöstä Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle (49-30-112-2)	22
§ 9	8	Päiväkotitontin vuokrauspäätöksen muuttaminen ja jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Espoon Patruunakatu 5:lle (49-51-100-2)	25
§ 10	9	Alueiden varaaminen Espoon keskuksesta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle asuntorakentamista varten	31
§ 11	10	Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle liikerakennushankkeen suunnittelua varten (49-51-9903-64 ja 49-452-2-1321)	35
§ 12	11	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten	40
§ 13	12	Finnoossa sijaitsevaa aluetta koskevan Realpron Oy:n toimitilahankkeen suunnitteluvarauksen päättyminen (49-31-9903-15 ja 49-31-107-2)	48
§ 14		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	54

§ 1

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 12.1.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 2

16.01.2023

§ 2

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mervi Katainen ja Juri Aaltonen.

6585/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 3

§ 3

## **Pysäköintitontin myyminen Asunto-osakeyhtiö Kolmihongalle (49-12-244-2)**

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 tontin kiinteistötunnuksella 49-12-244-2 Asunto-osakeyhtiö Kolmihongalle. Tontin pinta-ala on 569 m<sup>2</sup>.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kauppahinta on 56 900 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 31.5.2023. 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.

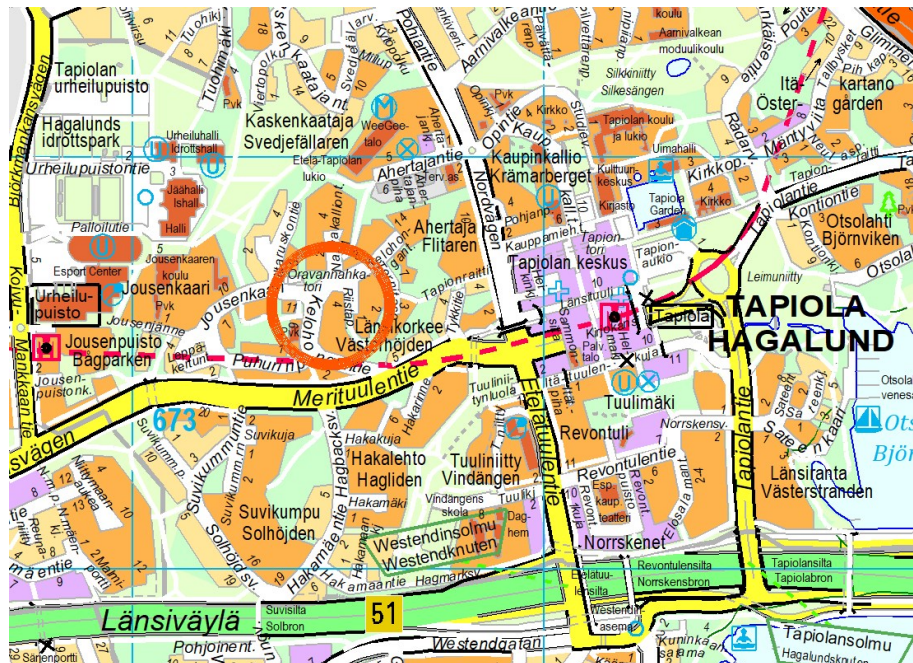
## Käsittely

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 Länsikorkeen ja Kaskenkaatajan -asemakaava-alueiden yleisiä alueita sekä pysäköintiä ja asumista palvelevia alueita. Sopimuksessa on sovittu, että mikäli kaupunki luovuttaa sopimuksen mukaisia alueita, tulee alueista saatava kauppahinta maksaa Asuntosäätiölle Espoon kaupungin sijaan. Myös



kauppahinta perustuu em. sopimukseen. Em. sopimuksen mukaisesti tontista saatava kauppahinta tulee menemään Asuntosäätiölle.

### **Tiedot tontista**

Korttelin 12244 tontin 2 pinta-ala on 569 m<sup>2</sup> eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-tontti). Kiinteistö luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-osakeyhtiö Kolmihonka on yhtiökokouksessaan päättänyt hakea kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

1 Hakemus As Oy Kolmihonka

#### **Oheismateriaali**

- Tontin myynti 49-12-244-2

#### **Tiedoksi**

Asunto-osakeyhtiö Kolmihonka

6581/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 4

§ 4

**Pysäköintitontin myyminen Asunto-osakeyhtiö Kelokalliolle ja Asunto-osakeyhtiö Riistapolulle (49-12-244-3)**

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 tontin kiinteistötunnuksella 49-12-244-3 Asunto-osakeyhtiö Kelokalliolle ja Asunto-osakeyhtiö Riistapolulle. Tontin pinta-ala on 742 m<sup>2</sup>.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 74 200 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille tontin määräosin.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

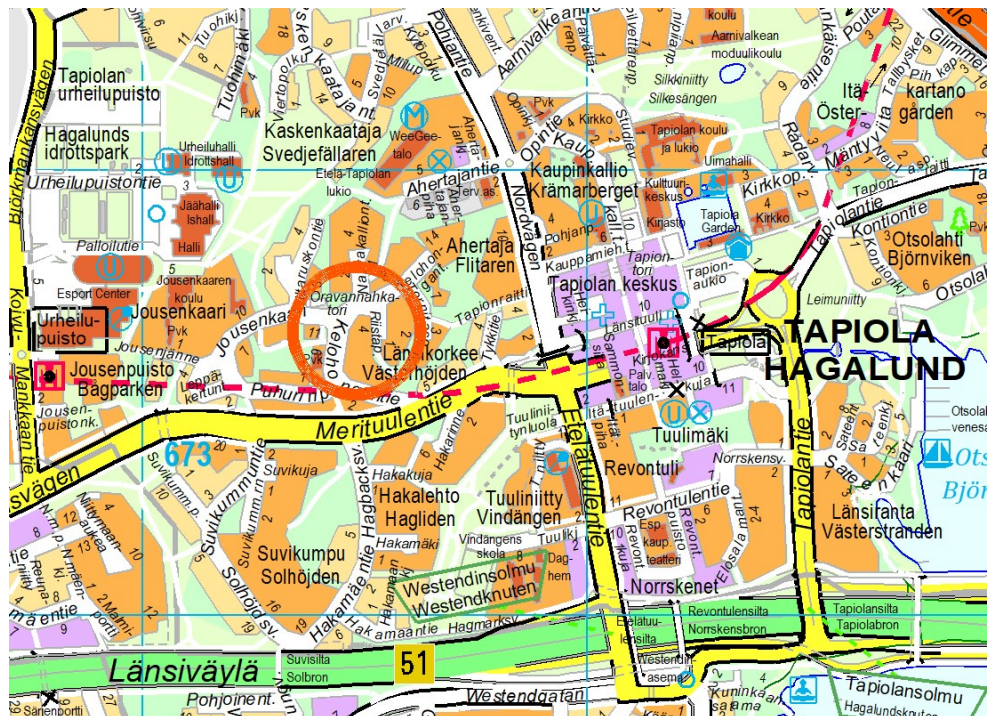
## Käsittely

Partanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 7. kohta). Kajava poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. 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 Länsväylän 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. Myös kauppahinta perustuu em. sopimukseen. Em. sopimuksen mukaisesti tontista saatava kauppahinta tulee menemään Asuntosäätiölle.

#### **Tiedot tontista**

Korttelin 12244 tontin 3 pinta-ala on 742 m<sup>2</sup> eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-tontti). Kiinteistö luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-osakeyhtiö Kelokallio ja Asunto-osakeyhtiö Riistapolku ovat yhtiökokouksissaan päättäneet hakea kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta. Osapuolet ovat hyväksyneet tarjouksen voimassaoloaikana.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

1 Tontin myynti 49-12-244-3, liitekartta

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus tontin 49-12-244-3 ostosta

#### **Tiedoksi**

Asunto-Osakeyhtiö Kelokallio  
Asunto-osakeyhtiö Riistapolku

6584/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 5

§ 5

**Pysäköintitontin myyminen Asunto-Oy Tykkimäelle, Asunto Oy Tykkitie 4:lle ja Asunto Oy Sinipiialle (49-12-253-2)**

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 tontin kiinteistötunnuksella 49-12-253-2 Asunto-Oy Tykkimäelle, Asunto Oy Tykkitie 4:lle ja Asunto Oy Sinipiialle. Tontin pinta-ala on 710 m<sup>2</sup>.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 71 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille tontin määräosin.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

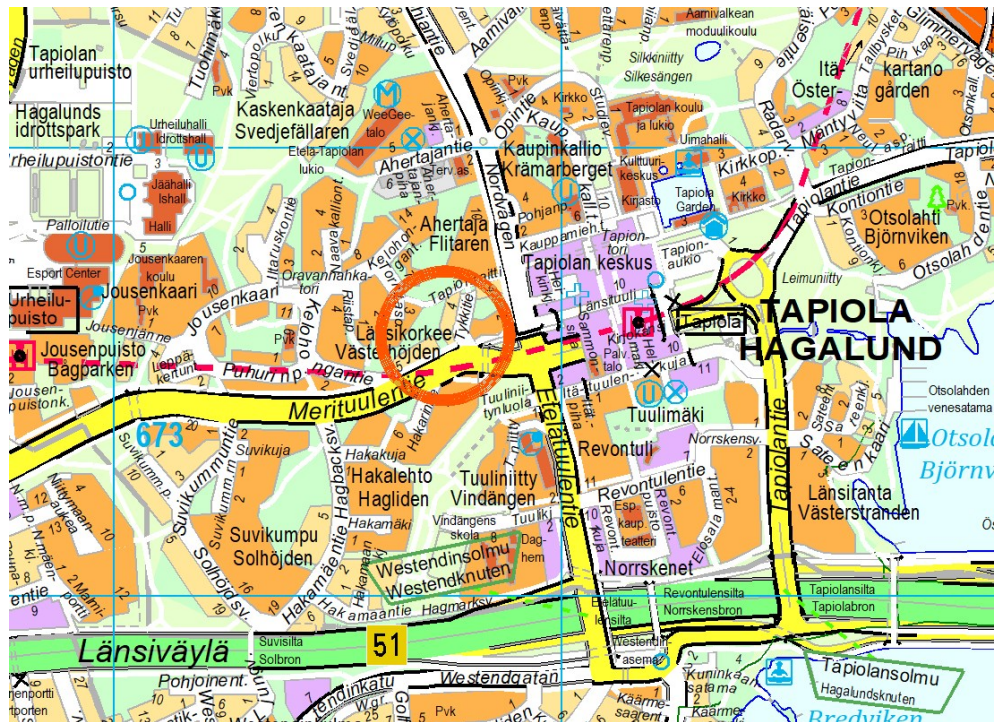
## Käsittely

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. Myös kauppahinta perustuu em. sopimukseen. Em. sopimuksen mukaisesti tontista saatava kauppahinta tulee menemään Asuntosäätiölle.

### **Tiedot tontista**

Korttelin 12253 tontin 2 pinta-ala on 710 m<sup>2</sup> eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä tontti on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-tontti). Kiinteistö luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asunto-Oy Tykkimäki, Asunto Oy Tykkitie 4 ja Asunto Oy Sinipiika ovat yhtiökokouksissaan päättäneet hakea kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta ja hyväksyneet tarjouksen sen voimassaoloaikana.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 LPA-tontin myynti 49-12-253-2

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus tontin 49-12-253-2 ostosta As Oy Tykkitie 4, As Oy Tykkimäki, As Oy Sinipiika

#### **Tiedoksi**

Asunto-Oy Tykkimäki  
Asunto Oy Tykkitie  
Asunto Oy Sinipiika

6582/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 6

§ 6

## **Asumista palvelevan tontin myyminen Asunto Oy Tykkitie 4:lle ja Asunto Oy Pohjantie 4:lle (49-12-253-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan, kaavamääräyksellä AH-alueeksi osoitetun tontin kiinteistötunnuksella 49-12-253-1 Asunto Oy Tykkitie 4:lle ja Asunto Oy Pohjantie 4:lle. Tontin pinta-ala on 250 m<sup>2</sup>.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kokonaiskauppahinta on 25 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontti myydään osapuolille tontin määräosin.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:



Kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

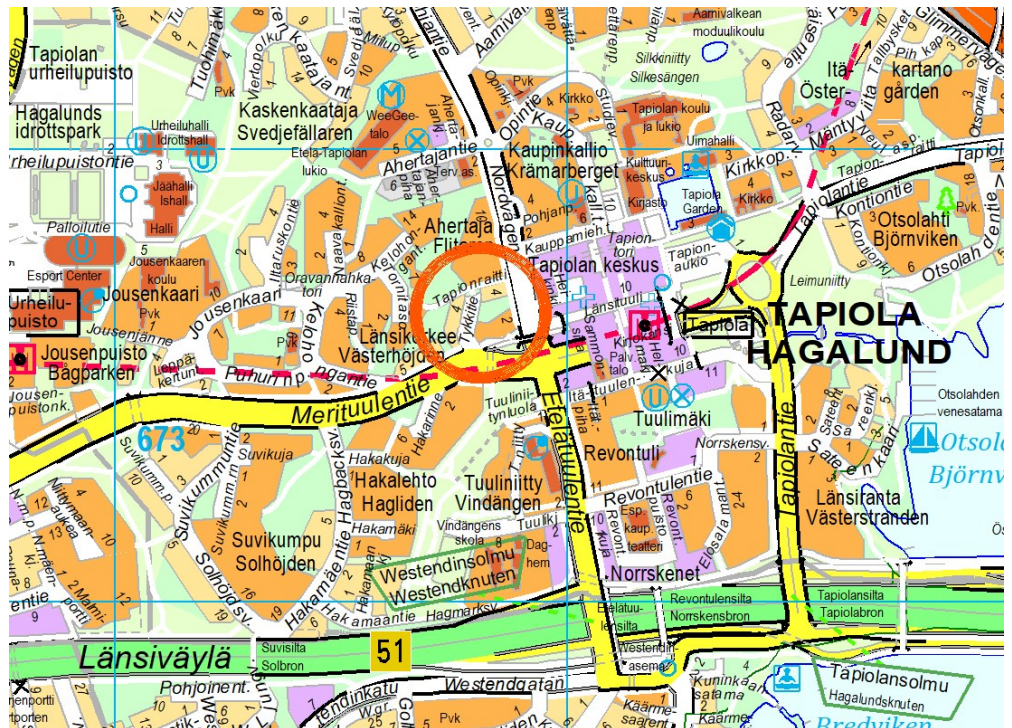
### Käsittely

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.

### **Tiedot tontista**

Korttelin 12253 tontin 1 pinta-ala on 250 m<sup>2</sup> eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä alue on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-alue), jonne saa sijoittaa jäteaitauksen. Alueelle on tarkoitus järjestää paikka jätteiden keräämiselle. Jäteaitaus on kokonaisuudessaan mahdollista myytävälle kiinteistölle. Asunto Oy Tykkitie 4 ja Asunto Oy Pohjantie 4 ovat yhtiökokouksissaan päättäneet ostaa tontin Espoon kaupungilta.

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

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

2 AH-tontin myynti 49-12-253-1

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus tontin 49-12-253-1 ostosta

#### **Tiedoksi**

Asunto Oy Pohjantie 4  
Asunto Oy Tykkitie 4

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 7

§ 7

## **Asumista palvelevan tontin myyminen Asunto-Oy Tykkimäelle (49-12-252-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Tapiolassa sijaitsevan, kaavamääräyksellä AH-alueeksi osoitetun, tontin kiinteistötunnuksella 49-12-252-1 Asunto-Oy Tykkimäelle. Tontin pinta-ala on 113 m<sup>2</sup>.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tontin kauppahinta on 11 300 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 31.5.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

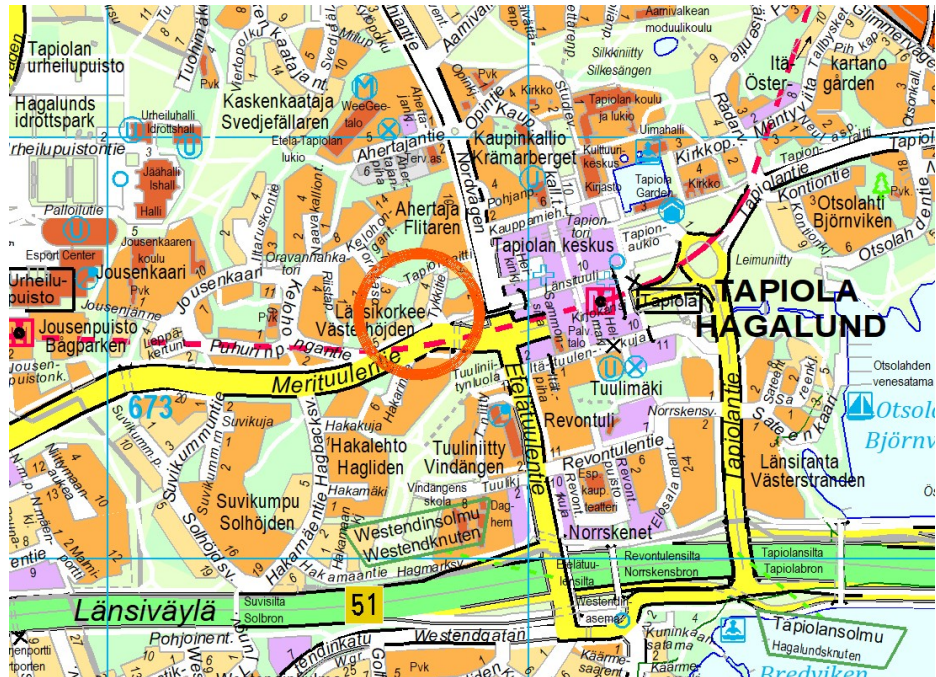
### Käsittely

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

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

### **Tiedot tontista**

Korttelin 12252 tontin 1 pinta-ala on 113 m<sup>2</sup> eikä tontilla ole rakennusoikeutta. Myytävä alue on Länsikorkee -nimisessä asemakaavassa osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-alue), jonne saa sijoittaa jäteaitauksen. Alueelle on tarkoitus järjestää paikka jätteiden keräämiselle. Jäteaitaus on kokonaisuudessaan mahdollista myytävälle kiinteistölle. Asunto-Oy Tykkimäki on hakenut kyseessä olevaa kiinteistöä ostettavaksi Espoon kaupungilta.

Ostaja huolehtii kaikista rakennushankkeensa ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista. Ostaja on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin ostaja.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

1 Tontin myynti 49-12-252-1

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus tontin 49-12-252-1 ostosta

#### **Tiedoksi**

Asunto-Oy Tykkimäki

1522/02.07.00/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 8

§ 8

**Pientalotontin vuokraaminen Nöykkiöstä Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle (49-30-112-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa tontin 49-30-112-2 Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle tai Ovaro Kiinteistökehitys Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun 40 vuodeksi 39 776 euron vuosivuokralla ja hyväksyy liitteenä olevan luonnoksen maanvuokrasopimuksesta. Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden sisällä tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaistumisesta.

Lisäksi vuokramies valtuutetaan:

1. tekemään tarvittavia tutkimuksia maanvuokraohteessa, kuten esimerkiksi maaperätutkimukset,
2. hakemaan tarvittavia liittymiä (sähkö yms.), ja
3. hakemaan tarvittavia poikkeus- ja rakennuslupia hankkeen toteuttamiseksi.

**Käsittely****Päätös**



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Taustaa

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on päättänyt 9.1.2023 § 1/2023 tehdyllä päätöksellä tontilla sijaitsevan rakennuksen myymisestä vuokralaiselle (päätös oheismateriaalina). Kyseinen rakennuksen myyntipäätös on ehdollinen tälle tontin vuokrauspäätökselle.

## Tontilla sijaitsevan rakennuksen myynti

Tontilla sijaitsevan rakennuksen myynnistä järjestettiin Tilapalveluliikelaitoksen kanssa hintakilpailu. Tarjouskilpailu järjestettiin siten, että maanvuokrasopimus julkistettiin osana kilpailumateriaalia ja tarjouksia pyydettiin itse rakennuksesta.

Rakennusta myytiin avoimella tarjouskilpailulla. Tarjoajalta edellytettiin kuitenkin aiempaa kokemusta vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta urakoitsijana tai hankkeeseen ryhtyvänä. Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti tarjoajalla oli velvollisuus tutustua kohteeseen ennen

tarjouksen jättämistä. Mikäli tarjoaja oli osallistunut keväällä 2022 järjestettyyn esittelyyn, hyväksyttiin tämä kohteeseen tutustumiseksi.

Määräaikaan 23.9.2022 klo 12:00 mennessä saapui 7 tarjousta. Kahden yksityishenkilön tekemä tarjous perustettavan yhtiön lukuun sekä Kreivilä Asunnot Oy:n tarjous eivät täyttäneet tarjouspyynnön ehtoja pakollisen kohteeseen tutustumisen osalta ja tarjoukset hylättiin. Tarjouspyynnön ehdot täyttänyt korkein tarjous rakennuksesta oli Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tarjous 134.000 euroa. Em. kauppahinnan voidaan katsoa olevan käypä markkina-arvo rakennuksesta sen nykykunnossa. Korkeimman tarjouksen tehnyt Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on suomalaisiin asuntoihin ja toimitiloihin sijoittava pörssiyhtiö.

### **Tiedot tontista ja rakennuksesta**

Tontti 49-30-112-2 sijaitsee Nöykkiössä osoitteessa Nöykkiönlaaksontie 11, 02330 ESPOO, tontti on kooltaan n 3 614 m<sup>2</sup>. Tontilla oleva rakennus on valmistunut 1966 ja rakennusrekisterin mukaan sen kerrosala on 825 kem<sup>2</sup>. Rakennuksessa on 3 kpl asuntoja kooltaan 2h+k ja 6 kpl asuntoja kooltaan 3h+k. Rakennus vaatii peruskorjauksen ja huoneistot ovat tyhjillään. Rakennuksen kuntoarvio on ollut ostajalla käytävissä. Rakennus ei ole suojeltu, joten vuokralaisen on mahdollista purkaa ja korvata se uudisrakennuksella, taikka peruskorjata rakennus.

Maanvuokrasopimuksen pääoma-arvoksi on määritetty 994 400 euroa. Tontin vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta eli 39 776 euroa/vuosi. Maanvuokra on suuruudeltaan markkina-arvon mukainen.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta 49-30-112-2

### **Oheismateriaali**

- Pienkerrostalon myyminen Nöykkiöstä, kaupunkiympäristön toimialajohtaja 9.1.2023

### **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	16.01.2023

8269/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 9

§ 9

## **Päiväkotitontin vuokrauspäätöksen muuttaminen ja jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Espoon Patruunakatu 5:lle (49-51-100-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa ja jatkaa 24.1.2022 § 3 päätettyä ja viimeksi 5.9.2022 § 234 jatkettua päiväkotitontin vuokrauspäätöstä Care Properties Finland II Oy:lle seuraavin muutoksin:

1

Tontti 49-51-100-2 vuokrataan Kiinteistö Oy Espoon Patruunakatu 5:lle.

2

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahdentoista (12) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

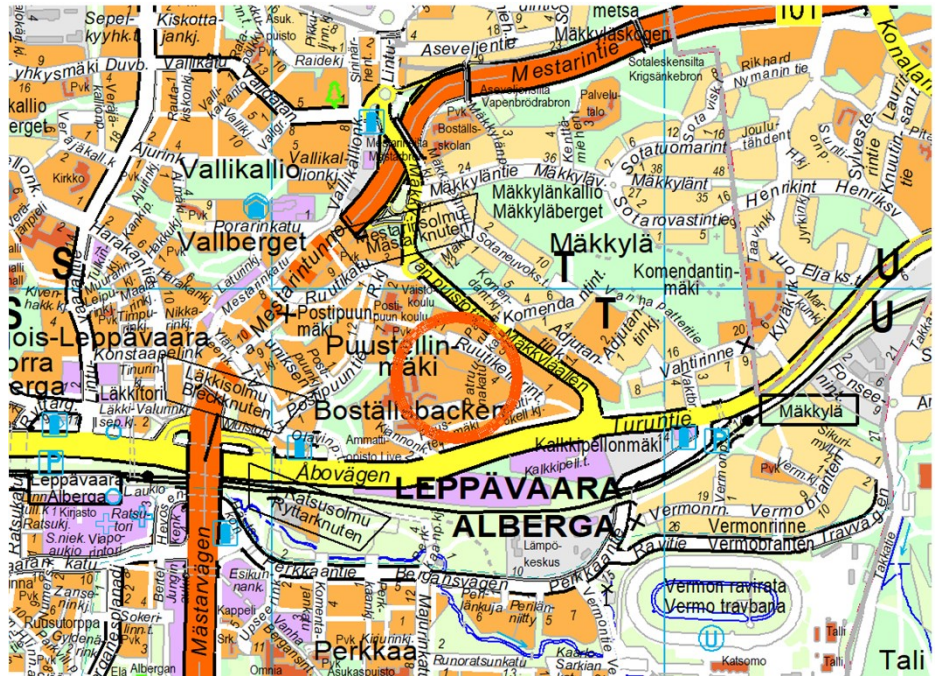
### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	16.01.2023



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 24.1.2022 § 3 tehdyllä päätöksellä vuokrata Norlandia Päiväkodit Oy:lle Leppävaarasta korttelin 51100 tontin 2 (49-51-100-2). Vuokrauspäätöksen mukaisesti vuokrasopimus olisi tullut allekirjoittaa kolmen kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta. Em. päätöstä muutettiin ja jatkettiin 2.5.2022 § 181 siten, että vuokrauspäätös siirrettiin Norlandian konserniyhtiölle Care Properties Finland II Oy:lle, sekä vuokrauspäätöstä jatkettiin kolmella kuukaudella rakennuslupahakemuksen käsittelyn keskeneräisyyden takia. Tämän jälkeen vuokrauspäätöstä jatkettiin vielä toistamiseen kolmella kuukaudella 05.09.2022 § 234 tehdyllä päätöksellä.

### Hakemus ja perustelut päätöksen jatkamiselle

Care Properties Finland II Oy hakee 20.12.2022 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen siirtämistä rakennuttajan Siklatilat Oy:n perustamalle yhtiölle Kiinteistö Oy Espoon Patruunakatu 5:lle sekä vuokrauspäätöksen jatkamista uudestaan kuudella kuukaudella. Rakennuslupaprosessin aikana on ilmennyt, että hankkeen rakennusteknisiä suunnitelmia pitää muuttaa kaupunkikivallista syistä merkittävässä määrin, mistä johtuen hankkeen rakennuslupaprosessi tulee arviolta viemään ainakin noin puoli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	16.01.2023

vuotta. Edellä mainitusta perustelusta johtuen esitetään, että vuokrauspäätöstä jatketaan kahdellatoista kuukaudella.

### **Tiedot tontista**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 3

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata

A

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

B

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

Vuokrauksissa (A ja B) noudatetaan seuraavia pääehtoja:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

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

Perusvuokra lasketaan vuokralaisten vuokraoikeusosuuksien mukaisessa suhteessa.

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	16.01.2023

edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m<sup>2</sup>.

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

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

3

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

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

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

4

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B):

Vuokramies valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden sisällä vuokrauspäätöksen lainvoimaisuudesta.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	16.01.2023

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

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 181

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

1

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

2

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

Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 234

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 3	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 181	02.05.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 196	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 234	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	16.01.2023

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Kartta Leppävaara 49-51-100-2

**Oheismateriaali**

- Hakemus 49-51-100-2

**Tiedoksi**

6072/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 10

§ 10

**Alueiden varaaminen Espoon keskuksesta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle asuntorakentamista varten**

Valmistelijat / lisätiedot:

Hakala Katja

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityt alueet asuntorakentamisen purkavaa uudisrakentamista varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2024 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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta 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

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Varauksensaaja vastaa pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestämisestä koskevista neuvotteluista ja pysäköintipaikkojen toteuttamisesta kustannuksellaan.

8

Kortteleihin 40131 ja 40133 osoitettavasta asumisen kerrosalasta saa olla enintään 60 % valtion tukemaa asuntotuotantoa ja enintään 20 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Vähintään 20 % asumiseen osoitettavasta kerrosalasta tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta.

## Käsittely

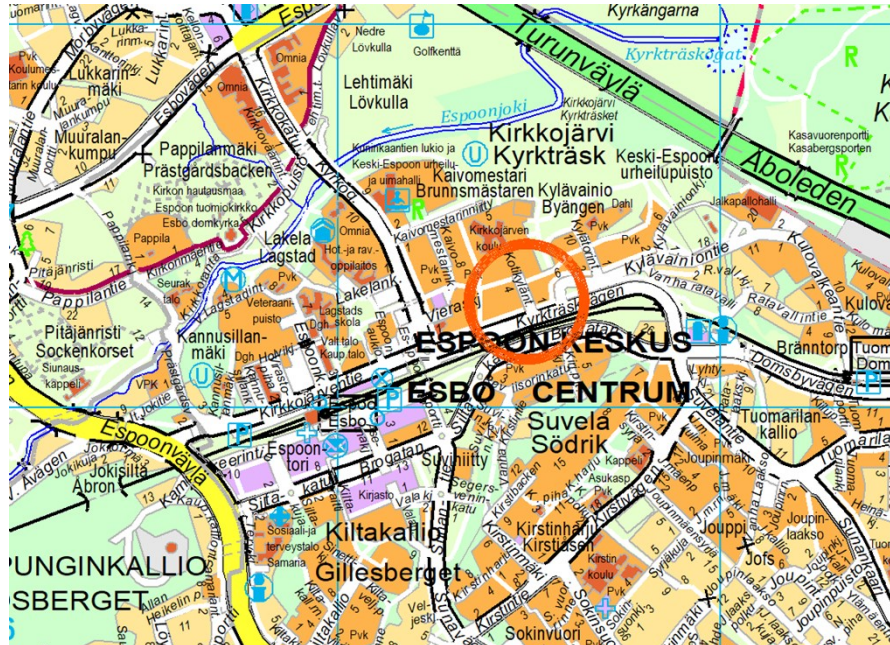
Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus





### Hakemus

Espoon Asunnot Oy ja SRV Rakennus Oy hakevat 17.10.2022 päivätyllä hakemuksella varausta Espoon keskuksessa Kotikyläntien varrella sijaitseville pysäköintialueille asuntorakentamisen purkavaa uudisrakentamista varten. Hakemus kohdistuu tontteihin 40131/2 ja 40133/3 sekä kiinteistöön 40-9906-14 (40L14).

Espoon Asuntojen ja SRV:n tavoitteena on saada kortteleihin 40131 ja 40133 kaavamutoksen kautta asuntorakentamisen lisärakennusoikeutta (purkavaa uudisrakentamista), monipuolistaa alueen hallintamuotojakamaa ja asuntotarjontaa sekä järjestää alueen pysäköinti uudelleen hyvien julkistan kulkuyhteyksien läheisyydessä. Nykyisen kortteleiden 40131 ja 40133 rakennukset ovat huonokuntoisia ja peruskorjaukseen erittäin huonosti soveltuvia.

### Tiedot varausalueesta

Varattava alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP) ja yleiseksi pysäköintialueeksi LP2. Autopaikkojen korttelialueeseen kohdistuu rasiteoikeuksin maantasopysäköintipaikkoja, joista pääosa palvelee Espoon Asuntojen kiinteistöjä. Lisäksi alueella on kahden muun yhtiön pysäköintipaikkoja, jotka on tarkoitus jatkossakin säilyttää maantasopaikkoina.

### Alueen asuntotuotantomuodot

Korttelin 40131 tontti 1 ja korttelin 40133 tontti 2 ovat Espoon Asuntojen omistuksessa. Niiden toteutunut kerrosala asumiseen on tällä hetkellä noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 170 asuntoa. Espoon Asuntojen tarkoituksena on purkaa vuonna 1980 valmistuneet kerrostalot ja rakentaa niiden tilalle uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja. Espoon Asuntojen kohteita ympäröivissä kortteleissa on asunto-osakeyhtiöitä sekä HOASin opiskelija-asuntoja. Aluetasolla osuudet asuntojen hallintamuodoissa pysyvät nykyisellään purkavasta uudisrakentamisesta huolimatta.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Kartta / Espoon Asunnot Oy, SRV Rakennus Oy

### **Oheismateriaali**

- Hakemus 17.10.2022 / Espoon Asunnot Oy ja SRV Rakennus Oy

### **Tiedoksi**

Espoon Asunnot Oy  
SRV Rakennus Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 11

16.01.2023

5092/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 11

§ 11

**Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle liikerakennushankkeen suunnittelua varten (49-51-9903-64 ja 49-452-2-1321)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 124 päätettyä ja 29.11.2021 § 166 jatkettua varausta Leppävaarasta SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle. Varausta jatketaan 31.1.2024 asti entisin ehdoin.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**



### Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 2.11.2020 § 124 päätöksellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen liikerakennushankkeen suunnittelua varten SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle. Alueen varausta on jatkettu 29.11.2021 § 166 tehdyllä päätöksellä 31.12.2022 saakka.

SRV Rakennus Oy (jäljempänä "SRV") ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä "HOK") hakevat yhdessä 12.12.2022 päivätyllä hakemuksella alueen varauksen jatkamista 31.12.2023 asti.

### Varausalue ja hankkeen tilanne

Varausalue koostuu Leppävaaran Perkkäällä sijaitsevien kiinteistöjen 49-51-9903-64 ja 49-452-2-1321 määräaloista. Varausalueeseen kuuluvan kiinteistön 49-51-9903-64 määräala on ajantasa-asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi ja varausalueeseen kuuluvan kiinteistön 49-452-2-1321 määräala on asemakaavoittamatonta aluetta.

Varausalueella on vireillä asemakaava ja asemakaavan muutos "Vänrikinympyrä" (117400). Kaavoitus koskee Vänrikinympyrän lähialueita, joihin sisältyy Espoon kaupungin, Helsingin kaupungin ja SRV:n omistamia alueita. SRV:llä on varaus Helsingin kaupungin omistamiin alueisiin.

Vänrikinympyrän asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.8.2022 § 96 kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Asemakaavaehdotuksessa varausalue on osoitettu osaksi

liikerakennusten korttelialuetta, johon saa sijoittaa liikerakentamisen lisäksi sähköautojen suurteholatausaseman, automaattisen autopesulan sekä autojen pysäköintitiloja. Liikerakennusten korttelialueelle on viitesuunnitelmassa esitetty päivittäistavarakauppaa.

Espoon kaupungin tonttiyksiköllä on parhaillaan käynnissä Vänrikinymyrän alueen maanomistajien kanssa maankäyttösopimusneuvottelut. Kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu, etenee asemakaavaehdotus kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

SRV:n ja HOK:n hakemuksessa tuodaan ilmi, että tavoitteena on saattaa Vänrikinymyrän aluetta koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos lainvoimaiseksi vuoden 2023 aikana.

Edellä mainittujen myötä esitetään, että alueen varausta jatketaan entisin ehdoin 31.1.2024 saakka.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 124

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen liikerakennushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. 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 pyydettyään 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 muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakaasuputki ja sitä koskeva käyttöoikeuden rajoitus.

9

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

#### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 166

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.11.2020 § 124 päätettyä varausta Leppävaarasta SRV Rakennus Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 11

16.01.2023

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - SRV Rakennus Oy ja Helsingin  
Osuuskauppa Elanto

**Oheismateriaali**

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus 12.12.2022 - SRV Rakennus  
Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 12

16.01.2023

6141/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 12

§ 12

**Suunnitteluvarauksen jatkaminen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 153 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 164 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

**Käsittely**

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta)

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**





### Suunnitteluvarauksen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 26.11.2018 § 153 varata alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (jäljempänä "Varma") puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta on jatkettu viimeksi 29.11.2021 § 164 tehdyllä päätöksellä vuoden 2022 loppuun saakka.

### Varausalue ja hankkeen tilanne

Varauksen kohteena oleva alue sijaitsee Keilaniemessä Kehä I:n itäpuolella Keilalahdentien varrella Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpäässä.

Hakemuksessaan Varma tuo ilmi, että varausalueelle on suunnitteilla pääkonttoritason puurakenteinen toimistorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala olisi nykysuunnitelmien mukaisesti n. 18 000 m<sup>2</sup>.

Varmalla on vuokrausneuvottelut käynnissä useamman yrityksen kanssa pääkonttoritoimintojen sijoittamisesta kohteeseen. Neuvottelut ovat kuitenkin Varmaa mukaan vaikeutuneet ja vuokralaisten harkinta-aika pidentynyt koronapandemiasta alkaneen toimistojen käytön vähenemisen ja etätyöskentelyn lisääntymisen johdosta. Varma tuo hakemuksessaan esiin, että viimeaikainen maailmantalouden kasvun hidastuminen korkojen

nousun ja inflaation kasvun takia ovat nekin vaikuttaneet neuvotteluja hidastavina seikkoina.

Varausaluetta koskeva asemakaavamuutos ("Keilalahdenportti") on saanut lainvoiman maaliskuussa 2021. Varma on neuvotellut Espoon kaupungin kanssa rakentamisen mahdollistavista tilapäisistä liikennejärjestelyistä sekä hankkeen kohdalla tehtävän Keilalahdenkadun siirtoon liittyvistä rakennustöistä. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 12/2021. Varmalla on tavoitteena päästä aloittamaan hankkeen rakennustyöt niin pian kuin mahdollista investointipäätöksen tekemisen jälkeen. Varman esittämän tämän hetken arvion mukaan rakentamisen aloitus on kesällä 2023.

Merkittävä osa Varman kohteen pysäköintipaikoista on tarkoitus sijoittaa vireillä olevaan Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen. Lisäksi kalliopysäköintilaitoksen eteläisen ajotunnelin alkupää on suunniteltu sijoitettavaksi Varman kohteeseen.

### **Varauksen jatkaminen**

Varma pyytää hakemuksessaan alueen varauksen jatkamista vuodella. Esitetään, että varausta jatketaan entisin ehdoin 31.1.2024 asti.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 §153

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin

liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyessä 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.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 84

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin täydennetyin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus 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

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

**Käsittely**

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 154

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos

Lisäksi 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**

Aaltonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Aaltonen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 153 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 154 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

**Käsittely**

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta).

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 1 Liitekartta, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keilaniemi

**Oheismateriaali**

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keilaniemi (7.12.2022)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 283

05.12.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 13

16.01.2023

11278/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 13

§ 13

## **Finnoossa sijaitsevaa aluetta koskevan Realpron Oy:n toimitilahankkeen suunnitteluvarauksen päättymisen (49-31-9903-15 ja 49-31-107-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle  
Leivo Kimmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei 10.8.2020 § 79 päätettyä ja 29.11.2021 § 167 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 31.12.2022.

### **Käsittely**

Vuornos Aaltosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa varausta 30.9.2023 saakka entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että suunnitteluvarausaluetta tulee kehittää korkeatasoisena toimistotilarakentamisena kaavalliset reunaehdot huomioiden.

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

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa varausta 30.9.2023 saakka entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että suunnitteluvarausaluetta tulee kehittää korkeatasoisena toimistotilarakentamisena kaavalliset reunaehdot huomioiden.

### **Selostus**



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 283

05.12.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 13

16.01.2023



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 10.8.2020 § 79 päätöksen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten Realpro Oy:lle. Varausta on jatkettu viimeksi 29.11.2021 § 167 ja nykyinen varaus on voimassa 30.12.2022 saakka.

Realpro Oy hakee 11.11.2022 kaupungille lähetetyssä hakemuksessa varauksen jatkoa 30.12.2023 saakka.

### Tiedot varausalueesta

Realpro Oy:lle varattuun alueeseen kuuluu tontti 49-31-107-2, joka on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KTY), sekä kiinteistö 49-31-9903-15, joka on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Varausalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria. Varausalue on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Länsiväylän varressa, sille rakennettavan hankkeen luodessa näkyvän porttiaiheen Finnoon sisääntuloon.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 10.8.2020 § 79 tekemässä alkuperäisessä varauspäätöksessä yhtenä perusteluna alueen varaamiselle Realpro Oy:lle nähtiin, että hankkeeseen liittyvä

toimistotyöpaikkarakentaminen lisää alueelle tavoiteltua työpaikkaomavaraisuutta.

### **Hankkeen ja kaavoituksen tilanne**

Realpro Oy on tehnyt varausaikana, 14.10.2021, hakemuksen varausalueen asemakaavan muuttamiseksi. Varausalueella on vireillä asemakaavan muutos (440907 Finnoonmäki). Asemakaavamuutos ei ole edennyt valmisteluvaiheesta eteenpäin ja kaavamuutoksesta ei ole tehty esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Varausaluetta koskevan asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut muun muassa lisätä merkittävästi toimistotyöpaikkojen määrää Finnoon alueella.

Realpro Oy:n viimeisimmässä kaupungille esittämissä suunnitelmissa alueelle on ollut tarkoitus toteuttaa noin 19 000 k-m<sup>2</sup> verran toimistotilaa ja noin 4 000 k-m<sup>2</sup> verran liiketilaa. Esitetty toimistotilojen suuruus suhteessa alueen nykyiseen tiedossa olevaan toimistotilakysyntään on nykytilanteessa haasteellinen. Hankkeen toteutus ainoastaan tilaavien erikoiskaupan osalta ei taas edistäisi varauspäätöksessä tavoiteltua merkittävää työpaikkaomavaraisuustavoitetta. Realpro Oy:n hanke liittyy myös keskeisesti Finnoon ja Yli-Finnoon alueen kaupan sekä työpaikkojen kehittämiseen ja kaupunkirakenteelliseen kokonaiskuvaan eri toimintojen halutuista sijoituspaikoista huomioiden myös käynnistetty yleiskaavatyö.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.8.2020 § 79

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Realpro Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.12.2021 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 muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee kaupunkitekniikan keskuksen hiekkasiilo ja HSY:n Blominmäen jätevedenpuhdistamon Finnoonmäen tuuletuspiippu sekä maanpäällinen tekninen rakennus. Suunnitelmat tulee laatia siten, että nämä toiminnot voivat jatkossakin toimitilahankkeen ohessa toimia alueella.

Viereisellä tontilla on kulkuoikeus varausalueen kautta, mikä on huomioitava suunnittelussa.

9

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

tehtävä kohdassa 8 mainituilla alueilla, on niistä sovittava erikseen kaupunkitekniikan keskuksen ja HSY:n kanssa.

10

Varausalueen sijainti kukkulan laella on kaupunkikuvallisesti keskeinen paikka ja alueelta edellytetään "Finnoon porttisijainnin" vuoksi korkeatasoista suunnittelua. Alueen suunnittelussa tulee olla kokonaisvaltainen ote, jossa kallion ja maastonmuotojen tulee olla osa arkkitehtuuria. Massoitteluun tarvitaan erilaisia vaihtoehtoja, mm. tornille on syytä tutkia matalampaa vaihtoehtoa.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 167

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 79 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.12.2022 saakka entisin ehdoin sekä seuraavalla lisäyksellä:

11

Varauksensaajalle annetaan valtuutus hakea asemakaavan muutosta.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 283

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei 10.8.2020 § 79 päätettyä ja 29.11.2021 § 167 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 31.12.2022.

#### **Käsittely**

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Puheenjohtaja Lahtisen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	53/57
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 283	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 13	16.01.2023

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lisäselvityksiä varten.

**Liitteet**

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Realpro Oy

**Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA - Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Realpro Oy  
11.11.2022

**Tiedoksi**

§ 14

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

### **Päätösehdotus**

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

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin § 2 jälkeen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Finnoonmäen suunnitteluvarauksen jatko ( Realpro / Juha Vuorinen).

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9**

### **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.