



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023

**Kokoustiedot** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 04.09.2023 klo 09:00 - 09:45

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Katainen Mervi Aaltonen Juri Stenholm Elena Kajava Henna Korhonen Henri Lahtinen Teemu Rasinsalo Anu Vuornos Henrik	puheenjohtaja jäsen varajäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	saapui § 80 käsittelyn aikana, klo 9.07
-------	--	--	--

Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna Guzenina Maria Mäkelä Jukka Isotalo Olli Kivinen Harri Heinara Mervi Paananen Harri Konttas Ari Kilappa Susanna Hokkanen Torsti Särkijärvi Jouni J. Kivekäs Liisa	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja kaupunkiympäristön toimialajohtaja hallinto- ja kehittämisjohtaja elinvoimajohtaja elinkeinojohtaja rahoitusjohtaja viestintäpäällikkö kaupunkisuunnittelujohtaja kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja
---------------------------	---	---

Roselius Carl-Henrik	kiinteistösijoitusjohtaja, Keva	poistui § 80 käsittelyn jälkeen, klo 9.30
Tirkkonen Jaana	kiinteistöpäällikkö, Keva	poistui § 80 käsittelyn jälkeen, klo 9.30
Erkkilä Vesa	arkkitehti, Eri Arkkitehdit Oy	poistui § 80 käsittelyn jälkeen, klo 9.30
Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Mervi Katainen  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anu Rasinsalo  
pöytäkirjantarkastaja

Henri Korhonen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 08.09.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 74		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 75		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 76	1	Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-45-2)	7
§ 77	2	Omakotitontin myynti Mikkelästä (49-47-531-2)	10
§ 78	3, 4	Rakennetun kiinteistön vuokraus Kilosta (49-54-172-3)	13
§ 79	5, 6	Rakennetun kiinteistön vuokraus Espoon keskuksesta (49-40-164-3)	17
§ 80	7	Keilaniemessä sijaitsevan Kiinteistö Oy Keilarannanpuiston (Keilaranta 1) kehittämisen periaatteet	21

§ 74

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 31.8.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/28

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 75

04.09.2023

§ 75

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Anu Rasinsalo ja Henri Korhonen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023 § 76

§ 76

## **Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-45-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 82045 tontin 2 (49-82-45-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 124 960 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokra maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

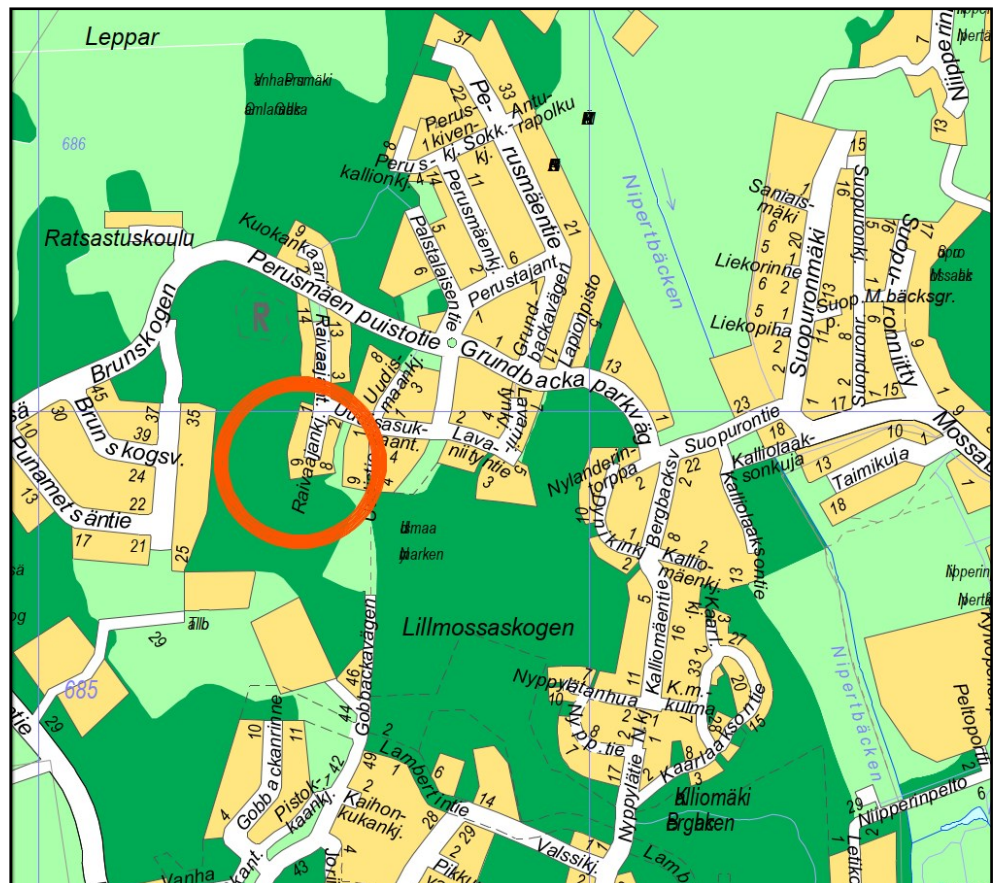
Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus





Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Perusmäen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.2 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 880 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 176 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Raivaajankuja 4, 02920 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 16.2.2012, jonka kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 124 960 euroa (710 e/k-m<sup>2</sup>). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 124 960 euroa, on tarkistettu vuoden 2023 heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2023 heinäkuun indeksilukua).

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Karttaliite 49-82-45-2

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 7.8., tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/28

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 77

04.09.2023

Asianumero 2844/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023 § 77

§ 77

## **Omakotitontin myynti Mikkelästä (49-47-531-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 47531 tontin 2 (49-47-531-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 152 520 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2023. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokra maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

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

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Muuralan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.2 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 931 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 166 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Mustarinne 9, 02770 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 16.9.1986, jonka kohdan § 4 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Lunastushinta määrätään erikseen tehtävällä päätöksellä lunastushetken hintatason perusteella. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 152 520 euroa (820 e/k-m<sup>2</sup>). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 152 520 euroa, on tarkistettu vuoden 2023 heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2023 heinäkuun indeksilukua).

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Karttaliite 49-47-531-2

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 15.8.2023, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/28

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 78

04.09.2023

Asianumero 2786/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023 § 78

§ 78

## **Rakennetun kiinteistön vuokraus Kilosta (49-54-172-3)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata yksityishenkilölle omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-54-172-3. Tontti vuokrataan 40 vuodeksi 10 800 euron vuosivuokralla ja muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

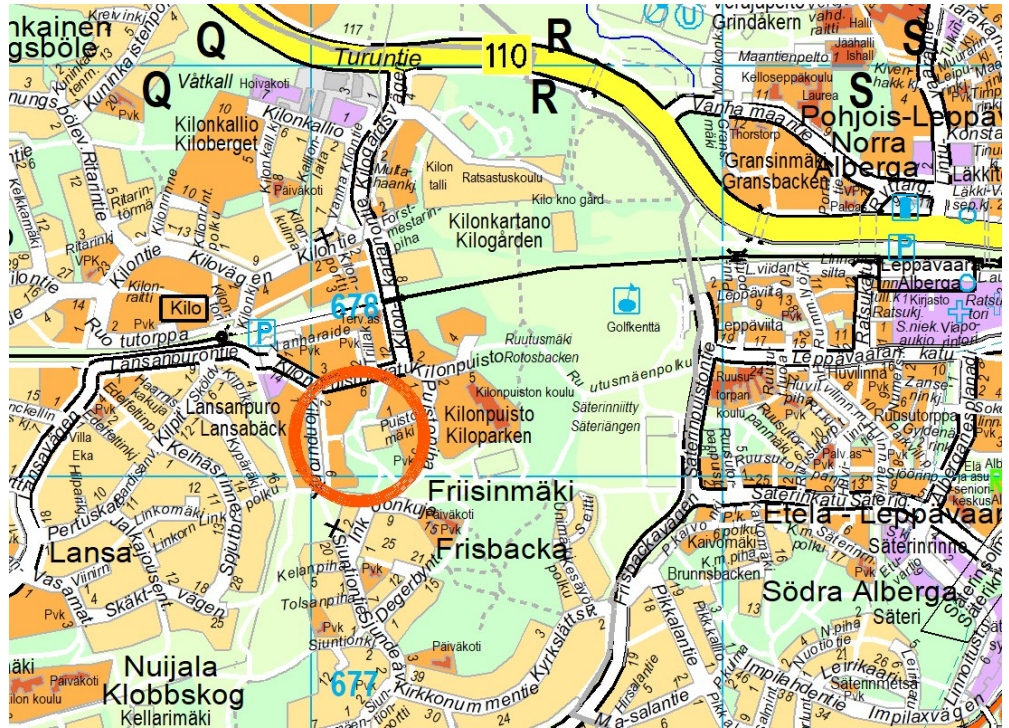
Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 15.12.2023 mennessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Taustaa

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

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

### Tiedot vuokrattavasta tontista ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta

Vuokrattava tontti sijaitsee Kilon kaupunginosassa ositteessa Puistomäki 6, 02610 Espoo (kiinteistötunnus 49-54-172-3). Tontin pinta-ala on 2 172

m<sup>2</sup>, sen kaavan mukainen rakennusala 200 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavamerkintä on AO-1, eli erillispientalon korttelialue.

Tontilla sijaitsee rakennus, jonka rakennusrekisterin mukaan se on valmistunut vuonna 1940 ja nykyisen rakennuksen kerrosala on 107 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on ollut vuokra-asutokäytössä 15.10.2022 saakka. Rakennus vaatii peruskorjauksen. Vuokrattavalla tontilla oleva rakennus on asemakaavalla suojeltu (sr-1). Myynti on siten kaupungin tavoitteiden mukainen.

Espoon kaupunginmuseo puoltaa kohteen myyntiä ja toteaa, että käyttäjäomistaja on paras taho kohteiden säilymisen kannalta. Yksityisessä omistuksessa oleville kulttuurihistoriallisesti arvokkaille kohteille on mahdollista hakea korjausavustusta.

### **Rakennuksen myyntipäätös**

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja on tehnyt tontilla sijaitsevasta rakennuksesta myyntipäätöksen 4.8.2023 § 2/2023, joka on ehdollinen tälle elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tontin vuokrauspäätökselle.

Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja tontista on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Tilapalvelut-liikelaitos ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö kilpailuttivat kiinteistönvälityspalveluiden hankinnan kiinteistön vuokraoikeuden rakennuksineen myyntiin. Välittäjäksi valittiin Rive | Kodit.io LKV Oy. Kiinteistön vuokraoikeutta rakennuksineen myytiin tarjouskaupalla.

Tarjouskilpailun voittanut tarjous oli 101 000 euroa. Kauppahinta on käypä markkina-arvo rakennuksesta nykykunnossa.

### **Maanvuokrasopimuksen ehdot**

Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 10 800 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokralaisella on rakennuksen kunnostamisvelvoite. Kunnostamisvelvoitteeseen on sisällytetty 10 000 euron vuosittainen sakko, mikäli rakennusta ei peruskorjata sovitussa ajassa. Kohde on suojeltu asemakaavassa, joten vuokralaisen pitää noudattaa asemakaavamääräyksiä kunnostamisessa. Muutoin maanvuokrasopimus vastaa kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/28

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 78

04.09.2023

2 Ei julkaista, maanvuokrasopimusluonnos 49-54-172-3, sisältää henkilötietoja

#### **Oheismateriaali**

- Maanvuokrasopimusluonnos 49-54-172-3
- Päätös asuinrakennuksen myyminen Kilosta tilapalvelut-liikelaitos 4.8.2023

#### **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/28

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 79

04.09.2023

Asianumero 2787/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023 § 79

§ 79

## **Rakennetun kiinteistön vuokraus Espoon keskuksesta (49-40-164-3)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata yksityishenkilölle omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-40-164-3. Tontti vuokrataan 40 vuodeksi 10 240 euron vuosivuokralla ja muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

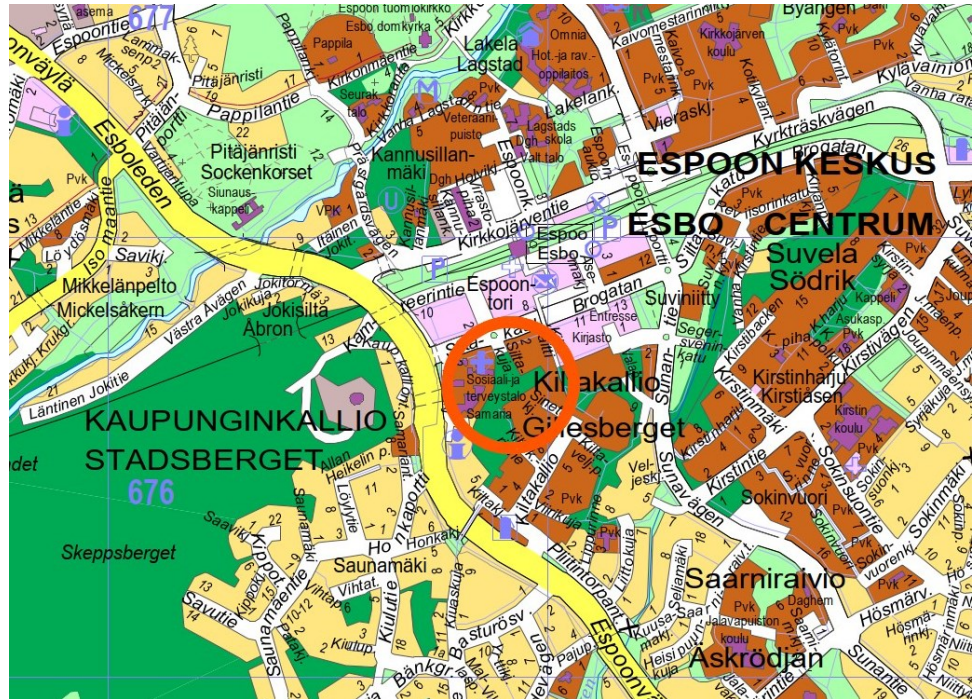
Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 15.12.2023 mennessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Taustaa

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

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

### Tiedot vuokrattavasta tontista ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta

Vuokrattava tontti sijaitsee Espoon keskuksen kaupunginosassa osoitteessa Kiltaraitti 3, 02770 Espoo (kiinteistöllä 49-40-164-3). Tontin pinta-ala on 1 695 m<sup>2</sup>, sen kaavan mukainen rakennusala 320 k- m<sup>2</sup> ja asemakaavamerkintä on AT, eli asuin- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontilla sijaitsee rakennus, jonka rakennusrekisterin mukaan se on valmistunut vuonna 1920 ja nykyisen rakennuksen kerrosala on 320 k- m<sup>2</sup>. Rakennus on ollut vuokra-asutokäytössä 30.9.2021 saakka. Rakennus vaatii peruskorjauksen. Vuokattavalla tontilla oleva rakennus on asemakaavalla suojeltu (sr-1). Myynti on siten kaupungin tavoitteiden mukainen.

Espoon kaupunginmuseo puoltaa kohteen myyntiä ja toteaa, että käyttäjäomistaja on paras taho kohteiden säilymisen kannalta. Yksityisessä omistuksessa oleville kulttuurihistoriallisesti arvokkaille kohteille on mahdollista hakea korjausavustusta.

### **Rakennuksen myyntipäätös**

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja on tehnyt tontilla sijaitsevasta rakennuksesta myyntipäätöksen 4.8.2023 § 3/2023, joka on ehdollinen tälle elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tontin vuokrauspäätökselle.

Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja tontista on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Tilapalvelut-liikelaitos ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö kilpailuttivat kiinteistönvälityspalveluiden hankinnan kiinteistön vuokraoikeuden rakennuksineen myyntiin. Välittäjäksi valittiin Rive | Kodit.io LKV Oy. Kiinteistön vuokraoikeutta rakennuksineen myytiin tarjouskaupalla.

Tarjouskilpailun voittanut tarjous oli 180.000 euroa. Kauppahinta on käypä markkina-arvo rakennuksesta nykykunnossa.

### **Maanvuokrasopimuksen ehdot**

Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 10 240 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokralaisella on rakennuksen kunnostamisvelvoite. Kunnostamisvelvoitteeseen on sisällytetty 10 000 euron vuosittainen sakko, mikäli rakennusta ei peruskorjata sovitussa ajassa. Kohde on suojeltu asemakaavassa, joten vuokralaisen pitää noudattaa asemakaavamääräyksiä kunnostamisessa. Muutoin maanvuokrasopimus vastaa kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Kartta 49-40-164-3
- 2 Ei julkaista, maanvuokrasopimusluonnos 49-40-164-3, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/28

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 79

04.09.2023

**Oheismateriaali**

- Päätös asuinrakennuksen myyminen Espoon keskuksesta tilapalvelut-liikelaitos 4.8.2023
- Maanvuokrasopimusluonnos 49-40-164-3

**Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023 § 80

§ 80

## **Keilaniemessä sijaitsevan Kiinteistö Oy Keilarannanpuiston (Keilaranta 1) kehittämisen periaatteet**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O

etunimi.o.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Kuntien eläkevakuutuksen omistaman osoitteessa Keilaranta 1 sijaitsevan Kiinteistö Oy Keilarannanpuiston kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit (päätös oheismateriaalina) sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin § 75 jälkeen.

Aaltonen Lahtisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

”Lisäksi jaosto toteaa pitävänsä erityisen tärkeänä, että suunnittelussa huomioidaan muun ohella erityisesti tuuliolosuhteet, linnut ja kevyen liikenteen (kävely ja pyöräily) turvalliset ja toimivat olosuhteet.”

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

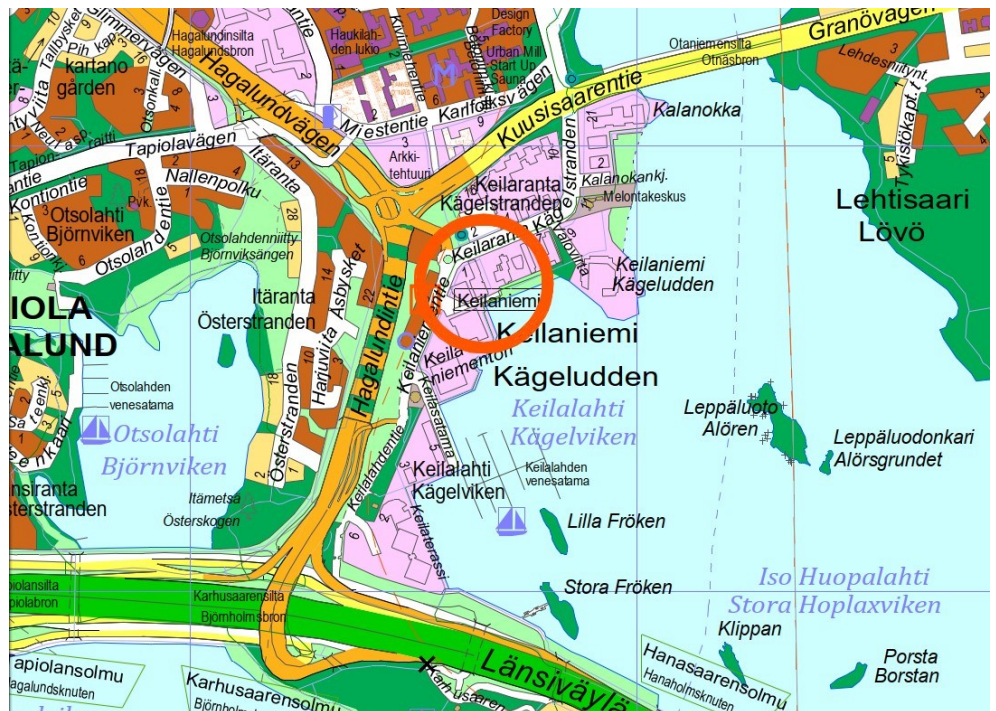
## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Kuntien eläkevakuutuksen omistaman osoitteessa Keilaranta 1 sijaitsevan Kiinteistö Oy Keilarannanpuiston kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit (päätös oheismateriaalina) sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto totesi pitävänsä erityisen tärkeänä, että suunnittelussa huomioidaan muun ohella erityisesti tuuliolosuhteet, linnut ja kevyen liikenteen (kävely ja pyöräily) turvalliset ja toimivat olosuhteet.

## Selostus



Kuntien eläkevakuutus (Keva) omistaa KOy Keilarannanpuisto-nimisen kiinteistön Espoon Keilaniemessä osoitteessa Keilaranta 1. Kiinteistö

sijaitsee keskeisesti Keilaniemessä metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä.

### **Kevan kirje**

Keva on toimittanut kaupungille oheisen 1.8.2023 päivätyn kirjeen, jossa todetaan mm. seuraavaa:

”Keilaniemi on voimakkaasti kehittyvää aluetta. Lukuisien naapuruston käynnissä olevien hankkeiden vuoksi nykyisen kiinteistön luonne ja vastaavuus ympäristöön niin toiminnallisesti kuin laajuutensa puolesta on jäämässä jälkeen alueen yleisestä kehityksestä. Aiemmin KOY Keilarannanpuisto on rajautunut merenrantaan, ja nyt ranta on kaikkoamassa yli sadan metrin päähän. Uudeksi mahdollisuudeksi on muodostumassa oleva yhteys metroasemaan. Sijainti metron äärellä ja edusaukio, josta on välitön yhteys Raide Jokerin pääteasemalle, on mahdollistamassa rakennuksesta uutta alueen keskustornia. Hankkeessa ollaan hakemassa kerrosalan nostoa 15 400 m<sup>2</sup> aina 36 000 m<sup>2</sup>.”

”Naapurikorttelien kaavamuutosprosessin myötä havahduttiin, että kiinteistö on menettämässä täysin merellisen yhteyden, ja KOY Keilarannanpuistosta on tulossa kuivan maan tontti. Alkuperäinen matalaosa on tulossa talotekniikan ja rakennuksen kevyiden rakenteiden osalta elinkaarensa päähän, ja ne tulee joka tapauksessa uusiksi. Rakennus on aiemmin sijainnut aivan meren rannassa, ja sitä ympäröivät maantasot ovat sijainneet alempana. Nyt rakennus on jäänyt monttuun ja suunnitteilla olevat uudet muutokset entisestään vaikeuttavat sen elinkelpoisuutta.”

”Keskeistä toiminnallisuudessa on varmistaa rakennuksen korkea käyttöaste ja tyytyväiset vuokralaiset. Tämä edellyttää rakennukselta muuntojoustoa ja mahdollisuutta tuottaa päätoimintaa ja aluetta tukevia palveluita. Vanha korkeaosa ja pysäköintilaitos on tarkoitus säilyttää jokseenkin ennallaan. Uudisosassa olisivat uusi korkeampi torniosa, noin 25 kerrosta ja matala jalustaosa.

Molemmat torniosat olisivat pääasiassa toimistotiloja, joita palvelemaan sijoitettaisiin välikerroksiin kokous- ja ravintolatoimintoja. Matalaan väliosaan tulee korkeatasoista koko aluetta palvelevaa liike-, kokous- ja toimistotilaa ja yhteys metron lippuhalliin. Rakennukseen sijoittuisi myös ravintola, lounasravintola, päivittäistavarakauppa ja erilaisia liiketiloja palvelemaan kaikkia keilaniemeläisiä. Emme halua, että kaava rajoittaa matalan osan käyttötarkoitusta vaan ennemminkin mahdollistaa monipuolisemman toiminnan joustavasti.”

### **Kevan hankkeen arviointia**

Keilaniemen alue on kehittymässä voimakkaasti. Metroliikenne käynnistyi vuonna 2017. Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin vuonna 2019 ja tunnelin

päälle toteutettiin puisto. Raide-Jokerin koeajot ovat käynnissä ja liikenne alkaa viimeistään vuoden 2023 lopussa. Keilaniemessä on pitkälti meren rantaa, jota kiertää rantaraitti. Keilaniemen vieressä Otaniemessä toimii Aalto-yliopisto ja alueella on paljon yliopistoon liittyvää yritystoimintaa. Naapurissa on myös Tapiolan puutarhakaupunki, jonka keskuksessa on monipuoliset kaupalliset ja julkiset sekä kulttuuriset palvelut. Keilaniemi on Suomen vetovoimaisin yritysalue, johon on tulossa myös asuntoja ja palveluja. Keilaniemessä on vireillä monia uusia hankkeita. Kesällä käynnistettiin Varman Keilaniemen Portti-hankkeen rakennustyöt. Metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin viereen on vireillä uutta hyvin tehokasta toimitilarakentamista, jonka yhteyteen tulee myös palveluja.

Kevan kohde osoitteessa Keilaranta 1 sijaitsee hyvin keskeisesti Keilaniemen alueella aivan metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä. Kevan kohde on merkitty oheiseen karttaan numerolla 13. Keilaranta-kadun vastakkaiselle puolelle tulee hissiyhteys keskuspysäköintilaitokseen. Kohde sijaitsee aivan Kehä 1:n tuntumassa. Kevan esittämät ajatukset kohteensa kehittämiseksi ovat hyvin mielenkiintoisia ja tervetulleita koko Keilaniemen kehittämisen kannalta. Keilaniemi on kehittymässä koko pääkaupunkiseudun merkittävimmäksi ja mielenkiintoisimmaksi työpaikka-alueeksi, jossa myös tullaan asumaan ja viihtymään. Kevan hanke on tässä prosessissa tärkeä ja mielenkiintoinen osa koko Keilaniemen kehittämistä. Se tarjoaa mahdollisuuden myös alueen palvelujen kehittämiseksi ja monipuolistamiselle. Pysäköinnin osalta hyödynnetään kiinteistöllä jo sijaitsevia autopaikkoja ja tarvittavat lisäpaikat lunastetaan Keilaniemen tulevasta keskuspysäköintilaitoksesta.

Kevan tavoite kehittää kiinteistöään niin, että olemassa olevaa toimistorakennusta kehitetään ja lisäksi tontille rakennettaisiin uutta toimistotilaa uuteen nykyistä korkeampaan rakennukseen, on hyvin perusteltu. Lisäksi Kevan tarkoitus on suunnitella alakertoihin liike- ja palvelutiloja, jotka monipuolistavat kaupallisia palveluja metron ja Raide-jokerin tuntumassa. Tontille ei ole perusteltua rakentaa lisää pysäköintipaikkoja, vaan hankkia tarvittavat lisäpaikat keskuspysäköinnistä.

## Päätöshistoria

## Liitteet

1 Kartta 49-10-32-5

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, Keilaniemi alueet 140623
- Ei julkaista, Keilaranta 1, kirje, sisältää henkilötietoja
- Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös 16.4.2018 § 59

## Tiedoksi



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/28

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 80

04.09.2023

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 74, § 75, § 80**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 76, § 77, § 78, § 79

### Oikaisuvaatimusohje

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

#### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

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

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

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