



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023

## Kokoustiedot

Aika 06.03.2023 klo 09:00 - 10:08

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

Läsnä	Vuornos Henrik	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Elo Tiina	jäsen	
	Fagerström Noora	jäsen	
	Kajava Henna	jäsen	
	Katainen Mervi	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Laukkanen Antero	jäsen	
	Mykkänen Kai	jäsen	saapui klo 9:20 § 27 kohdalla
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Rinta-Aho Harri Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	poistui klo 9:24 ennen § 28 kohtaa
	Paananen Harri	elinkeinojohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	
	Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Noora Fagerström  
pöytäkirjantarkastaja

Teemu Lahtinen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.03.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 21		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 22		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 23	1, 2	Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta (49-15-38-2)	6
§ 24	3 - 5	Kahden asuintontin myynti sekä pysäköintitontin vuokraaminen Olarista Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (49-22-108-1, 49-22-104-3 ja 49-22-103-2)	17
§ 25	6	Kerrostalotontin varaaminen Olarista Yrjö ja Hanna Aso-Kodit Oy:lle valtion tukeman asumisoikeushankkeen suunnittelua varten (49-22-104-2)	25
§ 26	7	Alueiden varaaminen Espoonlahdesta Espoon Asunnot Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asuntorakentamista varten	29
§ 27	8	Liiketontin varaaminen Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-21-183-1)	43
§ 28	9	Tapiolan keskuksessa sijaitsevaa Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen saajan muuttaminen ja varauksen jatkaminen sekä Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskeva suunnitteluvaraus	47
§ 29	10	Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Skanska Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten	64
§ 30	11, 12	Alueen varauksen jatkaminen Laajalahdesta RoGa Sports Oy:lle liikuntapaikkahankkeen suunnittelua varten	68
§ 31	13	Alueen varauksen jatkaminen Pohjois-Tapiolasta Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten	74
§ 32	14	Alueen varauksen jatkaminen Örkkiniitystä Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten (49-85-154-1)	80

§ 21

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.3.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 22

06.03.2023

§ 22

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Noora Fagerström ja Teemu Lahtinen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

12067/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 23

§ 23

## **Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Espoon Asunnot Oy:lle Niittykummusta (49-15-38-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne

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 15038 tontin 2 (49-15-38-2) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1  
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2  
Vuokra on 134 240 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 tammikuu indeksiluku.

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 viideltä (5) vuodelta.

4  
Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

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

5

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

6

Espoon Asunnot Oy on tietoinen, että hankkeen on toteutettava 30 autopaikkaa tontille 15038/2 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen 26.5.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti. Tähän liittyen Espoon Asunnot Oy ja kaupunki tekevät erillisen pysäköintipaikkojen toteuttamista koskevan sopimuksen.

7

Tontilla sijaitsee käytöstä poistetut kaukolämpö-, hulevesi- ja vesijohto sekä jätevesiputki. Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla muut mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto- ja putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen, putkien ja muiden rakenteiden poistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 15.11.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa. Viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on allekirjoitettava Espoon Asunnot Oy:n ja kaupungin välinen pysäköintipaikkojen toteuttamista koskeva sopimus.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Espoon Asunnot Oy:llä 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

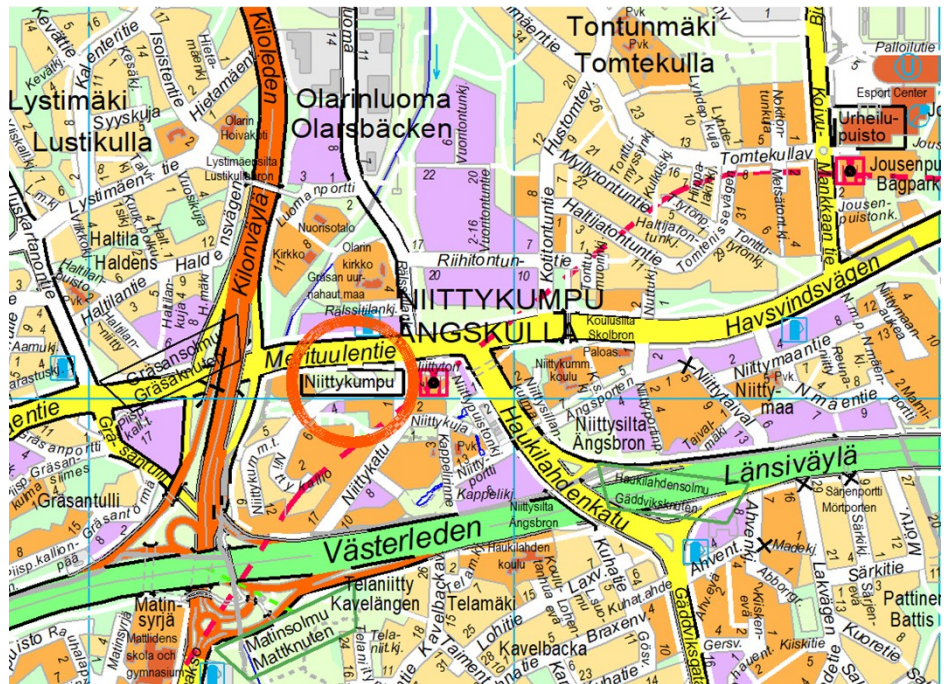
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin vuokrasopimus ja pysäköintipaikkojen toteuttamista koskeva sopimus, sekä tarvittaessa tekemään näihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 10.9.2018 § 119 alueen yhteisesti Espoon Asunnot Oy:lle ja Helsingin



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

seudun opiskelija-asuntosäätiölle. Sittenmin Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö on luopunut varauksesta ja varausta on jatkettu Espoon Asunnot Oy:lle. Viimeisin 28.02.2022 § 28 tehty varauspäätöksen jatkamispäätös on ollut voimassa 28.2.2023 saakka.

### **Hakemus**

Espoon Asunnot Oy hakee 8.11.2022 päivätyllä hakemuksella tontin 49-15-38-2 vuokraamista 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Kohteeseen ollaan laatimassa rakennussuunnitelmia.

### **Tiedot vuokrattavasta tontista**

Tontti (49-15-38-2) sijaitsee osoitteessa Niittykummuntie 1, 02200 Espoo. Tontin pinta-ala on 3 667 m<sup>2</sup> ja asuntorakentamisen rakennusoikeus on 5650 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimitilan rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>. Tontti on voimassa olevassa Niittykumpu I asemakaavan muutos -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).

Tontin pääoma-arvo muodostuu ARA:n 25.1.2023 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 590 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin perusvuokra 134 240 euroa vuodessa on määritelty edellä todettujen yksikköhintojen mukaan. Asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta ja liike- ja toimitilojen vuosivuokra 6 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2023 tammikuun indeksilukua perustuen ARA:n tekemän päätöksen ajankohtaan.

### **Perustelu vuokrauspäätökselle**

Niittykummun pienalueen asunnoista 13 % on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Viime vuosina Niittykumpuun on valmistunut paljon uusia vapaarahoitteisia asuntoja ja myös kaupunginvaltuuston 17.8.2020 hyväksymälle Niittykumpu I kaava-alueelle on tulossa Espoon Asunnot Oy:n kohteen lisäksi vapaarahoitteista tuotantoa. Erilaisten hallintamuotojen sekoittaminen on tärkeää asuinalueiden tasapainoisen kehityksen saavuttamiseksi. Osana Espoon Asunnot Oy:n hanketta toteutetaan myös viereisille asunto-osakeyhtiöille 30 autopaikkaa keskeisenä osana Niittykummun keskustan läntisen osan vuosina 2017-2021 neuvoteltua asukaspysäköintijärjestelyä.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2019 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. 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 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaajat ovat tietoisia, että osa alueesta on vuokrattuna varastoalueeksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

10

Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät olemassa olevien lähialueen asunto-osakeyhtiöiden omistamien autopaikkojen rakentamista uudelleen. Suunnittelussa tulee huomioida vireillä olevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikkajärjestelyt ja suunnitelmia tulee edistää yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen tontinluovutuspäätöstä pysäköintiasioista tulee olla yksimielinen neuvottelutulos varauksensaajien, kaupungin ja nykyisten autopaikat omistavien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 78

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 10.9.2018 § 119 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Espoon Asunnot Oy:lle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 30.11.2020 saakka.

**Käsittely**

Åkerlund poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 10

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksen saaja on tietoinen, että hankkeen on toteutettava 30 autopaikkaa kortteliin 15038 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen 26.5.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti.

9

Varauksen saaja on tietoinen, että Niittykummun alueelle on tehty kunnallistekniset suunnitelmat. Rakentaminen on parhaillaan käynnissä ja työt valmistuvat 2022 kesään mennessä.

## Käsittely

Vuornos Kajavan kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 28

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	24.01.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 28	28.02.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	06.03.2023

7

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

8

Varauksen saaja on tietoinen, että hankkeen on toteutettava 30 autopaikkaa kortteliin 15038 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen 26.5.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti.

9

Varauksen saaja on tietoinen, että Niittykummun alueelle on tehty kunnallistekniset suunnitelmat. Rakentaminen on parhaillaan käynnissä ja työt valmistuvat 2022 kesään mennessä.

## Käsittely

Kajava Fagerströmin ja Lahtisen kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto ei varaa Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyä aluetta asuntorakentamisen suunnittelua varten. (Espoo on ylittänyt asuntorakentamisen tavoitteensa (3 300/vuosi) jo kolmena peräkkäisenä vuotena. Viime vuonna rakennettiin jopa yli 5 700 uutta asuntoa. Espoolle aiheutuvia maahanmuuton kustannuksia voidaan pyrkiä hillitsemään sosiaalista asuntotuotantoa vähentämällä. Nyt Espoossa on ylitarjontaa vuokra-asunnoista ja se houkuttelee entistä enemmän pienituloista maahanmuuttajaväestöä keskittymään tänne. Maahanmuuttajien olisi hyvä jakautua tasaisemmin alueellisesti.)

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Kajavan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 10

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 28

28.02.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 23

06.03.2023

### **Liitteet**

- 1 Espoon Asunnot Oy\_Tontin vuokraus 49-15-38-2
- 2 Tontin vuokraushakemus \_ Niittykummuntie 1

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 24

06.03.2023

6325/02.08.00/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 24

§ 24

## **Kahden asuintontin myynti sekä pysäköintitontin vuokraaminen Olarista Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (49-22-108-1, 49-22-104-3 ja 49-22-103-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne  
Kulmala Jarmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

myydä tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Hartela Etelä-Suomi Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 22104 tontin 3 ja korttelin 22108 tontin 1 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tonttien yhteiskauppahinta on 11 000 313 euroa, joka maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2

Tonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 35 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja yhteensä 70 % viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.

3

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

5

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

6

Kaupan kohteena olevilla tonteilla sekä niiden viereisellä tontilla 49-22-104-2 (ko. tontti ei ole kaupan kohteena) sijaitsee purkukuntoiset asuinkerrostalorakennukset, joiden purkamisesta vastaa ostaja. Ostaja vastaa purkamisesta tonteille myönnetyn purkuluvan ja sitä varten laaditun purkusuunnitelman mukaisesti. Ostaja vastaa tonttien purkukustannuksista 78,4 % osuudelta ja tontin 49-22-104-2 tuleva toteuttaja vastaa purkukustannuksista 21,6 % osuudelta. Ostaja sopii kaupan kohteella ja tontilla 49-22-104-2 sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja purkukustannusten laskuttamisesta tontin 49-22-104-2 tulevan toteuttajan kanssa. Ostaja laskuttaa rakennusten purkamisesta ensisijaisesti tontin 49-22-104-2 tulevaa toteuttajaa. Ostaja voi kuitenkin laskuttaa edellä mainitulla periaatteella purkutyön valmistuttua myyjää, mikäli tulevaa toteuttajaa tontille 49-22-104-2 ei ole tuolloin vielä nimetty tai tontin 49-22-104-2 tulevan toteuttajan rakennusvaihe ei vielä muutoin mahdollista purkukustannusten maksamista. Rakennusten purkaminen tulee käynnistyä yhden (1) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Purkutyö kaupan kohteella sekä tontilla 49-22-104-2 tulee olla valmis yhdeksän (9) kuukauden kuluttua purkutyön käynnistymisestä.

7

Tonteille toteutettavan asuinrakentamisen on oltava vapaarahoitteista ja vähintään puolet asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava yksittäisille kuluttajille myytävänä omistusasuntoina. Mikäli ostaja laiminlyö tässä kohdassa todetun ehdon, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

8

Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevien tonttien sekä tonttia 49-22-104-2 palvelevat pysäköintipaikat kiinteistölle 49-22-103-2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ostajan tulee sopia tontin 49-22-104-2 toteuttajan kanssa pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintipaikkojen luovuttamisesta. Pysäköintilaitokseen tulee myös sijoittaa alueen lopullista käyttöä

palveleva muuntamo.

B

vuokrata Hartela Etelä-Suomi Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 22103 tontin 2 pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 10 046 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 lokakuun indeksiluku.

Muutoin kauppakirjassa ja maanvuokrasopimuksessa noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä ja vuokrauksessa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä luovutusehtoja sekä tarjouspyyntöasiakirjassa ja sen liitteissä esitettyjä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B):

Asuintonttien kauppakirja ja pysäköintitontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Kauppakirja ja maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti.

Rakentamis- tai purkutoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Ostaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Ostajalla/vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän asuintonttien kauppakirjan ja pysäköintitontin maanvuokrasopimuksen, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

**Käsittely**

Aaltonen teki seuraavan lisäsehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että luovutettavan alueen elinvoimaisuuden ja toiminnallisuuden kannalta olisi toivottavaa, että hankkeessa toteutuisi tontin sivuitse kulkevalle Kuitinmäenraitille avautuvia palveluja. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Aaltonen Elon kannattaman teki seuraavan lisäsehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toivoo, että ostaja selvittäisi purkutaidetapahtuman järjestämistä rakennuksissa ennen purkamista. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

A

myydä tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Hartela Etelä-Suomi Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 22104 tontin 3 ja korttelin 22108 tontin 1 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

Luovutuksen pääehdot:

1

Tonttien yhteiskauppahinta on 11 000 313 euroa, joka maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2

Tonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 35 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja yhteensä 70 % viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöönotettaviksi.

3

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen

käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

5

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

6

Kaupan kohteena olevilla tonteilla sekä niiden viereisellä tontilla 49-22-104-2 (ko. tontti ei ole kaupan kohteena) sijaitsee purkukuntoiset asuinkerrostalorakennukset, joiden purkamisesta vastaa ostaja. Ostaja vastaa purkamisesta tonteille myönnetyn purkuluvan ja sitä varten laaditun purkusuunnitelman mukaisesti. Ostaja vastaa tonttien purkukustannuksista 78,4 % osuudelta ja tontin 49-22-104-2 tuleva toteuttaja vastaa purkukustannuksista 21,6 % osuudelta. Ostaja sopii kaupan kohteella ja tontilla 49-22-104-2 sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja purkukustannusten laskuttamisesta tontin 49-22-104-2 tulevan toteuttajan kanssa. Ostaja laskuttaa rakennusten purkamisesta ensisijaisesti tontin 49-22-104-2 tulevaa toteuttajaa. Ostaja voi kuitenkin laskuttaa edellä mainitulla periaatteella purkutyön valmistuttua myyjää, mikäli tulevaa toteuttajaa tontille 49-22-104-2 ei ole tuolloin vielä nimetty tai tontin 49-22-104-2 tulevan toteuttajan rakennusvaihe ei vielä muutoin mahdollista purkukustannusten maksamista. Rakennusten purkaminen tulee käynnistyä yhden (1) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Purkutyö kaupan kohteella sekä tontilla 49-22-104-2 tulee olla valmis yhdeksän (9) kuukauden kuluttua purkutyön käynnistymisestä.

7

Tonteille toteutettavan asuinrakentamisen on oltava vapaarahoitteista ja vähintään puolet asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava yksittäisille kuluttajille myytävänä omistusasuntoina. Mikäli ostaja laiminlyö tässä kohdassa todetun ehdon, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

8

Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevien tonttien sekä tonttia 49-22-104-2 palvelevat pysäköintipaikat kiinteistölle 49-22-103-2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ostajan tulee sopia tontin 49-22-104-2 toteuttajan kanssa pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintipaikkojen luovuttamisesta. Pysäköintilaitokseen tulee myös sijoittaa alueen lopullista käyttöä palveleva muuntamo.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaos toivoo, että ostaja selvittäisi purkutaidetapahtuman järjestämistä rakennuksissa ennen purkamista.

## B

vuokrata Hartela Etelä-Suomi Oy:lle omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Hartela Etelä-Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 22103 tontin 2 pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

## 1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

## 2

Vuokra on 10 046 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 lokakuun indeksiluku.

Muutoin kauppakirjassa ja maanvuokrasopimuksessa noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä ja vuokrauksessa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä luovutusehtoja sekä tarjouspyyntöasiakirjassa ja sen liitteissä esitetyjä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B):

Asuintonttien kauppakirja ja pysäköintitontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Kauppakirja ja maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti.

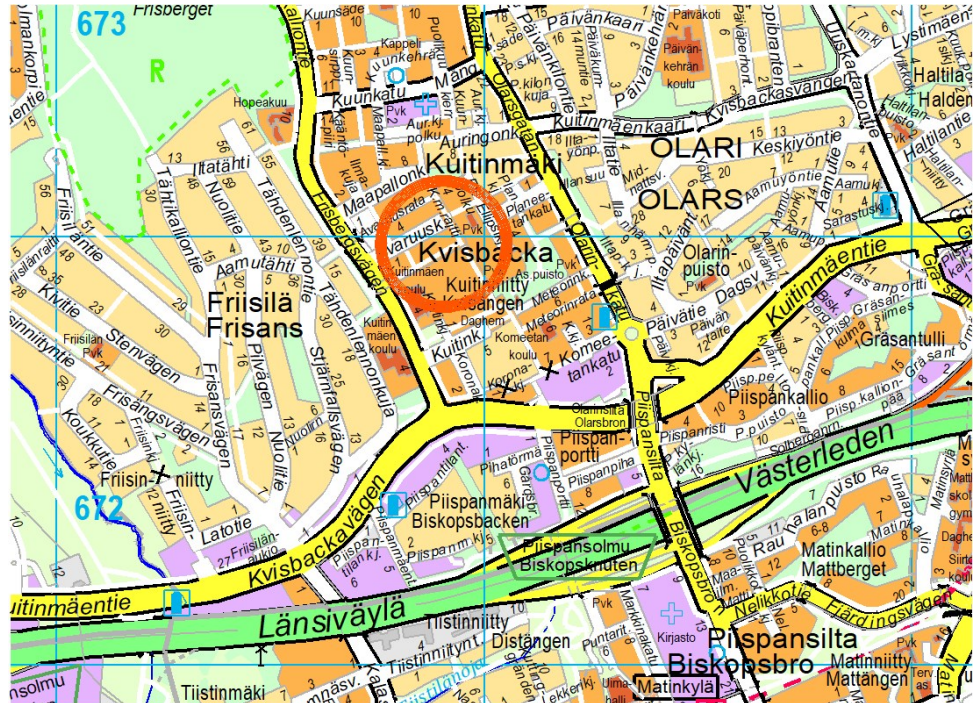
Rakentamis- tai purkutoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Ostaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Ostajalla/vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän asuintonttien kauppakirjan ja pysäköintitontin maanvuokrasopimuksen, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

## Selostus



### Tausta

Kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun, jolla oli tarkoitus valita toteuttaja Olarissa Avaruuskadulla sijaitseville asuinkerrostalotonteille 22104/3 ja 22108/1. Tontit sijaitsevat Kuitinmäen palveluiden läheisyydessä.

Asuinkerrostalotontit esitettiin myytäväksi hintatarjousten perusteella suurimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle. Tarjoukset tuli jättää 12.12.2022 - 31.1.2023 klo 12.00 välisenä aikana. Tarjouksia tuli yhteensä 4 kappaletta, joista Hartela Etelä-Suomi Oy:n tekemä tarjous 11 000 313 euroa oli korkein. Näin ollen tontit esitetään myytäväksi Hartela Etelä-Suomi Oy:lle.

Tontit myydään korkeimman hintatarjouksen antaneelle, joten hinta on kuntalain 130 §:n mukainen.

### Tiedot tonteista

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 § 48 kaupungin ja Helsingin seudun opiskelijasäätiön (HOAS) välisen maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä. Sopimuksen ehtojen mukaisesti kaupunki otti vastatakseen asuinkerrostalojen purkamisen.

Kaupunki valmisteli tontteja koskevan kaavamuutoksen, joka mahdollistaa kortteleihin 22104 ja 22108 asuinkerrostalojen (16 200 k-m<sup>2</sup>) sekä kortteliin 22103 em. kortteleita palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kaava vahvistui 16.3.2022.

Hintakilpailun kohteena olevilla tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 12 700 k-m<sup>2</sup>.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Kartta / Tontin myyminen 49-22-104-3
- 2 Kartta / Tontin myyminen 49-22-108-1
- 3 Kartta / LPA-tontin vuokraus 49-22-103-2

### **Oheismateriaali**

- Tarjouspyyntöasiakirja Avaruuskatu 12.12.2022

### **Tiedoksi**



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 25

§ 25

## **Kerrostalotontin varaaminen Olarista Yrjö ja Hanna Aso-Kodit Oy:lle valtion tukeman asumisoikeushankkeen suunnittelua varten (49-22-104-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne  
Kulmala Jarmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Yrjö ja Hanna Aso-Kodit Oy:lle Olarista tontin 49-22-104-2 valtion tukeman asumisoikeushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2024 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varausalueella sijaitsee purkukuntoiset asuinkerrostalorakennukset, joiden purkamisesta vastaa tonttien 49-22-108-1 ja 49-22-104-3 tuleva omistaja. Varauksensaaja vastaa varausalueen tontin osalta purkukustannuksista, jonka osuus kustannuksista on 21,6 %. Tonttien 49-22-108-1 ja 49-22-104-3 tuleva omistaja sopii tontilla 49-22-104-2 sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja purkukustannusten laskuttamisesta varauksensaajan kanssa.

Tonttien 49-22-108-1 ja 49-22-104-3 tuleva omistaja toteuttaa edellä mainittujen tonttien sekä varausalueen tonttia palvelevat pysäköintipaikat kiinteistölle 49-22-103-2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tonttien 49-22-108-1 ja 49-22-104-3 tuleva omistaja sopii varauksensaajan kanssa pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintipaikkojen luovuttamisesta.

8

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

9

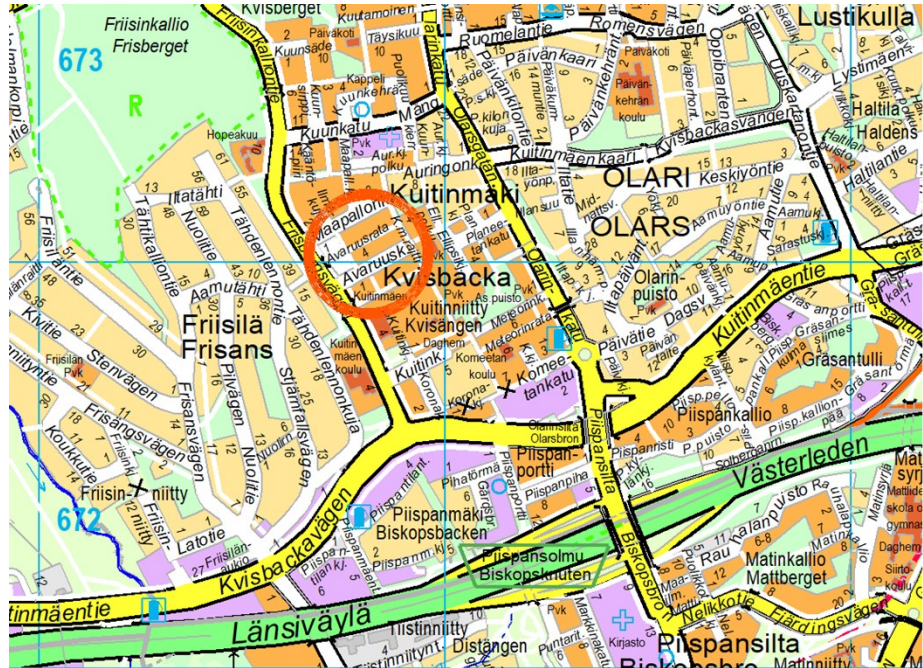
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Hakemus ja varauksensaaja

Yrjö ja Hanna -säätiö hakee sen konserniin kuuluvan Aso-yhtiön, Yrjö ja Hanna Aso-Kodit Oy (Asoasunnot uusimaa oy, y-tunnus 2663675-2) puolesta Olarin Avaruuskadun tonttiin 22104/2 varausta asumisoikeushankkeen toteuttamiseksi.

Hankkeen tarkoitus on rakentaa varattavalle tontille asumista yhteisöllisesti. Hankkeen tilasuunnittelussa korostetaan väljyyttä ja hyviä tilaratkaisuita. Säätiö painottaa suurempia asuntoja eikä koe tarvetta yksioille.

Yrjö ja Hanna -säätiö on perustettu vuonna 1996 edistämään vanhusten, vammaisten, lasten ja perheiden hyvinvointia ja laadukasta elämää. Säätiön ovat säätäneet kuntien oma rakennuttajakenttä sekä paikallisyhdistykset. Säätiö toimii valtakunnallisesti. Säätiö on kokonaisvastuullinen toimija, jonka kohteissa täyttyy yleensä vihreän rahoituksen ehdot.

Säätiö rakentaa omaan taseeseen sekä pitkän korkotuen erityisryhmien ARA-vuokrakohteita sekä perheille ja monisukupolviiseen käyttöön tarkoitettuja yhteisöllisiä asumisoikeuskohteita. Säätiön asuntokanta on 1500 asuntoa.

**Tiedot varattavasta tontista**

Varattava tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 2 525 neliometriä ja rakennusoikeus on yhteensä 3 500 kerrosneliometriä. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä purkukuntoiset asuinkerrostalorakennukset.

Tontin pysäköinti toteutetaan viereiselle pysäköintitontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Varauksensaaja sopii pysäköintipaikkojen hankinnasta pysäköintilaitoksen toteuttavan tahon kanssa.

**Perustelu varauspäätökselle**

Kuitinmäen pienalueella on noin 3900 asuntoa, joista 12 % on Espoon Asunnot Oy:n omistuksessa olevia ARA-vuokra-asuntoja. Alueella ei ole lainkaan asumisoikeusasuntoja, mutta alueen asukkailta on tullut toive saada alueelle myös asumisoikeusasuntoja. Yrjö ja Hanna -säätiön tavoite rakentaa varattavalle tontille yhteisöllistä asumista tukee Espoon kaupungin asunto-ohjelman tavoitetta uusien asumiskonseptien toteuttamisesta.

**Päätöshistoria****Liitteet**

1 Kartta 49-22-104-2 / Yrjö ja Hanna Aso-Kodit Oy

**Oheismateriaali**

- Hakemus 10.2.2023 / Yrjö ja Hanna Aso-Kodit Oy

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 214

08.08.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 26

06.03.2023

2126/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 26

§ 26

## **Alueiden varaaminen Espoonlahdesta Espoon Asunnot Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asuntorakentamista varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle oheisen liitekarttaan merkityt alueet asuntorakentamista varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2024 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tonttijakoa, tontin lohkomista, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki ja SRV Yhtiöt Oyj ovat yhteistyössä laatimassa koko Mårtensbron alueelle toteuttamissopimusta, jolla pyritään varmistamaan alueen laadukas ja sujuva toteuttaminen. Tämä sopimuksen periaatteita voidaan jatkossa laajentaa koskemaan myös alueen muita toimijoita.

10

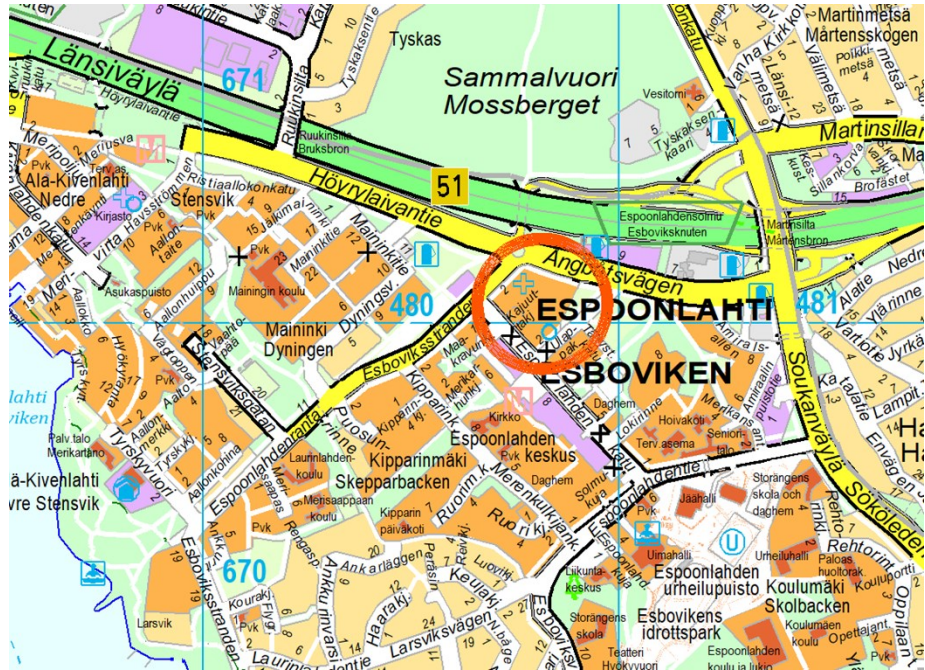
Varauksensaaja on velvollinen yhteensovittamaan suunnitelmiaan ja rakentamista sekä sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä korttelin muiden toimijoiden kanssa.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Aiemmat käsittelyt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Espoonlahdesta korttelit 34339–34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. SRV Yhtiöt Oyj:n viimeisin varauspäätös on voimassa 31.10.2023 saakka.

Kaupunki on yhteistyössä alueen varauksen haltijan SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa neuvotellut MAL-sopimuksen mukaisen pitkän korkotuen vuokra-asumistuotannon ja asumisoikeustuotannon hankkeiden sijoittamisesta Mårtensbron kaava-alueen ensimmäisen vaiheen kortteliin.

### Varausalueen tiedot

Alueen asemakaava Espoonlahden keskus II (Mårtensbro) on kuulutettu lainvoimaiseksi 15.03.2017. Korttelialueelle 34339 esitetään Espoon Asunnot Oy:lle ARA vuokratuotantoa 6 700 + 200 k-m<sup>2</sup>, ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle esitetään asumisoikeus tuotantoa 3 425 k-m<sup>2</sup>.

### Hakemukset ja perustelut alueiden varauksille

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy hakee 30.11.2022 päivättyllä hakemuksella varausta Mårtensbron kortteliin 34339 Ara-rahoitteisen pitkän korkotuen asumisoikeuskohdetta varten. Kohde sijoittuu Märssypolun varteen ja sen rakennusoikeus on 3 425 k-m<sup>2</sup>. Asumisoikeuskohde täydentäisi Mårtensbron kortteleiden asuntotarjontaa

kilpailematta muiden hallintamuotojen kanssa. Asumisoikeus tuo uusiin kortteleihin itsenäisen asiakassegmentin.

Espoon Asunnot Oy hakee 7.2.2023 päivätyllä hakemuksella varausta pitkäaikaista ARA-korkotuettua uudisrakentamista varten Espoonlahden keskuksesta korttelista 34339. Kohde sijoittuu Ulappakadun varten ja rakennusoikeus on 6 700 + 200 k-m<sup>2</sup>.

Espoonlahden keskuksessa on noin 4 100 asuntoa, joista 15 % on aravuokra-asuntoja ja 1 % asumisoikeusasuntoja. Viime aikoina alueelle on valmistunut paljon vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi kortteliin tulee sijoittaa myös valtion tukemaa asuntotuotantoa. Mårtensbron kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa tulevaisuudessa myös ympärivuorokautista palveluasumista ja yhteisöllistä asumista ikääntyville palveluineen. Kaupunki voi edellyttää, että osa Espoon Asunnot Oy:n asunnoista osoitetaan yli 65 -vuotiaille.

Edellä mainittujen myötä esitetään, että alue varataan hakijoille 31.3.2024 saakka. Aloituskorttelin rakentamisen vaiheistuksen ja yhteensovittamisen onnistumiseksi on tärkeää, että kaikki ko. umpikorttelin toteuttajat on kiinnitetty hankkeeseen hyvissä ajoin.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2015 § 43

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

9. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2016 saakka.

10. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

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



12. Tontinluovutus päätökset tai jatkovaraus valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saajan kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

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

15. 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.

16. Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

17. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toimintoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liikeilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m<sup>2</sup>.

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

## Käsittely

Nevalainen Bymanin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan kohdasta "Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita a) sana 'maamerkkimäinen' sekä lause 'Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista'."

Byman teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen varaamisesta suunnittelua varten järjestetään avoin, julkinen tarjouskilpailu kaikkien hankkeeseen kiinnostuneiden välille."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja totesi Bymanin palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 214

08.08.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 26

06.03.2023

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät "jaa" ja jotka kannattavat Nevalaisen muutosehdotusta äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Nevalaisen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 83

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämänsä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

18. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2017 saakka.

19. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

20. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

21. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaava hyväksytyksi vuoden 2016 aikana.

22. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

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

25. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

26. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

27. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet

kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m<sup>2</sup>.

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.8.2017 § 17

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja 29.8.2016 § 83 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

28. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.

29. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

30. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä.

Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

31. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaavan muutos hyväksytyksi vuoden 2020 aikana.

32. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

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

35. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

36. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

37. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

## Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Jalosen ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Jaoston hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita

toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen muilta osin tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäsehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä:

Lisäksi jaosto edellyttää, että sen hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 14

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämänsä ja 28.8.2017 § 17 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 29.02.2020 saakka.
2. Varaaja on tietoinen, että varausalue on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.
3. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.
4. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5. Tontinluovutuspäätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

6. Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

7. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

8. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 60

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja viimeksi 11.2.2019 § 14 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että



varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

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

5

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

6

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

7

Varauksensaajan tulee selvittää tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Kaupunki ei osallistu johtosiirtojen kustannuksiin.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätöksien yhteydessä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen hallinta on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Citycon Oyj:lle Kauppakeskus Pikkulaivan tarpeisiin. Kaikista toimenpiteiden suorittamisesta, jotka liittyvät kohteen hallintaoikeuteen, on neuvoteltava ja sovittava Citycon Oyj:n kanssa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/87
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 214	08.08.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 26	06.03.2023

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.08.2022 § 214

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 § 60 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle kortteleihin 34339–34341. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.10.2023 saakka entisin, 1.6.2020 § 60 päätetyin, ehdoin.

**Käsittely** Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

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

**Liitteet**

1 Kartta - 49-34-341-1, Asuntosäätiö, Espoon Asunnot

**Oheismateriaali**

- Hakemus - Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, (Mårtensbro) 34339
- Hakemus - Espoon Asunnot Oy - (Mårtensbro) 34339

**Tiedoksi**

5580/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 27

§ 27

## **Liiketontin varaaminen Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-21-183-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle Henttaalta korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) liikekeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen ja mahdollisen kaavamuutoksen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

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 pyydettyäessä 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 tonttia koskee 27.7.2016 allekirjoitettu ja 2.1.2017 päivitetty yhteisjärjestelysopimus.

9

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

10

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu hakumenettelyssä tarjoamaansa rakennusoikeuden pääoma-arvoon kerrosneliometriä kohden (375 € per k-m<sup>2</sup>), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on helmikuun 2023 elinkustannusindeksiluku. Tontista vuosittain maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Suurpellon liiketontin hakumenettely

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jossa etsittiin suunnitteluvarauksen saajaa Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa sijaitsevalle liiketontille. Hakumenettelyn haku-aika oli 12.12.2022-13.2.2023.

Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin tarkemmin haettavasta tontista, hakumenettelystä sekä mitä hakemuksen tulee pitää sisällään.

Hakumenettelyn esitemateriaalissa kerrottiin, että tontin saajaksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tullaan esittämään korkeimman tarjouksen tontin rakennusoikeuden pääoma-arvosta kerrosneliometriä kohden (€ per k-m<sup>2</sup>) tarjonnutta hakijaa.

Esitemateriaalissa mainittiin, että suunnitteluvarauksen hakija sitoutuu hakemuksellaan tarjoamaansa tontin rakennusoikeuden pääoma-arvoon kerrosneliometriä kohden (€ per k-m<sup>2</sup>). Tontista vuosittainen maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta ja perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksiluku on tarjoamisajankohdan (helmikuu 2023) elinkustannusindeksiluku.

Hakumenettelyssä saatiin kaksi hakemusta.

Korkeimman tarjouksen tontin rakennusoikeuden pääoma-arvosta kerrosneliometriä kohden tarjosi S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto, jonka hallinnointiyhtiö on S-Pankki Rahastoyhtiö Oy. S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto tarjosi tontin rakennusoikeuden pääoma-arvoksi 375 euroa kerrosneliometriä kohden.

### Tiedot varattavasta tontista

Varattava korttelin 21183 tontti 1 (49-21-183-1) sijaitsee Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa osoitteessa Lukukatu 2.

Lainvoimaisessa asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitiloja sekä julkisia ja yksityisiä palvelutiloja (KM-1). Tontin pinta-ala on 4 103 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 8500 k-m<sup>2</sup>.

Varattavan tontin eteläpuoleisella tontilla sijaitsee Suurpellon liikekeskus ("Suuris"). Kyseinen tontti on Espoon kaupungin omistama ja se on vuokrattu 26.7.2046 saakka Kiinteistö Oy Suurpellon keskukselle.

### **Hakemus ja tietoja S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastosta**

Hakemuksessa tuodaan esiin, että S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä "Rahasto") on vuonna 2013 perustettu Rahasto, joka sijoittaa pääasiallisesti suomalaisiin toimitilakiinteistöihin. Rahastolla on hakemuksen mukaan yhteensä noin 1036 osuudenomistajaa kolmessa eri osuussarjassa. Rahasto on hankkinut keväällä 2022 omistukseensa varattavan tontin eteläpuolella sijaitsevan Kauppakeskus Suuriksen.

Rahasto esittää hakemuksessaan, että heidän tavoitteenansa on kehittää varattavalle tontille laajennus, joka liittyy toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja teknisesti mahdollisimman hyvin rahaston omistamaan Kauppakeskus Suurikseen. Tavoitteena on täydentää Kauppakeskus Suuriksen palveluita tarjoamalla tiloja ensisijaisesti erikoistavarakaupan ketjutoimijoille ja kysynnän mukaan päivittäistavarakaupalle. Muita tavoiteltavia toimintoja ovat mm. ravintola- ja liikuntapalvelut, kuten kuntosalit sekä muut kuluttajille tarjottavat palvelut.

Rahaston esittämän alustavan aikataulun mukaan suunnitteluvarauksen myöntämisen jälkeen on tarkoituksena aloittaa kohteen konseptisuunnittelu ja esivuokraus. Mikäli hanke voidaan toteuttaa ilman asemakaavasta poikkeamisen hakemista ja hanke etenisi alustavan aikataulun mukaan, rakennuslupahakemus jätettäisiin vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla ja hankkeen rakentaminen voisi alkaa vuoden 2024 loppupuolella.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta – S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto

#### **Oheismateriaali**

- Suunnitteluvaraushakemus - S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

06.03.2023

8085/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 28

§ 28

## **Tapiolan keskuksessa sijaitsevaa Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen saajan muuttaminen ja varauksen jatkaminen sekä Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskeva suunnitteluvaraus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 31.12.2023 saakka alla olevin tarkistetuin ehdoin.

B

varata Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2023 saakka alla olevin ehdoin.

Varausehdot (päättökohdat A ja B):

1

Suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2023 saakka.

2

Sekä KOy Kulttuuriaukion että Tapiolan Urheilutalo Oy:n paikalle suunnitellaan toimisto- ja liikerakennus Kulttuuriaukiolle avautuvine palveluineen, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeiden suunnitelmia.

4

Varausalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueille realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutuspäätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

8

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

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että KOy Kulttuuriauukion varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:



a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Varausalueen suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon Kulttuuriaukion kehittäminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi.

e

Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontin suunnittelussa tulee erityisesti huolehtia liittymisestä Kaupinkallion puistoalueeseen.

f

KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonttien suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että kohteet muodostavat mielenkiintoisen kokonaisuuden, mutta kuitenkin niin, että kohteet ovat yksilöllisiä ja persoonallisia.

g

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

h

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä

tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

i  
Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

j  
Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskuksen laadittua Design manuaalia.

k  
Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

l  
Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestösuojaan.

m  
Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

## Käsittely

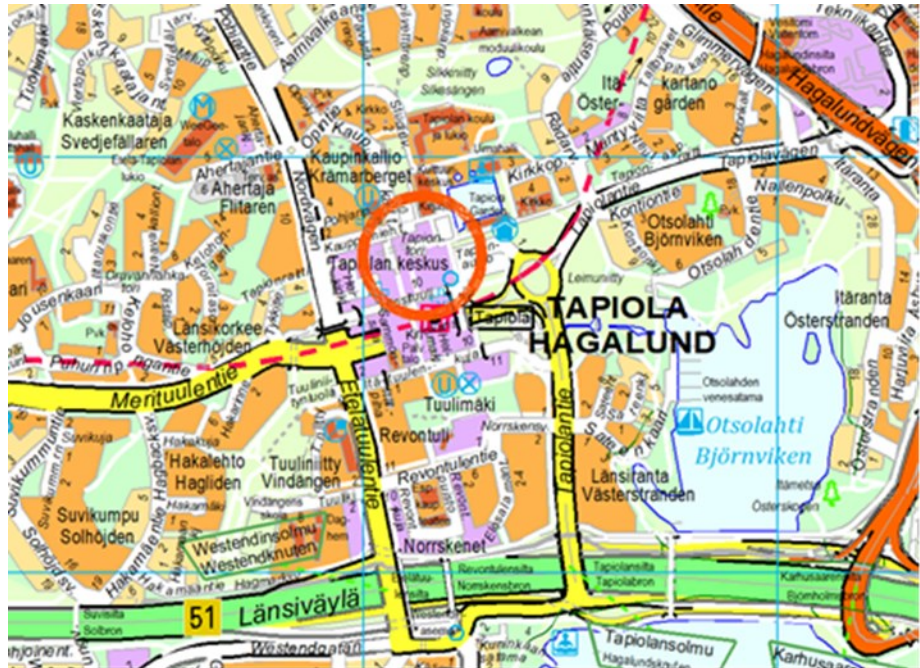
Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset on huomioitu pöytäkirjassa.

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

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### **KOy Kulttuuriauktion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonttien ja niiden ympäristön tilanne**

Espoon kaupunki hankki omistukseensa vuonna 2013 Tapiolan keskuksesta Tapiolatorin liikekeskukseen kuuluvan 1959 valmistuneen Tapiolan Liiketalo Oy:n ja siihen liittyvän 1989 valmistuneen KOy Kulttuuritorin. Kaupunki hankki kiinteistöt omistukseensa, koska niiden sijainti on keskeinen ja niillä on strategisesti suuri merkitys Kulttuurikeskuksen ympäristöä kehitettäessä. Kiinteistöjen siirryttyä kaupungin omistukseen Tapiolan Liiketalo Oy ja KOy Kulttuuritori fuusioitiin KOy Kulttuuriaukioksi. Kiinteistöjen tilat ovat olleet vuokrattuja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 varata KOy Kulttuuriauktion tontin Regenero Oy:lle. Varausta jatkettiin 3.6.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021. Em. päätöksissä on ollut varausalueen osalta tekninen virhe varausalueen ulotuttua pieneltä osin Kulttuuriauktion puolelle. Oheiseen liitekarttaan varausalue on korjattu oikein niin, että varausalue rajautuu tonttirajan mukaisesti. Regeneron suunnitelmassa oli, että ns. Marimekkotalo purettaisiin ja sen paikalle uudisrakennukseen tulisi toimitiloja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Hankkeeseen sisältyi myös Tapiolatorin liikekeskuksesta ent. Tapiolan Liiketalo Oy:n tilat. Regenero on ollut hankkeen kehittämisessä yhteydessä sekä Heikintoriin että Keskustorniin.

Tapiolan Urheilutalo Oy (ns. Keilahallin talo osoitteessa Kauppamiehentie 6) on kokonaan kaupungin omistuksessa. Tontti on 2 021 m<sup>2</sup> ja rakennuksen kokonaislaajuus 4 388 m<sup>2</sup>, huoneistoja yhteensä 3 605 m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on neljä kerrosta. Ensimmäisessä kerroksessa toimii

keilahalli ravintoloiheen. Ylemmät kerrokset 2–4 ovat toimitiloina. Keilahallin päällä olevalla pihakannella on 38 parkkipaikkaa. Rakennus on valmistunut 1967 ja sitä laajennettiin 1985 keilahalliin liittyvien tilojen osalta. Rakennus on elinkaarensa päässä. Tilat ovat tehottomia ja joustamattomia ja rakennus on teknisesti huonossa kunnossa. Rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta.

### **Kulttuurikeskuksen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti.**

Tapiolan koulu saneerattiin perusteellisesti ja se avautui vuonna 2016. Samalla uudistettiin Tapionkenttä, johon avattiin talvella 2018–2019 tekojäärata. Keskusaltaaseen oli jo aikaisemmin avattu tekojäätä Jääpuutarha.

Kulttuurikeskuksen ja Keskustornin väliin on tehty hissiyhteys keskuspysäköintiin, jossa on yhteensä 2 100 pysäköintipaikkaa. Keskuspysäköintilaitoksessa on myös alueellinen yhteisväestönsuoja.

Kaupinkallion pysäköintitalon (Kaupinkallion Paikoitustalo Oy) omistaa kokonaisuudessaan kaupunki. Tavoitteena on suunnitella pysäköintitalon tontille asuntoja. Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti 23.8.2021, että kulttuurikeskuksen, Tapiolan koulun ja Tapionkentän velvoitepaikat (yhteensä 95 paikkaa) siirretään Kaupinkallion pysäköintitalosta keskuspysäköintiin. Näin luodaan edellytykset pysäköintitalon purkamiselle. Viereisten kahden senioritalon velvoitepaikat (yhteensä 37 paikkaa) sijoitetaan aikanaan pysäköintitalon tontille toteutettavan asuintalon pysäköintikellariin.

Kaupungin omistamien Tapiolan Urheilutalo Oy:n ja Kaupinkallion Paikoitustalo Oy:n fuusiointi on vireillä.

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021, että Kulttuurikeskuksen yhteyteen toteutetaan uusi esityssali pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä Kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi. Uuden viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto HKP Oy (Jukka Hyvämäki). Kaavamuutoksen ja hankesuunnitelman laadintaa ollaan parhaillaan käynnistämässä. Hankesuunnitelma tuodaan kaupunginhallitukseen toukokuun 2023 loppuun mennessä.

Tapiolan Lämpö Oy omistaa yli puolet Keskustorni Oy:stä. Yhtiö on edelleen selvittämässä erilaisia kehittämismahdollisuuksia.

Heikintori Oy on nyt Citycon Oyj:n kokonaan omistama. Heikintorin kehittäminen ei edennyt kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 30.10.2017 hyväksymien Citycon Oyj:n esittämien periaatteiden pohjalta. Heikintorin jatkokehittäminen on tällä hetkellä selvittävänä vielä sen omistajalla Citycon Oyj:llä.

### **Regenero Oy:n suunnitteluvarauksen tilanne ja jatko**

Regenero Oy on lähettänyt kaupungille oheisen 25.11.2022 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö esittää, että KOy Kulttuuriaukion suunnitteluvaraus siirrettäisiin Regenero Oy:ltä sen toisen osakkaan HGR Property Partners Oy:n vastuulle.

Lisäksi HGR Property Partners Oy on lähettänyt kaupungille oheismateriaalina olevan 25.11.2022 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö esittää 27.6.2018 myönnetyn ja 3.6.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021 jatkettun KOy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen jatkamista niin, että varauksensaajana olisi HGR Property Partners Oy. Lisäksi HGR Property Partners Oy esittää kirjeessään, että yhtiölle varattaisiin myös Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontti toimitilakohteen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista varten.

### **HGR Property Partners Oy:n hakemuksen arviointia**

Regenero Oy:n tavoitteena on ollut hankekokonaisuus, joka olisi käsittänyt KOy Kulttuuriaukion, Keskustornin ja Heikintorin. Heikintorin kehittämisperiaatteet ovat tällä hetkellä kuitenkin selvitettävänä vielä sen omistajalla.

HGR Property Partners Oy:n tavoitteena on nyt muodostaa kokonaisuus, joka käsittää KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontit sekä Keskustornin. HGR Property Partners Oy:tä voidaan pitää Tapiolan keskukseen hyvin soveltuvana kehittäjänä.

Keskustornia kehitettäisiin edelleen toimistorakennuksena. KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonteille suunniteltaisiin myös toimitiloja. Katutasossa olisi ulos aukeavia liike- ja palvelutiloja. Yhdessä laajennettavan kulttuurikeskuksen kanssa Tapiolan keskukseen saataisiin elävä ja monipuolinen Kulttuuriaukio. Uusien toimitilojen suunnittelulle tulee asettaa korkeat arkkitehtoniset vaatimukset ja niiden liittymiseen kehittyvään ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Uusien toimitilojen toteuttamisella Tapiolan keskuksen elinvoima ja monipuolisuus saadaan turvattua.

Uusien toimitilojen pysäköintipaikat osoitettaisiin Tapiolan keskuspysäköintiin. Alueen kiinteistöjen huolto järjestettäisiin maan alta keskuspysäköinnin kautta. Näin päästäisiin eroon nykyisestä Marimekkotalon alapuolisesta ajoluiskasta.

Kaupinkallion pysäköintitalon tontille suunnitellaan kaupungin toimesta asuntoja, joille haetaan aikanaan toteuttaja, kun asemakaavanmuutos on tehty.

HGR Property Partners Oy:n toimitilakohteiden, Kulttuurikeskuksen ja sen laajennuksen sekä Kaupinkallion pysäköintitalon muodostaman kokonaisuuden kehittämiseksi ja asemakaavanmuutoksen laadinnalle syntyisi näin hyvät lähtökohdat.

Näin luotaisiin edellytykset Tapiolan arvokkaan ns. Ervin keskustan kehittämiseksi jälleen eläväksi ja viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi puutarhakaupungin keskuksiksi. Heikintori voi liittyä tähän kokonaisuuteen, kun sen kehittämistavoitteet selviävät.

Kaupunki hankki KOy Kulttuuriaukion omistukseensa, jotta keskeisesti sijaitseva kehitettävä kiinteistö turvaa osaltaan arvokkaan ympäristön kehittämisen edellytykset. Tapiolan Urheilutalo Oy on myös tällainen kaupungin omistama kehittämisresurssi. Kaupinkallion pysäköintitaloa ei enää tarvita, kun Tapiolan keskuksessa on keskus pysäköinti.

Alueen suunnittelussa on keskeistä laadukkaan ja viihtyisän jalankulkuympäristön kehittäminen ja myös sujuvien reittien varmistaminen polkupyörille. On ehdottoman tärkeää, että Kulttuuriaukion ja muut jalankulkualueiden tasolla olevat tilat avautuvat aktiivisesti ympäristöönsä. Suunnitelmissa on edelleen pyrittävä mahdollisuuksien mukaan kytkemään KOy Kulttuuriaukion paikalle suunniteltava uusi kiinteistö myös metroasemalle ja bussiterminaaliin.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 103

## **Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevat liitekarttaan ohjeellisesti merkityt Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistamat tontit sekä niihin liittyvät yleiset alueet Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi liike/hotelli kiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2019 saakka seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 saakka.

2

KOy Kulttuuriaukion paikalle suunnitellaan liike/hotellirakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

8

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

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskuksen laadittua Design manuaalia.



h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 12

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi liike/hotelli-kiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2020 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

KOy Kulttuuriaukion paikalle suunnitellaan liike/hotellirakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutuspäätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

8

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

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että

muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 64

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2021 saakka seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

KOy Kulttuuriaukion paikalle suunnitellaan toimisto- ja liikerakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varaus päätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

8

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

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

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja

liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskuksen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan

kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

k) Suunnittelun etenemisestä tuodaan tilannekatsaus elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 5.10.2020.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 85

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 tarkistetuin ehdoin jatkettua Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuurialueen omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarauksista Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 30.6.2022 saakka muutoin 1.6.2020 päätetyin ehdoin, pois lukien päätöksen ehto k), joka poistetaan varauksen ehdoista.

Varausehdoista poistettava kohta:

k) Suunnittelun etenemisestä tuodaan tilannekatsaus elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 5.10.2020.

**Käsittely** Asia käsiteltiin kohdan 91 jälkeen. Kivinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

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

#### **Liitteet**

1 Liitekartta varausalue, HGR Property Partners Oy

#### **Oheismateriaali**

- Tapiola Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - HGR Property Partners Oy 25.11.2022

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 47

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 44

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 29

06.03.2023

7047/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 29

§ 29

## **Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Skanska Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä ja viimeksi 28.3.2022 § 44 jatkettua Skanska Oy:n suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen korttelissa 51271. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023



### Aikaisemmat päätökset

Leppävaaran suunnitteluvarauksen hakumenettely käynnistyi 18.12.2018. Skanska Oy tuli valituksi korttelin 51271 varauksensaajaksi 12.8.2019 tehdyllä kaupunginhallituksen päätöksellä. Varausaikaa myönnettiin 30.1.2021 saakka, ja sitä on sittemmin jatkettu 12.04.2021 § 47 ja 28.03.2022 § 44 tehdyillä päätöksillä 30.3.2022 asti.

### Tiedot varausalueesta ja perustelut suunnitteluvarauksen jatkamiselle

Varausalue on yhteensä noin 3 hehtaaria ja alueelle tavoitellaan noin 20 000 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeutta.

Alueelle on laadittu asemakaava Mäkkylänkuja 116201. Em. asemakaavan muutos on hyväksytty valtuustossa 12.12.2022, mutta kaavasta on valitettu. Valitus on parhaillaan käsiteltävänä Helsingin hallinto-oikeudessa. Varausaluetta koskevan asemakaavan keskeneräisyyden takia esitetään, että varausta jatketaan 31.3.2024 saakka.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.8.2019 § 24

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 29	06.03.2023

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myöntää Skanska Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 51271 seuraavin ehdoin:

1

Skanska Oy laatii kustannuksellaan tarvittavat liikenne-, melu-, pienhiukkas- ja ympäristöselvitykset. Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. asemakaavan muutuskustannuksista.

2

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.1.2021 saakka.

3

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

4

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.

5

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

**Käsittely**

Asia käsiteltiin § 30 jälkeen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 47

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 47

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 44

28.03.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 29

06.03.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä Skanska Oy:n suunnitteluvarausta kortteliin 51271 seuraavin tarkennuksin ja lisäehdoin:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.3.2022 saakka

2

Espoon kaupunki luovuttaa kohteen Ara-tontit ja liiketontit valitsemilleen toteuttajille.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 44

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä ja 12.4.2021 § 47 jatkettua Skanska Oy:n suunnitteluvarausta kortteliin 51271. Varausta jatketaan 30.3.2023 saakka entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

1 Kartta suunnitteluvarausalueesta, Skanska Oy

#### **Oheismateriaali**

- Jatkohakemus 12.1.2023 / Kortteli 51271 / Skanska Oy

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/87

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

§ 38  
§ 42  
§ 30

01.03.2021  
28.03.2022  
06.03.2023

1645/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 30

§ 30

## **Alueen varauksen jatkaminen Laajalahdesta RoGa Sports Oy:lle liikuntapaikkahankkeen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar  
Kulmala Jarmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä ja 28.3.2022 § 42 jatkettua varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

Elo Kajavan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että voimassa olevan kaava-alueen rakentumisella olisi heikentävä vaikutus maakunnallisesti tärkeään viheryhteystarpeeseen sekä paikallisesti tärkeään ekologiseen yhteyteen ja korostaa, että hanke on suunniteltava siten, että yhteys ei vaarannu. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu lisäysehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Elon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

### **Päätös**

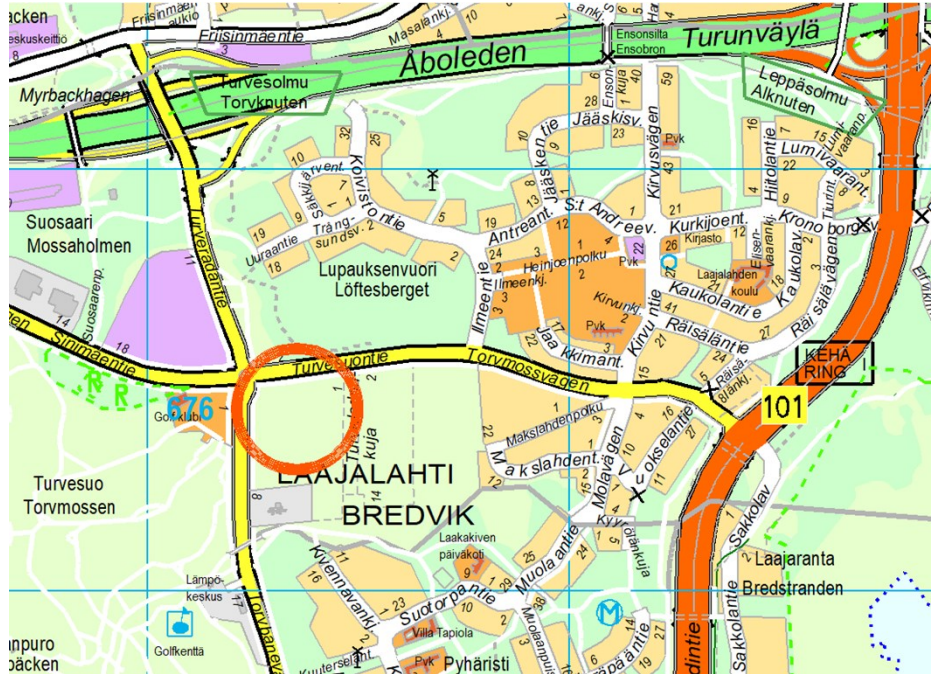
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

### **Selostus**

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

§ 38  
 § 42  
 § 30

01.03.2021  
 28.03.2022  
 06.03.2023



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.3.2021 § 38 varata perustettavan yhtiön lukuun (Country Club Tennis) Laajalahdessa korttelissa 17053 sijaitsevan alueen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Suunniteluvaraus oli voimassa 31.3.2022 saakka. Aiemmassa hakemusvaiheessa viitattu perustettava yhtiö on perustettu ja sen nimi on RoGa Sports Oy. Varauspäätöstä on jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 28.3.2022 § 42.

### Hakemus ja perustelut varauspäätöksen jatkamiselle

RoGa Sports Oy hakee 27.1.2023 päivättyllä hakemuksella suunniteluvarauksen jatkoa.

Perusteet jatkolle ovat käynnissä oleva kaavaprosessi, ja hankkeen laajentuneeseen kokoon sekä hankkeen toiminnallisuuteen liittyvä selvitystyö.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä helmikuussa ja kaava etenee ehdotusvaiheeseen arvioilta vielä nyt kevätkaudella 2023. Kaavamuutoksen ollessa vielä vireillä, hankkeen jatkon kannalta on perusteltua esittää, että suunniteluvarausta jatketaan 31.3.2024 asti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023

### **Tiedot hankkeesta**

Hankkeen palvelut on suunnattu laajalle käyttäjäryhmille ja ikäryhmille senioreista junioreihin sekä koululaisiin. Hanke tukee myös naapurissa olevan golf-kentän luonnonläheistä kaupunkikuvaa ja ilmapiiriä.

Tällä hetkellä suunniteltava rakennuskokonaisuus pitää sisällään kymmenen sisä- ja kuuden ulkotenniskentän sekä viidentoista sisä- ja kuuden ulkopadelkentän kokonaisuuden oheisliikunta-, toimisto- ja ravintolatiloihin.

Hankkeen rahoitusmalli on tarkentunut 30 vuoden maanvuokrasopimukseen Espoon kaupungin kanssa sekä noin 16 miljoona euron rakennusbudjettiin. Rahoitus koostuu oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta ja vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta.

Hankkeelle haetaan myös julkista tukirahoitusta, esimerkiksi Opetus- ja kulttuuriministeriön Liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeiden investointiavustusta, sekä kaupungin lainatakausta.

Suunnittelun aikana hankkeeseen on sitoutunut mittava joukko keskeisiä sidosryhmiä (mm. lajiliitot, seurat). Tämän myötä hankkeen tarve on tullut entistäkin paremmin perustelluksi.

Suunnittelun edetessä hankkeen koko on myös tarkentunut ja suunnitteluvaraushankkeiden kokonaisuuteen toivotaan nyt saatavan rakennusoikeutta noin 14 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Tiedot varattavasta alueesta**

Varattava alue on vuonna 1991 voimaantulleessa Turvesuo, Sinimäki III, Laajalahti pohjoinen II -nimisessä asemakaavassa osoitettu toimisto-, tai ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimintojen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTV-y). Alueen pinta-ala on noin 33 000 m<sup>2</sup>.

Varattava alue muodostuu seuraavista määräaloista tai niiden osista: 49-452-2-127-M101, 49-452-2-129-M101, 49-452-2-129-M501 ja 49-452-2-1313-M512.

Varausalueella on voimassa oleva metsästysvuokrasopimus. Varausalueen koillisosa on toistaiseksi Espoon kaupunkitekniikan keskuksen käytössä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	71/87
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 42

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

### Käsittely

Vuornos Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Turvesuonristin asemakaavan laadintaa ja käsittelyä Keran hallien poistuvan sisäliikuntakapasiteetin korvaamiseksi.

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

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Turvesuonristin asemakaavan laadintaa ja käsittelyä Keran hallien poistuvan sisäliikuntakapasiteetin korvaamiseksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 38

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata hakijoille perustettavan yhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023

## Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2022 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 voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöksen. 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 muuhun tarkoitukseen



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 38	01.03.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 42	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	06.03.2023

varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueen koillisosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Raide-Jokerin varastoaluetta varten. Alue on yhteiskäytössä Espoon Kaupunkitekniikan kanssa. Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2023 saakka. Sopimus sisältää kolmen kuukauden irtisanomisajan.

Lisäksi varausalueen länsiosa on vuokrattu sisäisesti kaupunkitekniikan keskuksen katukunnossapidon varastoalueeksi.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelle on pieneltä osin tehty kaupungin toimesta pohjavahvistustoimenpiteitä, mutta varausalue on kuitenkin pääosin luonnontilaista suoaluetta ja siten rakentamisen perustamisolosuhteiltaan erityisen haasteellista.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tarve tehdä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueilla, on asiasta sovittava vuokralaisen kanssa.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

## Liitteet

- 1 Kartta RoGa Sports Oy, 17053
- 2 Äänestyslista § 30

## Oheismateriaali

- Hakemus 17053

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 158

29.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 31

06.03.2023

11404/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 31

§ 31

## **Alueen varauksen jatkaminen Pohjois-Tapiolasta Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 29.11.2021 § 158 päätettyä varausta Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle oheisen liitekartan mukaiseen alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka entisin ehdoin sekä alla kohdan 9 mukaisella lisäyksellä.

9

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**

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 158

29.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 31

06.03.2023



## Taustaa

Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela omistaa Pohjois-Tapiolassa osoitteessa Tietäjäntie 13 korttelin 16062 tontilla 3 sijaitsevan vanhan toimistorakennuskiinteistön. Melan omistaman tontin eteläpuolella on Espoon kaupungin omistama alue (kiinteistötunnus 49-16-9903-8), joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 § 158 varata Melalle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten päätöksessä mainituin ehdoin.

## Hakemus

Mela on toimittanut kaupungille 17.2.2023 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista ja toteaa mm. seuraavaa:

”Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen omistamalla tontilla Tietäjäntiellä tällä hetkellä sijaitseva vanha toimistorakennus ei vastaa enää käyttäjien vaatimuksia toiminnoiltaan ja on teknisen käyttöikänsä päässä. Talon runkorakenne ja koko eivät mahdollista sen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Toimistorakennuksen tilat ovat tällä hetkellä pääosin tyhjiillään. Toisessa kerroksessa toimii tällä hetkellä asemakaavamuutoksen perusteella myönnetyllä poikkeusluvalla yksityinen päiväkotitoiminta.

Alueen suunnittelu on edennyt Espoon kaavoituksen kanssa OAS-vaiheen kynnykselle. Tietäjäntielle on suunnitteilla vanhan Tapiolan

Puutarhakaupungin arvokkaaseen arkkitehtuuriltaan soveltuva ja ratkaisuiltaan korkealuokkainen omistusasuntokerrostalo. Talon sijoittelu tontille ja arkkitehtuuriset ratkaisut on pohdittu yhdessä alueen asemakaavoituksen kanssa. Hanke hoidetaan yhteistyössä kumppanimme Varte Oy:n kanssa.

Kohteen suunnitteilla olevat asunnot on suunnattu väljää asumista etsiville pariskunnille ja perheille, ja talon huoneistot ovat valtaosin kolmen huoneen huoneistoja, joissa on mm. koko asunnon levyinen parveke sekä olohuoneen ikkunat ulottuvat aina lattiarajaan. Huoneistossa on asumisen laatuun ja viihtyvyyteen kiinnitetty erityistä huomiota. Asuntoja on suunniteltu Varte Oy:n alueen asukkaille laatiman kyselyn perusteella, jotta lopputulos vastaisi mahdollisimman paljon uusien asukkaiden toiveita. Kohde tulee erottumaan ratkaisuiltaan vahvasti edukseen verrattuna moniin tämän hetken uudisasuntokohteeseen.”

”Alueen asemakaavoitus laatii parhaillaan Tietäjätien itäpuolelle suunnitteluperiaatteita. Odotamme alueen suunnitteluperiaatteiden hyväksymistä kaupunkisuunnittelulautakunnassa, jotta Tietäjätien hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan laittaa nähtäville.”

Kirjeessä todetaan lisäksi, että Varte toteutti Melalta ostamalleen tontille Kalevalantien eteläpuolelle vuoden 2022 lopussa valmistuneen asuntokohteen.

### **Hankkeen arviointia**

Melan ja kaupungin omistamien tonttien kehittäminen yhtenä kokonaisuutena on perusteltua. Kaupungin omistamalla alueella ei enää ole käyttöä puistoalueena. Asuminen on perusteltu käyttö tonteille, jotka kytkeytyvät luontevasti sekä Pohjois-Tapiolan puutarhakaupunkiympäristöön että Tietäjätien varren uusiin asuinrakennuksiin. Joukkoliikenneyhteydet ovat alueella erinomaiset: mm. Raide-Jokerin pysäkki tulee lähelle Kehä I:n itäpuolelle. Lähellä on myös hyvät kaupalliset ja kunnalliset palvelut. Kaupungin omistama tontti saadaan näin hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Koska varausalueen suunnittelu on edennyt, varausta on perusteltua esittää jatkettavaksi.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 158

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen asuinrakennus.

4

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

5

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

6

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

7

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

## Käsittely

Aaltonen Mykkäsen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:  
"Tontit ovat Tietäjätien varressa, joka rajautuu lännessä perinteiseen kulttuurimaisemaan ja idässä korkeisiin uudisrakennuksiin. Itäpuolen rakennukset eivät saisi määrittellä suunnittelun kohteena olevien tonttien rakentamista. Tietäjätie on leikkaava katu aluejaossa. Em. syistä esitän, että varausehtoihin lisätään uusi kohta 4, jolloin seuraavien kohtien numerointi muuttuu vastaavasti. Esitys: Uusi varausehtojen kohta 4. Varauksensaajan omistama alue ja suunnitteluvarauksen alue suunnitellaan siten, että ne sopivat harmonisesti tonttien länsipuolella olevaan vanhaan Pohjois-Tapiolaan tyyliltään, massoitukseltaan ja vehreydeltään." Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen asuinrakennus.

4

Varauksensaajan omistama alue ja suunnitteluvarauksen alue suunnitellaan siten, että ne sopivat harmonisesti tonttien länsipuolella olevaan vanhaan Pohjois-Tapiolaan tyyliltään, massoitukseltaan ja vehreydeltään.

5

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 158

29.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 31

06.03.2023

6

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

7

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

8

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, taikka 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 kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

#### **Liitteet**

1 Liitekarta, Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela, 49-16-9903-8

#### **Oheismateriaali**

- Suunnitteluvaraus hakemus, MELA

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

80/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 11

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 32

06.03.2023

9044/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 32

§ 32

**Alueen varauksen jatkaminen Örkkiniitystä Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten (49-85-154-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.8.2021 § 107 päätettyä ja 24.1.2022 § 11 tarkastettua ja jatkettua varausta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**





### Aiempi varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.8.2021 § 107 Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Kalajärven kaupunginosassa osoitteessa Isonkorventie 31 sijaitsevasta tontista kiinteistötunnuksella 49-85-154-1. Alue varattiin kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Em. päätöstä tarkistettiin ja jatkettiin 24.1.2022 § 11 siten, että varattava määräala on noin 5 300 m<sup>2</sup>, sekä varauspäätöstä jatkettiin 28.2.2023 asti. Muilta osin varausta jatkettiin entisin ehdoin.

### Hakemus ja perustelut varauksen jatkamiselle

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy hakee 16.12.2022 päivätyllä hakemuksella varauspäätöksen jatkamista noin vuodella hankkeen suunnittelun keskeneräisyyden takia. Vuoden 2023 alussa voimaan tulleen sote-uudistuksen valmistelut ovat omalta osaltaan viivästäneet suunnittelun aloittamista.

Edellä mainitusta perustelusta johtuen esitetään, että alueen varauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin 31.5.2024 saakka.

### Tiedot tontista 49-85-154-1

Kalajärven kaupunginosassa osoitteessa Isonkorventie 31 sijaitseva tontti on asemakaavassa osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi (Y-k). Tontin

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 11

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 32

06.03.2023

pinta-ala on 24 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on noin 4 600 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 194 k-m<sup>2</sup>. Kaupunki on vuokrannut varausalueen luodeosasta alueen Pohjois-Espoon Ponsi Ry:lle. Kyseinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 asti. Varauksensaajan hankkeen on suunniteltu sijoittuvan varausalueen koillisosaan, eikä se siten ulotu päällekkäin Pohjois-Espoon Ponsi Ry:n vuokra-alueen kanssa.

Örkkiniityn tontti soveltuu hyvin sijaintinsa puolesta palvelun tuottamiseen. Lisäarvoa kehitysvammapsykiatrian tuottamiselle tuo tontin rauhallinen ja luonnonläheinen sijainti. Espoon vammaispalvelut (nykyään Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue, vammaispalvelut Espoo) on alkuperäisen varauksen päättämishetkellä puoltanut tontin myöntämistä kyseiseen tarkoitukseen.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.8.2021 § 107

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruisen määrällään kiinteistöstä 49-85-154-1 kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöksen. 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 11

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 32

06.03.2023

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 tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueen luodeosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Pohjois-Espoon Ponsi Ry:lle. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 asti.

9

Varauksensaajan on suunniteltava hankkeensa varausalueelle siten, ettei tontin 49-85-154-1 varausalueen ulkopuolelle jäävän osan kehittäminen ja rakentaminen yhdeksi tai useammaksi itsenäiseksi kokonaisuudeksi esty.

10

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

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

84/87

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 11

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 32

06.03.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 11

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 107 päätettyä varausta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten varausalueen osalta siten, että varattava määräala on noin 5 300 m<sup>2</sup>. Lisäksi varausaikaa jatketaan 28.2.2023 asti. Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Kartta Kalajärvi 85154 - Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

**Oheismateriaali**

- Hakemus - 49-85-154-1 - Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 21, § 22, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29,  
§ 30, § 31, § 32**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 23, § 24

### 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.