



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025

**Kokoustiedot** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 03.03.2025 klo 09:00 - 11:19

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

Läsnä	Katainen Mervi Aaltonen Juri Elo Tiina Fagerström Noora Kajava Henna Korhonen Henri Lahtinen Teemu Markkula Markku Elo Simon	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna Guzenina Maria Mykkänen Kai Ketonen Timo Isotalo Olli Kivinen Harri Heinaro Mervi Konttas Ari Haapalehto Teemu Hokkanen Torsti Särkijärvi Jouni J. Kilappa Susanna Kulmala Jarmo	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja talous- ja hallintojohtaja kaupunkiympäristön toimialajohtaja hallinto- ja kehittämisjohtaja elinvoimajohtaja rahoitusjohtaja vs. elinkeinojohtaja kaupunkisuunnittelujohtaja kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja viestintäpäällikkö projektinjohtaja	sähköinen Teams sähköinen Teams, saapui klo 9.05 § 24 poistui klo 11.07 § 31 sähköinen Teams sähköinen Teams sähköinen Teams sähköinen Teams sähköinen Teams, poistui klo 10.29 § 31 sähköinen Teams sähköinen Teams sähköinen Teams, saapui klo 10.16 § 31

Hakala Katja tonttipäällikkö

Kaukonen Katariina juristi, sihteeri

sähköinen Teams,  
saapui klo 10.16 § 31,  
poistui klo 10.51 § 31

Allekirjoitukset

Mervi Katainen  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Tiina Elo  
pöytäkirjantarkastaja

Henri Korhonen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 07.03.2025

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 20		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 21		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 22		Kokousaikataulun muutos	7
§ 23	1	Rakennetun kiinteistön myynti Niipperistä (49-81-38-16)	9
§ 24	2, 3	Rakennetun kohteen maanvuokrasopimuksen uusiminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle Kilosta	12
§ 25	4, 5	Tontin vuokraus päiväkotitoimintaa varten Kurttilasta Hoivarakentajat Oy:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen	16
§ 26	6	Lommilassa sijaitsevaa tonttia koskeva Foodworld Oy:n ravintolahankkeen suunnitteluvaraus (49-64-32-2)	21
§ 27	7 - 10	Lippajärvellä sijaitsevan Träskändan kartanon alueen varauksen jatkaminen Hotel Chene Oy:lle (Pöydälle 10.2.2025)	27
§ 28	11	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoon keskuksesta T2H Espoo Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-40-190-5)	37
§ 29	12	Asuinkerrostalotontin varaaminen Fira Rakennus Oy:lle Espoon keskuksesta (49-40-384-2)	45
§ 30	13	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoon keskuksesta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten	54
§ 31		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	59

§ 20

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuu den toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 27.2.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 21

03.03.2025

§ 21

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Tiina Elo ja Henri Korhonen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 22

§ 22

## **Kokousaikataulun muutos**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kaukonen Katariina

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää siirtää kokouksensa 4.12.2025 pidettäväksi maanantaina 1.12.2025 klo 9 osoitteessa Virastopiha 2 C, kaupunginhallituksen neuvotteluhuone.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunginhallitus päätti 9.9.2024 § 81 pitää syyskauden 2025 joulukuun kokouksensa torstaina 4.12. 2025. Päätösehdotuksessa oli teknisluontoinen erhe sikäli, että jaoston kokoukset pidetään tavanomaisesti maanantaisin. Päätösehdotuksessa ehdotetaan kokouksen siirtämistä maanantaiksi 1.12.2025.

Kokousaikatauluehdotus on laadittu sovittamalla yhteen valtuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunginhallituksen jaostojen aikataulut.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston esityslista toimitetaan jaoston jäsenille ja varajäsenille, kaupunginhallituksen puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajille, kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajistolle sekä kaupunginjohtajalle ja toimialajohtajille, jolleivät

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 22

03.03.2025

erityiset syyt ole esteenä, viimeistään varsinaista kokouspäivää edeltävänä torstaina sähköisesti.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 23

03.03.2025

Asianumero 802/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 23

§ 23

## **Rakennetun kiinteistön myynti Niipperistä (49-81-38-16)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taari Iina  
Welling Sara  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä yksityishenkilölle kiinteistön 49-81-38-16 sillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymineen kauppahintaan 325 000 euroa. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee kiinteistön kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kiinteistön kauppakirjan.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 23

03.03.2025

325 000 euroa. Kauppahinta on alueen toteutuneisiin kauppahintoihin verrattuna käypä markkinahinta. Kauppahinta jaetaan kaupungin kirjanpidossa siten, että maapohjan osuus on 95 550 euroa ja rakennuksen osuus on 229 450 euroa.

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

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Liitekartta 49-81-38-16 (karttaliite ei saavutettava)

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA Ostajan hyväksytty tarjous 05.02.2025 (49-81-38-16), sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 24

03.03.2025

Asianumero 708/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 24

§ 24

## **Rakennetun kohteen maanvuokrasopimuksen uusiminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle Kilosta**

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata uudelleen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ("HOAS") Kilosta oheiseen karttaan merkityt alueet korttelista 54062 opiskelija-asumista ja pysäköintiä varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika alkaa 31.3.2025 ja päättyy 30.6.2035.

2

Vuokra on 15 288 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 tammikuun indeksiluku.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.6.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä

päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

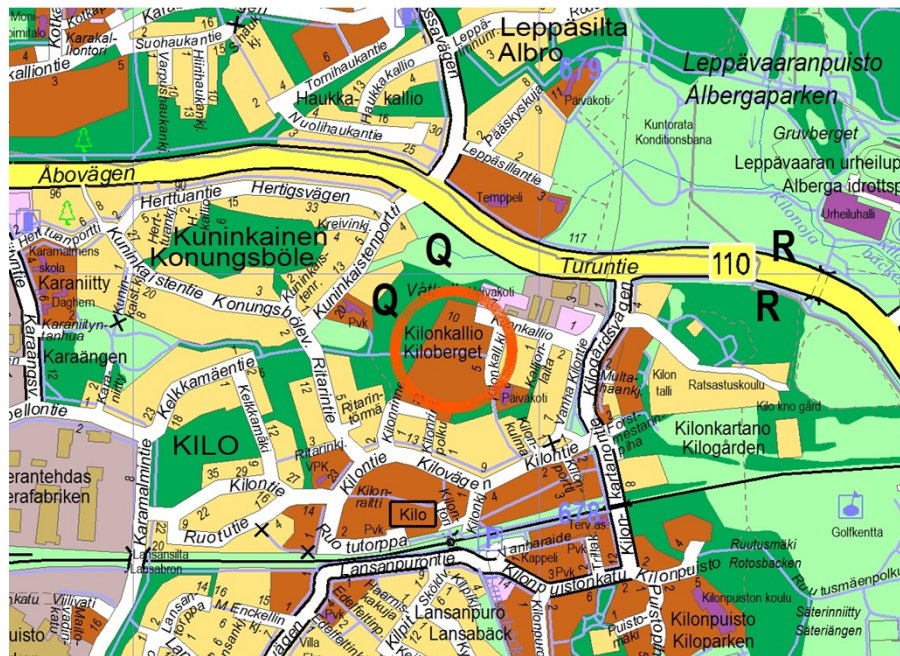
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Tausta

Espoon kaupunki on vuokrannut Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ("HOAS") oheiseen karttaan merkityt määräalat korttelista 54062 25.6.1975 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella.

Maanvuokrasopimukseen on tehty 15.12.1975 päivätty lisäys, jossa on todettu, että määräalojen osuus rakennusoikeudesta on 780 k-m<sup>2</sup> ja että sopimusta ei voida irtisanoa ennen kuin sopimusalueella olevaan asuntolaan kohdistuva asuntolaina on kokonaan maksettu.

Maanvuokrasopimukseen on tehty lisäksi toinen 30.3.1983 päivätty lisäys, jossa on sovittu Ap-alueen (nykyinen tontti 49-54-62-3, "pysäköintitontti") sisällyttämisestä vuokra-alueeseen.

Määräalojen osalta vuokra-aika päättyy 25.6.2025 ja pysäköintitontin osalta 30.3.2025, minkä takia esitetään vuokrasopimuksen uusimista.

HOAS:n opiskelija-asuntokohde sijoittuu Espoon kaupungin omistamien määräalojen lisäksi isoimmalta osin Senaatti-kiinteistöjen ("Senaatti") omistamille määräaloille. Senaatin HOAS:lle vuokraamien määräalojen vuokra-aika päättyy 30.6.2035. Espoon kaupungin omistamien määräalojen osalta vuokraus uusitaan siten, että uuden vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on sama kuin Senaatin omistamien määräalojen nykyinen vuokrasopimus/-mukset.

Espoon kaupunki, HOAS ja Senaatti ovat yhdessä neuvotelleet alueen maankäytön jatkosta sen jälkeen kun HOAS on ilmoittanut, että opiskelija-asuminen tulee alueella päättymään. Alueen kehittäminen vaatii asemakaavamuutosta, koska voimassa olevan asemakaavan (kaavamerkintä AK<sup>40</sup>, asuntoloiden korttelialue) puitteissa alueen kehittäminen ei ole mahdollista.

### **Tiedot vuokrattavista alueista**

Vuokrattavat alueet sijaitsevat Kilossa osoitteissa Kilonkallio 8 ja 10. Vuokrattavat alueet ovat

- noin 791 m<sup>2</sup> määräala kiinteistöstä 49-424-1-281
- noin 793 m<sup>2</sup> määräala kiinteistöstä 49-424-1-312
- noin 275 m<sup>2</sup> määräala kiinteistöstä 49-424-1-359
- kiinteistö 49-54-62-3 (pysäköintitontti)

Määräalojen osuus kohteen rakennusoikeudesta on 780 k-m<sup>2</sup>.

Vuokrattavien alueiden pääoma-arvo muodostuu ARA:n 21.2.2025 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 490 €/k-m<sup>2</sup> arvosta. Tontin perusvuokra 15 288 euroa vuodessa on määritetty edellä todetun yksikköhinnan mukaan siten, että asuinalueiden vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2025 tammikuun indeksilukua (2338) perustuen ARA-hintapäätöksen ajankohtaan.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 2 Kartta Kilonkallio HOAS (karttaliite ei saavutettava)
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos Kilonkallio HOAS (saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 24

03.03.2025

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus Kilonkallio HOAS, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 72

12.08.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 25

03.03.2025

Asianumero 685/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 25

§ 25

## **Tontin vuokraus päiväkotitoimintaa varten Kurttilasta Hoivarakentajat Oy:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2024 74 § päätettyä tontin 49-45-134-1 vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Kurttilasta Hoivarakentajat Oy:lle tai Hoivarakentajat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, siten että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2026.

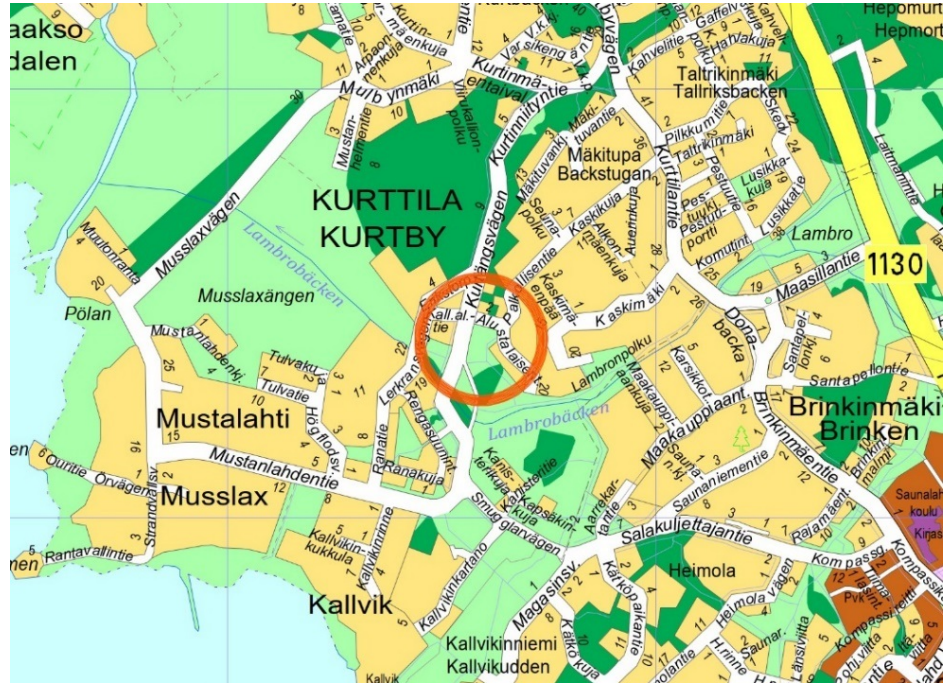
### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**





### Taustaa ja aikaisemmat päätökset

Tonttiyksikkö järjesti yhdessä suomenkielisen varhaiskasvatuksen kanssa tontinhakumenettelyn päiväkodin toteuttamiseksi Kurttilassa. Hakemuksen oli mahdollista jättää päiväkotitoimija, jolla on riittävä kokemus ja toiminnanlaajuus, tai rakennuttaja, jolla on riittävä kokemus rakentamisesta. Hintakilpailun voitti parhaalla rakennuksen suunnittelulla Hoivarakentajat Oy.

Kaupunginhallitus päätti 12.8.2024 §74 vuokrata tontin 49-45-134-1 Hoivarakentajat Oy:lle tai Hoivarakentajat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun päiväkotihankkeen toteuttamista varten. Vuokrauspäätöksen mukaista allekirjoittamisaikaa on 31.3.2025 saakka.

### Hakemus

Hoivarakentajat on hakenut 27.1.2025 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkamista 31.3.2026 saakka.

Hankeella on oltava kohteelle rakennuslupa, ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, joka varmistaa sen, että hankesuunnitelma vastaa hakuvaiheen suunnitelmia ja siten täyttää hakuvaiheen asettamat kriteerit. Hintakilpailun takia kohteen hankesuunnitelmia on voitu aloittaa työstämään vasta kaupungin myyntipäätöksen jälkeen. Hankkeen tavoitteena on edistää kohteen

suunnittelua siten, että se pystyy hakemaan rakennuslupaa kohteelle kevään 2025 aikana.

### Tiedot tontista

Vuokrattava alue sijaitsee Kurttilassa osoitteessa Alustalaisentie 1, 02780 Espoo. Kohteen kiinteistötunnus on 49-45-134-1. Asemakaavassa tontti on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontin rakennusoikeus on 1600 k-m<sup>2</sup> ja asemakaava mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3197m<sup>2</sup>. Tontti on sen verran pieni, että kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta on mahdollista käyttää arviolta noin 70%, jotta päiväkodin tilat ja piha-alue täyttävät varhaiskasvatuslain mukaisen varhaiskasvatuksen.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 72

### Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata oheisen maanvuokrasopimuksen mukaisesti Hoivarakentajat Oy:lle tai Hoivarakentajat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun noin 3197 m<sup>2</sup> suuruisen tontin 45. kaupunginosan (Kurttila) korttelin 45134 tontin 1 (49-45-134-1) seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 18 200 euroa/vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2024 maaliskuun indeksiluku.

Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 120 k-m<sup>2</sup> mukaisesti, joka on 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 120 k-m<sup>2</sup>, korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 120 k-m<sup>2</sup>.

Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman.

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

## 3

Tontille on rakennettava vähintään 70% koko rakennusoikeusta, eli 1 120 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokra-alueelle tulee rakentaa enintään kuuden lapsiryhmän päiväkotiki (laskennalliset paikat enintään 108).

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

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

## 4

Palveluntuottajan on sitouduttava noudattamaan toiminnassaan varhaiskasvatusta ja esiopetusta koskevia säädöksiä ja suunnitelmia.

Muut vuokraehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tuleva vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tulevalle vuokralaiselle hankkeesta aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 72

12.08.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 25

03.03.2025

yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

- 4 EI JULKAISTA, 49-45-134-1 Luonnos maanvuokrasopimuksesta
- 5 49-45-134-1 liitekartta (karttaliite ei saavutettava)

### **Oheismateriaali**

- Norlandia Päiväkodit Oy alustavat arkkitehtisuunnitelmat, Kurttilan päiväkot
- Ei julkaista, hakemus 27.1.2025, Hoivarakentajat Oy (ei saavutettava)

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 26

03.03.2025

Asianumero 7958/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 26

§ 26

## **Lommilassa sijaitsevaa tonttia koskeva Foodworld Oy:n ravintolahankkeen suunnitteluvaraus (49-64-32-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

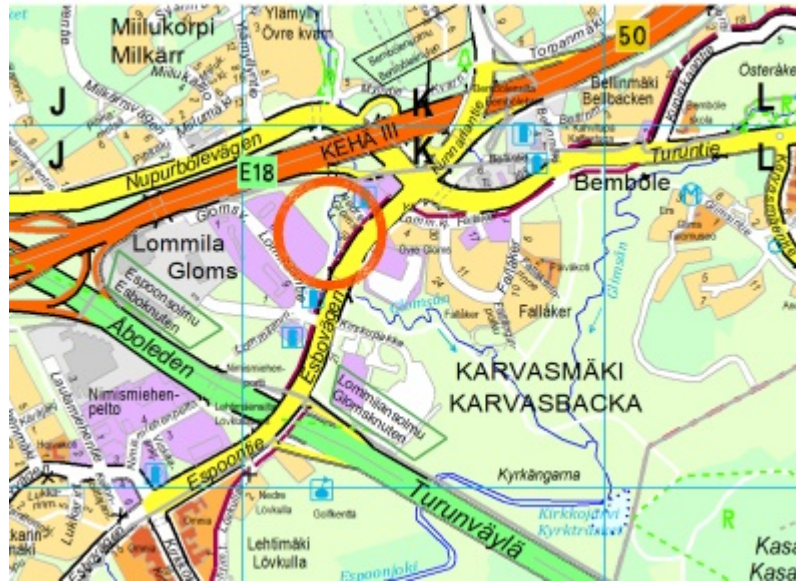
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että 10.9.2018 § 121 päätettyä ja viimeksi 12.08.2024 § 78 jatkettua palvelurakennusten tontin varausta ravintolahankkeen suunnittelua varten Foodworld Oy:lle ei jatketa enää.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 10.9.2018 § 121 varata Lommilassa sijaitsevan korttelin 64032 tontin 2 (kiinteistötunnus 49-64-32-2) Foodworld Oy:lle ravintolahankkeen sekä suojeltujen rakennusten suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta on jatkettu viimeksi 12.08.2024 § 78 tehdyllä päätöksellä 28.2.2025 asti.

Foodworld Oy on pyytänyt 28.1.2025 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkamista.

### Tiedot aiemmin varatusta tontista ja hankkeen tilanne

Tontti 49-64-32-2 on 16.2.2022 lainvoiman saaneessa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (kaavamerkintä KL-1). Osa tontista on osoitettu suojeltavan alueen osaksi (kaavamerkintä S-2). Kaavan mukaan kyseisellä alueella sijaitsee Nedre Gloms -tilan vanha pihapiiri, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia. Tontilla sijaitsee myös rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä kaksi suojeltua, Espoon kaupungin omistamaa, rakennusta.

Tontin pinta-ala on noin 2 969 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 670 k-m<sup>2</sup>, josta jäljellä on 450 k-m<sup>2</sup>. Syksyllä 2023 Nedre Glomsin alueella tehdyn tonttijaon ja lohkomisen jälkeen tontin kiinteistötunnus on ollut 49-64-32-2.

Foodworld Oy ei ole saanut asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen hankkeen vaatimaa rakennuslupaa. Hanke on syyskuussa 2023 perustanut rakennuslupahakemuksen. Kyseiselle hakemukselle on

keväällä 2024 lisätty suunnitelmia, jonka jälkeen hakemukselle ei ole lisätty uusia suunnitelmia tai päivitetty aiemmin lisättyjä suunnitelmia.

Esitetään, että tontin 49-64-32-2 varausta ei enää jatketa Foodworld Oy:lle.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 78

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä ja viimeksi 07.08.2023 § 73 jatkettua palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle. Varausta jatketaan 28.2.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 73

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä ja viimeksi 2.5.2022 § 185 jatkettua palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 185

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 § 84 jatkettua palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 84

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä ja 6.5.2019 § 54 sekä 10.8.2020 § 81 jatkettua palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.8.2020 § 81

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä ja 6.5.2019 jatkettua § 54 palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle 31.5.2021 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 54

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.9.2018 § 121 päätettyä palvelurakennusten tontin varausta Foodworld Oy:lle 31.5.2020 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 121

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vaaraa Foodworld Oy:lle korttelin 64032 tontin 1 (49-64-32-1) ravintolahankkeen sekä suojeltujen rakennusten suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

**Varausehdot:**

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

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



3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. 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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

6

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

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että Nedre Gloms-niminen katu ei sijaitse asemakaavan mukaisella paikalla, vaan se sijaitsee osittain varattavan tontin koillisosassa. Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan ja hankkeen toteuttamisessa huomioida, että asemakaavan mukainen katu voidaan rakentaa vasta myöhemmin.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla tontilla sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta. Rakennusten omistusoikeus tullaan luovuttamaan varauksensaajalle tontin vuokraamisen yhteydessä. Rakennusten luovuttaminen vaatii erillisen lainvoimaisen viranhaltijapäätöksen. Ennen vuokrauspäätöksen tekemistä, varauksensaajan tulee esittää alustavat suunnitelmat rakennusten tulevasta kunnostamisesta, kunnostamisen aikataulusta sekä tulevasta käyttötarkoituksesta. Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusten kunnostaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä Espoon kaupunginmuseon kanssa. Tontinluovutus päätös tulee sisältämään veloitteen rakennusten kunnostamisesta määräaikaan mennessä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla tontilla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm), jota koskien tontilla tapahtuvista toimenpiteistä on sovittava Espoon kaupunginmuseon kanssa.

12

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia tehdään asemakaavan mukaisella sm-alueella, on siitä sovittava erikseen Espoon kaupunginmuseon kanssa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

6 Suunnitteluvarausalue - 49-64-32-2 (liitekartta ei saavutettava)

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Foodworld Oy - 28.1.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 19

10.02.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 27

03.03.2025

Asianumero 3297/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 27

§ 27

## **Lippajärvellä sijaitsevan Träskändan kartanon alueen varauksen jatkaminen Hotel Chene Oy:lle (Pöydälle 10.2.2025)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Rantala Mika

Hakala Katja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.2.2024 § 17 päätettyä ja 7.10.2024 § 92 jatkettua Träskändan kartanon alueen varausta Hotel Chene Oy:lle 31.5.2025 saakka entisin ehdoin.

### **Käsittely**

Katainen Kajavan kannattama ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen pöydällepanoa koskeva ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

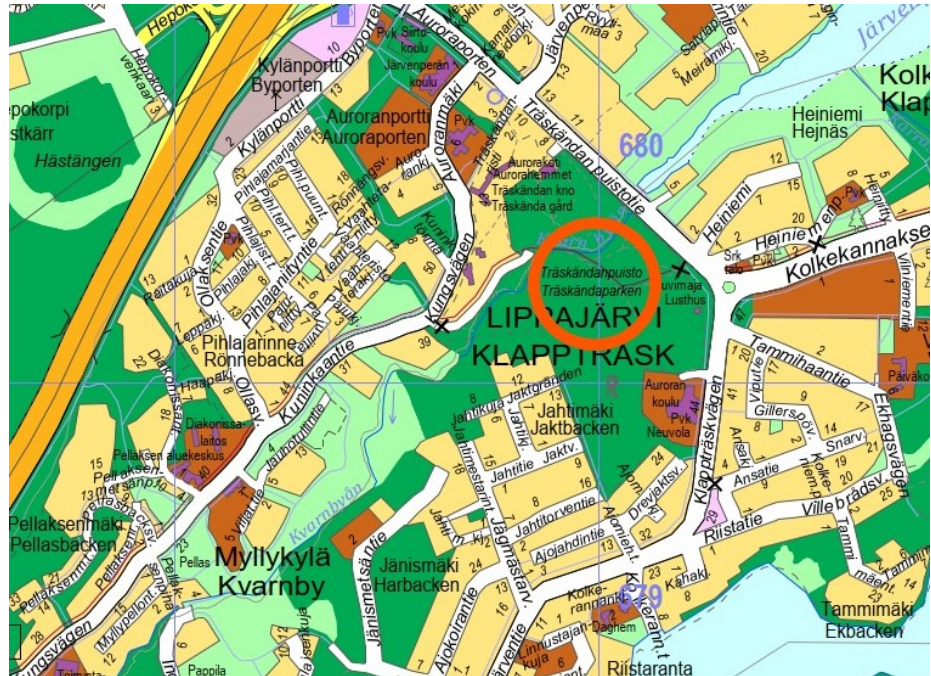
### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 19

10.02.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 27

03.03.2025



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.2.2024 § 17 varata Träskändan kartanon alueen Hotel Chene Oy:lle kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten. Varausta on jatkettu ja täydennetty 7.10.2025 § 92 tehdyllä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 31.12.2024 saakka.

### Tiedot varausalueesta

Träskändan kartano rakennuksineen ja puistoineen antavat edustavan kuvan 1800-luvun kartanokulttuurista pääkaupunkiseudulla. Träskändan puisto on merkittävimpiä historiallisia puistoympäristöjä maassamme. Kartanoaluetta halkoo keskiajalta periytyvä Turku ja Viipuria yhdistänyt Suuri Rantatie, joka on säilynyt puiston alueella poikkeuksellisen hyvin alkuperäisessä asussaan. Alue on osa Espoonjokilaakson maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta.

Varausalueen pohjoisosassa (Glimsinjoen pohjoispuolella) on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava ja joen eteläpuolella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Pohjoisosa on varattu voimassa olevassa yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PY sekä suojelualueeksi SL. Eteläosa on osoitettu luonnonsuojelualueeksi SL ja länsiosa virkistysalueeksi V.

Pesutuvan alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alue on päällekkäismerkinnällä osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristöksi (PYK) / Kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (EEYK). Alueen poikki jokivartta pitkin on osoitettu molemmissa kaavoissa ulkoilureitti.

### **Hankkeen tilanne**

Alueen asemakaavoitus on käynnistynyt keväällä 2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2024 ja siihen liittyvä kaavakävely järjestettiin 10.6. Asemakaavoitusta varten hanke on teettänyt kohteesta luonto-, melu-, liikenne- ja Aurorakodin rakennushistoriallisen selvityksen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistunee vuoden 2025 aikana ja varsinainen kaavan hyväksyminen ajoittuu 2025–2026 paikkeille.

### **Varausalueella olevat rakennukset**

Träskändan puistotien länsipuolinen alue koostuu 11 rakennuksesta, joista alueen keskipisteenä toimii alun perin vuonna 1827 valmistunut kartanorakennus. Kartanorakennus paloi vuonna 1888 ja rakentui nykyiseen muotoonsa 1901. Träskändan kartano on ollut pitkään tyhjiällä.

Träskändan kartanon ympäristössä on erittäin hyvin hoidettu ja kaunis maisemapuutarha. Alueella on useita rakennettuja ulkoilureittejä, sekä luontopolku, joka jatkuu Glimsinjoen vartta etelän suuntaan.

Toinen varausalueen merkittävistä rakennuksista on 1950-luvulla kunnalliskodiksi valmistunut Aurorakoti. Varausalueella on myös muita historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joista osa on asuinkäytössä. Varausalueella sijaitsee myös 1860-luvulla valmistunut pesutupa ja 1820-luvulla valmistunut pyörötempeli.

Hotel Chene Oy:n tarkoituksena on entisöidä ja kunnostaa huonokuntoiset kiinteistöt yhteistyössä museoviraston kanssa. Varausalueelle ei ole tarkoitus rakentaa uusia rakennuksia. Alueen ollessa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä tavoitteena on alueen rakennusten piha-alueiden ominaispiirteiden säilyminen.

### **Perustelu varauksen jatkamiselle**

Esitetään, että varausta jatketaan 31.5.2025 saakka.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto esitti toiveena 2.12.2024 hanketta koskevassa tilannekatsauksessa, että suunniteluvarauksen jatkopäätöstä varten hankkeen tulee toimittaa tarkemmat tiedot hankkeeseen sitoutuneista toimijoista, ulkopuolisen arvion hotellihankkeen aikataulusta

ja sen edellyttämistä investoinneista. Lisäksi toivottiin tarkempaa erittelyä omarahoitussuudesta. Edellä mainittu dokumentaatio tulee toimittaa kokonaisuudessaan seuraavan suunnitteluvarausta koskevan jatkopäätöksen pohjaksi.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 19

### Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.2.2024 § 17 päätettyä ja 7.10.2024 § 92 jatkettua Träskändan kartanon alueen varausta Hotel Chene Oy:lle 31.5.2025 saakka entisin ehdoin.

### Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 9 jälkeen.

Katainen Kajavan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.10.2024 § 92

### Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.2.2024 § 17 päätettyä Träskändan kartanon alueen varausta Hotel Chene Oy:lle 31.12.2024 saakka. Lisäksi varausehtoihin lisätään kohta 10 alla olevan mukaisena. Muuten varausehdot pysyvät ennallaan.

Varausehdot:

...

10

Varauksensaaja on varausaikana velvollinen esittämään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tarkemmat

suunnitelmat toteutettavasta hotellikonseptista, toteutusaikataulusta ja vaiheistuksesta sekä hankkeen loppuunsaattamisen varmistavasta rahoituksesta.

### Käsittely

Elo teki seuraavan muutosesityksen: Esitän, että suunnitteluvarausta ei jatketa.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi Elon tekemän muutosesityksen raukeavan kannattamana.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 17

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Hotel Chene Oy:lle Lippajärvellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Träskändan kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai kohteen luovutuspäätös (myynti tai vuokraus) valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kohteen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan asemakaavatyön yhteydessä koskemaan vain luovutettaviksi tulevien rakennusten välitöntä ympäristöä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta. 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 19

10.02.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 27

03.03.2025

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen asemakaavitus edellyttää merkittävän määrän erilaisia selvityksiä mm. rakennussuoja- ja luontoarvoihin sekä arkeologisiin arvoihin liittyen.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Elo Kataisen kannattamana teki seuraavat muutosehdotukset:

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2024 saakka.

....

9

Toiminnan kehittämisen lähtökohtana on, että karta ja sen puistoalueet ovat entisöinnin jälkeen kuntalaisten käytettävissä ja että alueen kehittäminen tehdään luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaalien.



Elo Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellyttää, että valmistelussa huomioidaan Aurora-talossa toimivien taitelijoiden toiminnan jatkuvuus.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Elon muutos- ja lisäehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen ne.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Hotel Chene Oy:lle Lippajärvellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Träskändan kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai kohteen luovutus päätös (myynti tai vuokraus) valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kohteen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan asemakaavatyön yhteydessä koskemaan vain luovutettaviksi tulevien rakennusten välitöntä ympäristöä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta. 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 luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda kohteen luovutukseen.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen asemakaavitus edellyttää merkittävän määrän erilaisia selvityksiä mm. rakennussuoja- ja luontoarvoihin sekä arkeologisiin arvoihin liittyen.

9

Toiminnan kehittämisen lähtökohtana on, että karta ja sen puistoalueet ovat entisöinnin jälkeen kuntalaisten käytettävissä ja että alueen kehittäminen tehdään luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaalien.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellyttää, että valmistelussa huomioidaan Aurora-talossa toimivien taiteilijoiden toiminnan jatkuvuus.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 4

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Hotel Chene Oy:lle Lippajärvellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Träskändan kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten.

Varausehdot:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 19

10.02.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 27

03.03.2025

1

Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai kohteen luovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kohteen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan asemakaavatyön yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta. 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 luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda kohteen luovutukseen.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen asemakaavitus edellyttää merkittävän määrän erilaisia selvityksiä mm. rakennussuoja- ja luontoarvoihin sekä arkeologisiin arvoihin liittyen.

**Käsittely**

Katainen Aaltosen kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle.

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

**Liitteet**

- 7 Varausalueen kartta - Hotel Chene Oy (karttaliite ei saavutettava)
- 8 Salassa pidettävä, hankkeen esittely eky 3.3.2025, liikesalaisuus (JulkL 24 §:n 1 momentin kohta 20)
- 9 Salassa pidettävä, kustannusarvio hotelli, liikesalaisuus (JulkL 24 §:n 1 momentin kohta 20)
- 10 Salassa pidettävä, kustannusarvio kartano, liikesalaisuus (JulkL 24 §:n 1 momentin kohta 20)

**Oheismateriaali**

- Hotel Chene, hankkeen esittely 3.3.2025 EKY (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 20

05.02.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

03.03.2025

Asianumero 6032/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 28

§ 28

## **Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoon keskuksesta T2H Espoo Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-40-190-5)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja viimeksi 5.2.2024 § 20 jatkettua suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle Espoon keskuksesta tonttiin 49-40-190-5 asuinrakentamisen suunnittelua varten 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

Kajava teki seuraavan lisäehdotuksen: Lisätään sopimusehtoihin, että vähintään kolmanneksen asunnoista tulee olla perheasuntoja eli vähintään kolmioita.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

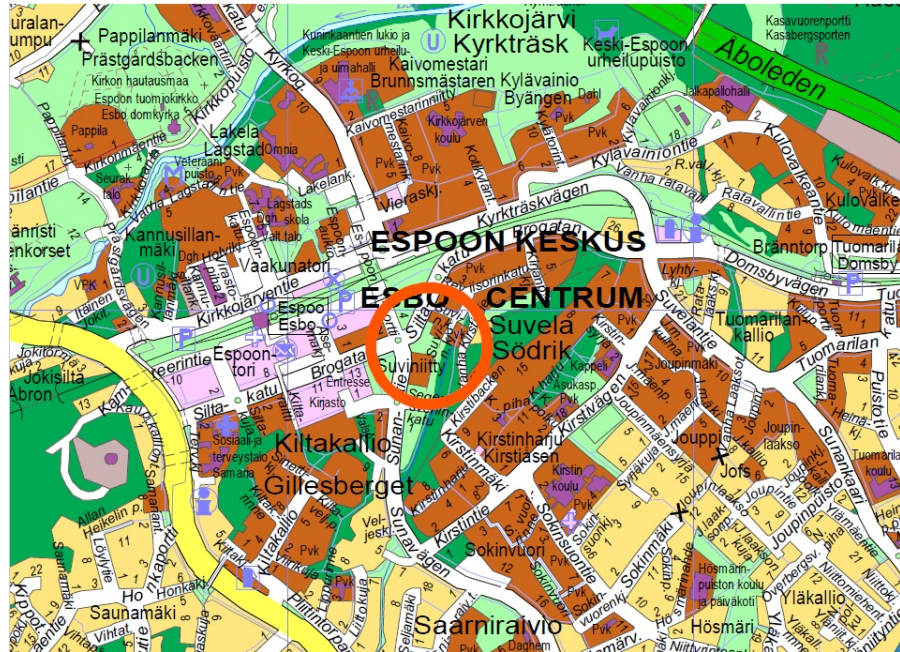
### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 20

05.02.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

03.03.2025



### Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on kokouksessaan 2.11.2020 § 123 päättänyt varata Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ("Elo") ja T2H Espoo Oy:lle ("T2H") alueet kortteleista 40190, 40382 ja 40384. Suunnitteluvarauksista on jatkettu 9.8.2021 § 102, 9.8.2022 § 102 ja 5.2.2024 § 20 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin 5.2.2024 § 20 tehty päätös on koskenut kahta asuinkerrostalotonttia, 49-40-190-5 ja 49-40-384-2, ja se on ollut voimassa 31.1.2025 saakka.

Sittemmin Elo on ilmoittanut luopuvansa heidän suunnitteluvarauksestaan koskien tonttia 49-40-384-2.

T2H on hakenut 31.1.2025 päivätyllä hakemuksella tonttia 49-20-190-5 koskevan suunnitteluvarauksen jatkamisesta 30.6.2026 saakka.

### Tiedot varausalueesta

Varausalue, tontti 49-40-190-5, sijaitsee Espoon keskuksessa Suvelan alueella. Tontti on voimassa olevassa Itä-Suviniitty -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontilla on rakennusoikeutta 5 100 k-m<sup>2</sup>.

T2H:n tavoitteena on aloittaa heidän aikaisemmin hankkimalleen tontille 49-40-382-8 sijoittuva keskeneräinen hanke Asunto Oy Espoon Ailakki kesällä 2025, mikäli markkinatilanne mahdollistaa hankkeen aloittamisen.

Markkinatiedon pohjalta T2H pyrkii kehittämään tontin 49-40-190-5 hanketta kysynnän mukaisesti omaperusteisena asuntotuotantona.

T2H toteuttaa alueellisen pysäköintilaitoksen omaperusteisesti yhdessä alueen muiden toimijoiden kanssa tontille 49-40-382-5. Tontti 49-40-382-5 on vuokrattu 4.7.2023 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti III:lle. Tontin 49-40-190-5 osalta 17 autopaikkaa tulee korttelisuunnitelman mukaisesti järjestää nimeämättöminä velvoiteautopaikkoina Suviniitty I -pysäköintilaitoksessa hankkimalla Kiinteistö Oy Suviniityn pysäköinti I:n osakkeita kaupungilta.

### **Varauksen jatkaminen**

T2H on pyrkinyt edistämään Suviniityn alueen hankkeita, mutta heikosta markkinatilanteesta johtuen hankkeiden käynnistämisen edellytyksiä ei ole saavutettu. Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, jotta alueen kehittämistä saadaan edistettyä suunnitellusti.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 20

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja 9.8.2022 § 102 sekä 6.2.2023 § 18 jatkettua tonttien 49-40-190-5 ja 49-40-384-2 suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.1.2025 saakka entisin ehdoin.

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.02.2023 § 18

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 20

05.02.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

03.03.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja 9.8.2022 § 102 jatkettua tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.1.2024 saakka entisiin ehdoin.

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 6

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 102 tehtyä päätöstä vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontti 49-40-382-6. Vuokrauspäätöstä tarkistetaan D-kohdan osalta seuraavasti:

D

vuokrataan LPA-tontti 49-40-382-6 T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle vuosivuokraan 4 104 euroa, vuokra perustuu alueen pääoma-arvoon 90 euroa/m<sup>2</sup>.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 102

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä suunnitteluvarausta tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 osalta T2H Oy:lle ja Keskinäinen



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 20

05.02.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 28

03.03.2025

Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.8.2022 saakka entisin ehdoin. Varaus koskee kahta kerrostalokorttelia ja yhtä pysäköintilaitostonttia. Varauksensaajat toteuttavat alueellisen pysäköintilaitoksen omaperusteisesti yhdessä alueen muiden rakentajien kanssa.

**B**

myydä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai sen perustaman tai perustettavan yhtiön lukuun liitekartan mukaisen noin 2 560 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 813 500 euron kauppahintaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

**C**

myydä T2H Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai yhtiön myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun liitekartan mukaisen noin 2 010 neliömetrin suuruisen määräalan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 767 000 euron kauppahintaan vapaarahoitteista RS-tuotantoa varten.

**D**

vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontin 49-40-382-6 hintaan 90 euroa/m<sup>2</sup> ja muutoin normaalein luovutusehdoin.

Kauppakirjojen pääehdot:

**1**

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 toukokuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

**2**

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

**3**

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu

maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat ja kohdan D mukainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 123

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata tontit 40190-5, 40382-4, 5 ja 6, 40384-2 ja kiinteistön 49-40-9906-39

asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tonttienluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli tonttien suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoitteluissa 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 edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tonttienluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tonttien 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 tontteja 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 tontteja varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 20

05.02.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

03.03.2025

7

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijakoja, poikkeamis- ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

8

Korttelien suunnittelua ohjaa voimassa oleva asemakaava ja 25.8.2018 päivitetty korttelisuunnitelma.

9

Hankkeeseen suunniteltujen asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

11 Kartta 49-40-190-5 T2H (karttaliite ei saavutettava)

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus 49-40-190-5 T2H, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29

03.03.2025

Asianumero 652/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 29

§ 29

## **Asuinkerrostalotontin varaaminen Fira Rakennus Oy:lle Espoon keskuksesta (49-40-384-2)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fira Rakennus Oy:lle Espoon keskuksesta oheiseen karttaan merkityn korttelin 40384 tontin 2 (49-40-384-2) asuinkerrostalohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2026 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 varausaluetta 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli varausalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

8

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

## Käsittely

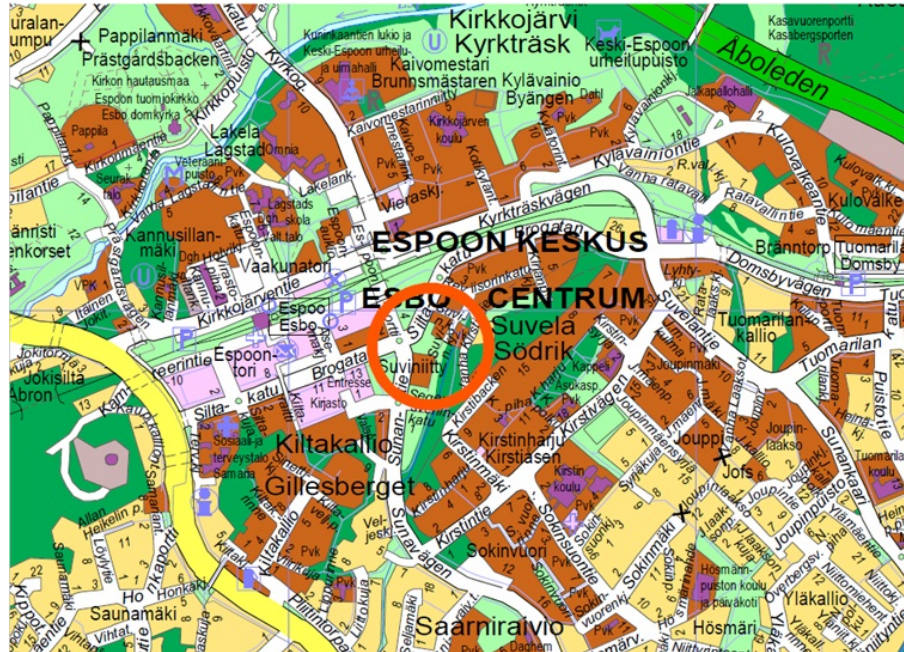
Kajava teki seuraavan lisäysehdotuksen: Lisätään sopimusehtoihin, että vähintään kolmanneksen asunnoista tulee olla perheasuntoja eli vähintään kolmioita.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## Selostus



### Tausta ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on kokouksessaan 2.11.2020 § 123 päättänyt varata Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ("Elo") ja T2H Espoo Oy:lle ("T2H") alueet kortteleista 40190, 40382 ja 40384. Suunnitteluvarauksista on jatkettu 9.8.2021 § 102, 9.8.2022 § 102 ja 5.2.2024 § 20 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin 5.2.2024 § 20 tehty päätös on koskenut kahta asuinkerrostalotonttia, 49-40-190-5 ja 49-40-384-2 ja se on ollut voimassa 31.1.2025 saakka.

Sittemmin Elo on ilmoittanut luopuvansa heidän suunnitteluvarauksestaan koskien tonttia 49-40-384-2.

Fira Rakennus Oy ("Fira") on toiminut Elon kumppanina kohteen hankesuunnittelussa, ja Elon luovuttua varauksesta Fira on hakenut 22.1.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvaraukselta tontille 49-40-384-2 31.1.2026 saakka tarkempaa suunnittelua varten.

### Tiedot varausalueesta

Varausalue, tontti 49-40-384-2, sijaitsee Espoon keskuksessa Suvelan alueella. Tontti on voimassa olevassa Itä-Suviniitty -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontilla on rakennusoikeutta 5 400 k-m<sup>2</sup>.

Fira on valmistautunut hakemaan rakennuslupaa ja jatkamaan varausalueen tarkempaa suunnittelua. Firan tavoitteena on toteuttaa varausalueelle vuokra-asuntokohde.

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 20

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja 9.8.2022 § 102 sekä 6.2.2023 § 18 jatkettua tonttien 49-40-190-5 ja 49-40-384-2 suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.1.2025 saakka entisin ehdoin.

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.02.2023 § 18

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä ja 9.8.2022 § 102 jatkettua tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 suunnitteluvarausta T2H Espoo Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.1.2024 saakka entisin ehdoin.

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 6

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 102 tehtyä päätöstä vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontti 49-40-382-6. Vuokrauspäätöstä tarkistetaan D-kohdan osalta seuraavasti:

D

vuokrataan LPA-tontti 49-40-382-6 T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle vuosivuokraan 4 104 euroa, vuokra perustuu alueen pääoma-arvoon 90 euroa/m<sup>2</sup>.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 102

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa 2.11.2020 § 123 päätettyä suunniteluvarausta tonttien 49-40-190-5, 49-40-382-5 ja 49-40-384-2 osalta T2H Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle 31.8.2022 saakka entisin ehdoin. Varaus koskee kahta kerrostalokorttelia ja yhtä pysäköintilaitostonttia. Varauksensaajat toteuttavat alueellisen pysäköintilaitoksen omaperusteisesti yhdessä alueen muiden rakentajien kanssa.

B

myydä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai sen perustaman tai perustettavan yhtiön lukuun liitekartan mukaisen noin 2 560 neliömetrin suuruisen määrääalan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 813 500 euron kauppahintaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

C

myydä T2H Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai yhtiön myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun liitekartan mukaisen noin 2 010 neliömetrin suuruisen määrääalan korttelin 40382 tontista 4 (49-40-382-4) 1 767 000 euron kauppahintaan vapaarahoitteista RS-tuotantoa varten.

D

vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontin 49-40-382-6 hintaan 90 euroa/m<sup>2</sup> ja muutoin normaalein luovutusehdoin.

Kauppakirjojen pääehdot:

1

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 toukokuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

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

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien rakennusoikeudesta 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirjat ja kohdan D mukainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja/vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja/maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 123

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata tontit 40190-5, 40382-4, 5 ja 6, 40384-2 ja kiinteistön 49-40-9906-39 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tonttienluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli tonttien suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien 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 edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tonttienluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tonttien 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 tontteja 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 tontteja varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijakoja, poikkeamis- ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

8

Korttelien suunnittelua ohjaa voimassa oleva asemakaava ja 25.8.2018 päivitetty korttelisuunnitelma.

9

Hankkeeseen suunniteltujen asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

12 Kartta 49-40-384-2 Fira (karttaliite ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/62

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29

03.03.2025

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus 49-40-384-2 Fira, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	54/62
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025

Asianumero 6072/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 30

§ 30

## **Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoon keskuksesta Espoon Asumot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.1.2023 § 10 päätettyä ja 5.2.2024 § 21 jatkettua suunnitteluvarausta Espoon Asumot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille alueille purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu tonteista 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöstä 49-40-9906-14. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

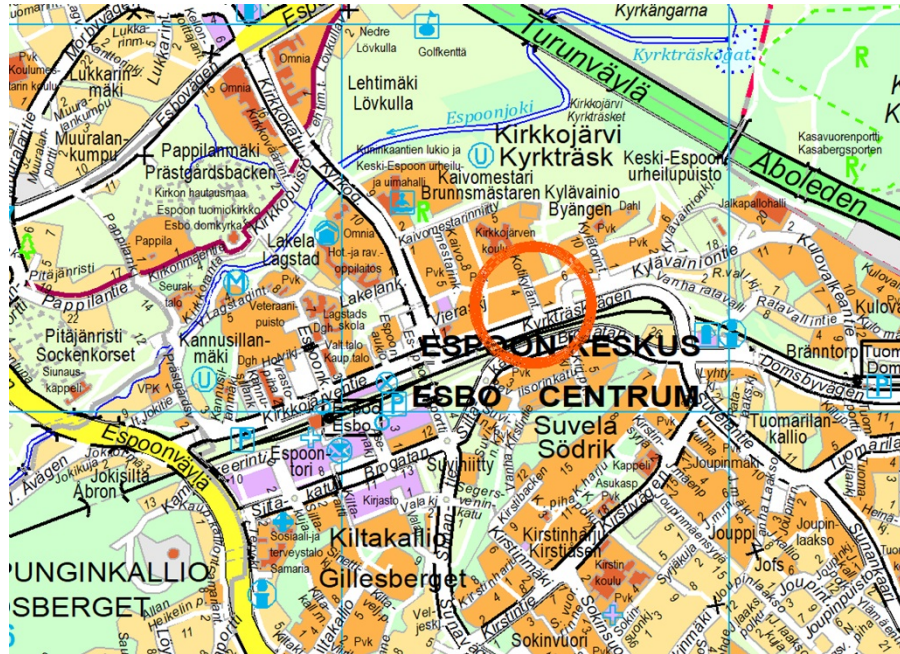
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

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

§ 10  
 § 21  
 § 30

16.01.2023  
 05.02.2024  
 03.03.2025



### Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.1.2023 § 10 varata Espoon keskuksessa sijaitsevat pysäköintialueet Espoon Asunnot Oy:lle ("Espoon Asunnot") ja SRV Rakennus Oy:lle ("SRV") purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarauksesta on jatkettu 5.2.2024 tehdyllä päätöksellä 28.2.2025 saakka.

Espoon Asunnot ja SRV ovat hakeneet 13.2.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2026 saakka. Hakemus kohdistuu tontteihin 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöön 49-40-9906-14.

### Tiedot varausalueesta

Varausalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP2). Autopaikkojen korttelialueeseen kohdistuu rasiteoikeuksin maantasopysäköintipaikkoja, joista pääosa palvelee Espoon Asuntojen kiinteistöjä. Lisäksi alueella on kahden muun yhtiön pysäköintipaikkoja, jotka tullaan säilyttämään maantasopaikkoina eikä niiden haltijoille koidu kustannuksia tai toimenpiteitä.

Korttelin 40131 tontti 1 ja korttelin 40133 tontti 2 ovat Espoon Asuntojen omistuksessa. Niiden toteutunut kerrosala asumiseen on tällä hetkellä noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 170 asuntoa. Espoon Asuntojen tarkoituksena on purkaa vuonna 1980 valmistuneet kerrostalot ja rakentaa niiden tilalle

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025

uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja. Espoon Asuntojen kohteita ympäröivissä kortteleissa on asunto-osakeyhtiöitä sekä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) opiskelija-asuntoja. SRV ei omista tontteja kyseessä olevista kortteleista.

Espoon Asuntojen ja SRV:n tavoitteena on saada kortteleihin 40131 ja 40133 kaavamutoksen kautta lisärakennusoikeutta (pukava uudisrakentaminen), monipuolistaa alueen hallintamuotojakaamaa ja asuntotarjontaa sekä järjestää alueen pysäköinti uudelleen hyvien julkisten kulkuyhteyksien läheisyydessä. Nykyiset Espoon Asuntojen omistamat kortteleiden 40131 ja 40133 rakennukset ovat huonokuntoisia ja peruskorjaukseen erittäin huonosti soveltuvia. Aluetasolla osuudet asuntojen hallintamodoissa pysyvät nykyisellään suunnitteilla olevasta purkavasta uudisrakentamisesta huolimatta.

### **Varauksen jatkaminen**

Espoon Asunnot ja SRV ovat varausaikana edistäneet varausalueen kehitystä ja asemakaavamutoksen aloittamisen edellytyksiä yhdessä kaavoituksen kanssa.

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, jotta alueen kehittämistä saadaan edistettyä suunnitellusti.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.1.2023 § 10 päätettyä suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille alueille purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu tonteista 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöstä 49-40-9906-14. Suunnitteluvarausta jatketaan 28.2.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 10

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2024 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025

raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

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

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 13 Kartta Kotikyläntie Espoon keskus Espoon Asunnot SRV (karttaliite ei saavutettava)

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Kotikyläntie Espoon keskus Espoon Asunnot SRV, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## Tiedoksi

§ 31

**Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset**

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

1

Soukanrannan hankkeen suunnitteluvarauksen tilannekatsaus (Isotalo, Hakala)

2

Tapiolan keskusta-alueen tilannekatsaus (Isotalo, Kulmala)

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 20, § 21, § 22, § 26, § 27, § 28, § 29,  
§ 30, § 31**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 23, § 24, § 25

### 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  
Aukioloaika: ma-pe 10.00 - 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.