



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025

**Kokoustiedot** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 02.06.2025 klo 09:00 - 10:04

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

|                        |                     |                                              |
|------------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| Läsnä                  | Katainen Mervi      | puheenjohtaja                                |
|                        | Aaltonen Juri       | jäsen                                        |
|                        | Elo Tiina           | jäsen                                        |
|                        | Fagerström Noora    | jäsen                                        |
|                        | Kajava Henna        | jäsen                                        |
|                        | Korhonen Henri      | jäsen                                        |
|                        | Lahtinen Teemu      | jäsen                                        |
|                        | Laakso Mikko        | varajäsen                                    |
| Muut saapuvilla olleet | Elo Simon           | varajäsen                                    |
|                        | Partanen Henna      | kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja     |
|                        | Mykkänen Kai        | kaupunginjohtaja                             |
|                        | Narvo-Akkola Merja  | kasvun ja oppimisen toimialajohtaja          |
|                        | Isotalo Olli        | kaupunkiympäristön toimialajohtaja           |
|                        | Kivinen Harri       | hallinto- ja kehittämisjohtaja               |
|                        | Heinaro Mervi       | elinvoimajohtaja                             |
|                        | Konttas Ari         | rahoitusjohtaja                              |
|                        | Haapalehto Teemu    | vs elinkeinojohtaja                          |
|                        | Kilappa Susanna     | viestintäpäällikkö                           |
|                        | Särkijärvi Jouni J. | kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja |
|                        | Leinonen Elisa      | maankäyttöasiantuntija                       |
|                        | Hakala Katja        | tonttipäällikkö                              |
|                        | Aaltonen Matti      | juristi, sihteeri                            |

Allekirjoitukset

Mervi Katainen

Matti Aaltonen

puheenjohtaja

sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Noora Fagerström

Teemu Lahtinen

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 06.06.2025

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä nro</b> | <b>Liite nro</b> | <b>Kokousasian otsikko</b>                                                                                                                                           | <b>Sivu</b> |
|-------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| § 59              |                  | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen                                                                                                              | 4           |
| § 60              |                  | Pöytäkirjan tarkastajien valinta                                                                                                                                     | 5           |
| § 61              | 1                | Asuntotonttien varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta Kojamo Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (49-34-15-4 & 49-34-15-5) | 6           |
| § 62              | 2                | Rakennetun paloasemakiinteistön varauksen jatkaminen Olarista panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten (49-15-51-5)                                           | 14          |
| § 63              | 3                | Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa toimistorakennushanketta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-10-94-1)                 | 20          |
| § 64              | 4                | Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oyj:lle, Lumo Kodit Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oyj:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten  | 29          |
| § 65              | 5                | Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oyj:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten                                                              | 38          |
| § 66              | 6                | Omakotitontin luovutuspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Kurttilassa (49-45-85-12)                                                                              | 44          |
| § 67              |                  | Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset                                                                                                        | 49          |

§ 59

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.5.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

02.06.2025

§ 60

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

### **Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Noora Fagerström ja Teemu Lahtinen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 61

§ 61

**Asuntotonttien varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta Kojamo Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (49-34-15-4 & 49-34-15-5)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäraïnen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 03.06.2024 § 60 jatkettua asuntotonttien 49-34-15-4 ja 49-34-15-5 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta Kojamo Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2026 saakka entisin (5.6.2023 § 58 päätetyin) ehdoin.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**



### Aiemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle (jäljempänä SRV) ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj, jäljempänä Kojamo).

Suunnitteluvaraus koski alun perin koko Kivenlahden metrokeskuksen aluetta. Kuitenkin Kojamo ja SRV kevään 2023 lopussa pyysivät eriyttämään varausalueen kahdeksi erilliseksi varaukseksi siten, että Kivenlahden metrokeskuksen asuinkerrostaloalueet varataan yhdessä Kojamolle ja SRV:lle ja metrokeskuksen liikekeskusalue varataan SRV:lle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2023 § 58-59 eriyttää varaukset edellä mainitun pyynnön mukaisesti. Asuinkerrostaloalueet varattiin Kojamolle ja SRV:lle 31.5.2024 saakka. Varausta jatkettiin viimeksi 03.06.2024 § 60 päätöksellä 31.5.2025 saakka.

### Tiedot metrokeskuksesta ja varattavista asuntotonteista

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa metrokeskuskortteli on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kortteliin sijoittuu Kivenlahden metroaseman läntinen sisäänkäynti.

Metrokeskuskorttelissa on tehty tonttijako ja tonttien lohkominen, jossa metrokeskuksen liikekeskusala ja kaksi asuinkerrosalaa määritettiin jokainen omiksi tonteikseen.

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan asuntotontin 49-34-15-4 pinta-ala on 800 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 300 k-m<sup>2</sup>, ja puolestaan asuntotontin 49-34-15-5 pinta-ala on 693 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 750 k-m<sup>2</sup>.

Metrokeskuksen alue on ollut aiemmin osittain yksityisessä omistuksessa ja toiminut kivenlahtelaisten asunto-osakeyhtiöiden pysäköintialueena. Kaupunki on käynyt neuvottelut korvaavista pysäköintijärjestelyistä ja maa-alueen hankkimisesta yksityisen maanomistajan (Isännöintiväylä Oy) sekä asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Kaupunginhallitus teki näitä koskevista sopimusjärjestelyistä päätöksen 19.12.2022 § 381. Osapuolet ovat allekirjoittaneet 2.3.2023 yhteistyösopimuksen pysäköintijärjestelyistä ja maa-alue on hankittu kaupungille vaihtokirjalla 12.4.2023. Alueella kiinteistörekisterissä olleet rasite- ja pysäköintioikeusmerkinnät on lopullisesti poistettu ja alue on siten täysin kaupungin hallinnassa.

### **Hakemus ja hankkeen tilanne**

Kojamo ja SRV pyytävät yhdessä 19.5.2025 lähettämässään hakemuksessa Kivenlahden metrokeskuksen asuntotonttien varauksen jatkamista 31.5.2026 saakka hankkeiden rakentamisen ja markkinoinnin valmistelemiseksi.

Kojamo ja SRV ovat käynnistäneet keskustelut varausalueen tonteista kaupungin kanssa kaavan tultua lainvoimaiseksi ja tähtäävät kaupungin kanssa yhteistyössä tontinluovutukseen mahdollisimman pian, kun Kivenlahden metrokeskuksen liikekeskushanke on edennyt ja kiinteistömarkkinat antavat siihen mahdollisuuden.

Kojamon ja SRV:n mukaan varausalueen toteutuksen etenemisessä tulee huomioida metrokeskuksen liikekeskushanke mm. melutasojen, piha-alueen ja autopaikkojen osalta. Markkinatilanteen takia lainvoimaiselle liikekeskushankkeen rakennusluvalle on haettu muutoslupaa. Liikekeskushankkeen konseptia on päivitetty niin, että hanke saataisiin mahdollisimman nopeasti rakenteille.

Kojamon ja SRV:n mukaan yleinen asuntomarkkinatilanne on edelleen haastava ja epävakaa. Vaikka korot ovat äkillisen nousun jälkeen viime aikoina laskeneet ja inflaatio on tasoittunut, niin muutokset eivät vielä suuresti näy kiinteistömarkkinan aktivoitumisena. Sijoittajakysyntä uudiskohteille on aiempaan verrattuna edelleen heikkoa ja myös kuluttajat ovat varovaisia, vaikka markkinatilanteen odotetaankin tulevaisuudessa kohentuvan hiljalleen, ellei tapahdu merkittäviä muutoksia.

Kojamo ja SRV pyrkivät aktiivisesti löytämään ratkaisuja alueen toteuttamiseksi ja jatkavat aktiivisesti keskustelua kaupungin kanssa.

Esitetään varauksen jatkamista 31.5.2026 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 60

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 05.06.2023 § 58 jatkettua asuntotonttien 49-34-15-4 ja 49-34-15-5 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka entisin (5.6.2023 § 58 päätetyin) ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 58

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 198 jatkettua varausta siten, että liikekeskus- ja asuntohankkeet eriytetään omiksi varauksiksi.

Tällä päätöksellä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin

asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä 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

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 63 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2023 saakka seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka seuraavin muutoksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.

**Käsittely**

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

"Päätösehdotuksesta poistetaan seuraava kappale: "Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015."".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, Anthonin ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli 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 pyydettäessä 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

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria****Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-34-15-4 & 49-34-15-5  
(karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Varaushakemus - Kojamo Oyj ja SRV Yhtiöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 62

§ 62

**Rakennetun paloasemakiinteistön varauksen jatkaminen Olarista panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten (49-15-51-5)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

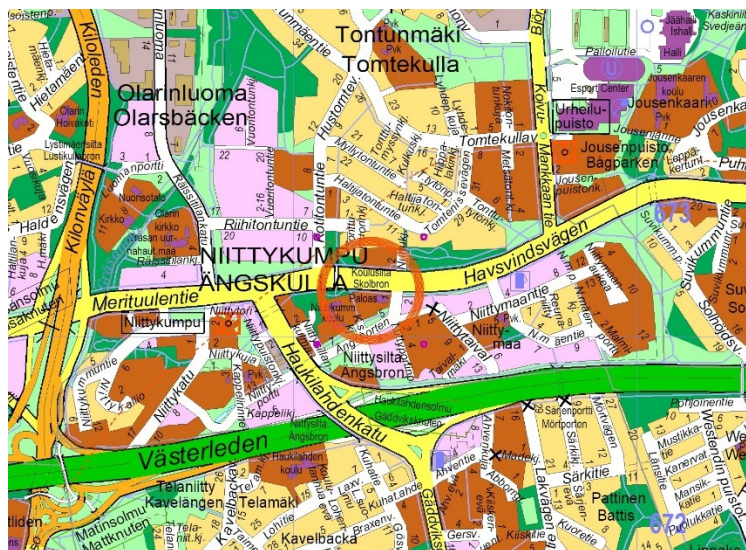
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 03.06.2024 § 56 päätettyä rakennetun paloasemakiinteistön 49-15-51-5 varausta Olarista Olarin Panimo Oy:lle panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2026 saakka entisin ehdoin.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**



### Aiempi päätös ja taustaa

Kaupunki järjesti kaksivaiheisen hakumenettelyn, jossa etsittiin Niittykummun paloasematontille kaupallista palvelutoimintakonseptia, joka on mahdollista toteuttaa tontin suojeltuun paloasemarakennukseen.

Hakumenettely päättyi keväällä 2024. Hakumenettelyn pohjalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 03.06.2024 § 56 varata tontin Olarin Panimo Oy:lle panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten 31.5.2025 saakka. Samassa päätöksessä päätettiin tehdä esisopimus Olarin Panimon kanssa tontilla sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimolle. Rakennusten kauppahinta on 561 000 euroa ja se perustuu hakumenettelyssä Olarin Panimon tekemään ostotarjoukseen rakennuksista.

Lopullinen rakennusten kauppakirja tullaan tekemään, kun tonttia koskeva asemakaavamuutos on vahvistunut, Olarin Panimo on saanut hankkeensa tarvitsemat rakentamisen luvat ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tontin maanvuokrasopimuksesta on lainvoimainen.

### Tiedot varattavasta tontista ja tontilla sijaitsevista rakennuksista

Varattava tontti (49-15-51-5) sijaitsee Niittykummun kaupunginosassa. Ajantasakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on noin 3 280 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu, peruskorjausta vaativa entinen paloasemarakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1991 ja on pinta-alaltaan 1 200 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on myös vuonna 2017 valmistunut 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus. Edellä mainitut rakennukset ovat Espoon kaupungin omistamia.

Tontilla on vireillä asemakaavamuutos ("Niittykummun paloasema - 212221"), jonka tavoitteena on muuttaa nykyinen yleisten rakennusten korttelialue liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta päättyi 23.04.2025 § 63 hyväksyä edellä mainitun asemakaavamuutoksen.

### **Hakemus ja hankkeen tilanne**

Olarin Panimo pyytää 9.5.2025 lähettämässään hakemuksessa jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Olarin Panimo kertoo odottavansa asemakaavamuutoksen lainvoimaistumista, jonka jälkeen tarkoituksena on jatkaa suunnittelua hakemalla rakentamislupaa. Rakentamislupa mahdollistaa Olarin Panimon suunnittelemat muutostyöt paloasemarakennukseen. Muutostöillä on tarkoitus muuttaa suojeltu paloasemarakennus panimo- ja ravintolakäyttöön.

Hakemuksessa Olarin Panimo kertoo kartoittaneensa ja alustavasti valinneensa erinäisiä asiantuntijoita rakentamisluvan vaatimaa suunnittelua varten.

Esitetään, että Olarin Panimon varausta jatketaan 31.5.2026 saakka.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 56

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A)  
tehdä esisopimuksen Niittykummussa kiinteistöllä 49-15-51-5 sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimo Oy:lle liitteenä olevan esisopimusluonnoksen mukaisesti. Rakennusten kauppahinta on 561 000 euroa. Esisopimuksessa on määritetty ehdot lopullisen rakennuksen kauppakirjan allekirjoittamiselle (mm. asemakaavamuutos on vahvistunut)

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohta A):

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä rakennusten kaupan esisopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Rakennusten kaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole

tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee esisopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

B)

varata Olarin Panimo Oy:lle kiinteistön 49-15-51-5 panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten.

1

Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka. Varaus kuitenkin raukeaa ennenaikaisesti, mikäli kohdan A mukaista esisopimusta ei ole allekirjoitettu täytäntöönpanoehtojen mukaisesti.

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 asemakaavamuutosta. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee peruskorjausta vaativa suojeltu paloasemarakennus sekä talousrakennus. Varauksensaaja tulee tekemään paloasemarakennuksen ja talousrakennuksen ostamisesta esisopimuksen Espoon kaupungin kanssa.

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, rakennuksien varsinainen kauppakirja allekirjoitetaan tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Rakennuksien kauppahinta tulee olemaan varauksensaajan hakumenettelyssä tarjoma ostohinta (561 000 euroa) rakennuksista.

9

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, sitoutuu varauksensaaja siihen, että tontin pääoma-arvo kerrosneliömetriä kohden olemaan 500 euroa per k-m2. Tontista vuosittainen maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta. Tontin pääoma-arvo, ja siten perusvuokra, on sidottu täysimääräisesti elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

10

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista ja putkista (mm. kaukolämpöputki, vesijohto, tilaajakaapeli, jätevesiviemäri, jännitekaapelit). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että varatulla kiinteistöllä on paloasematoimintaa. Paloasematoiminta kiinteistöllä tulee päättymään, kun paloasematoiminta on siirtynyt uudelle Matinkylän paloasemalle.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/50

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 62

02.06.2025

**Liitteet**

2 Suunnitteluvarausalue - 49-15-51-5 (liitekartta ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Varaushakemus, Olarin Panimo Oy - 9.5.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 63

§ 63

**Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa  
toimistorakennushanketta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen  
SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-10-94-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 12.8.2024 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2026 saakka seuraavin ehdoin:

1  
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2026 saakka.

2  
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa hankkeen suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3  
Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta sii-näkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

4  
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan rau-keamaan 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.

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnittelun hankkeen toteuttaminen varausalueelle vaatii Keilalahdentien siirtämisen ajantasa-asemakaavan mukaiseen sijaintiin.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Jaosto päätti 6.6.2022 § 203 jatkaa varausta entisin ehdoin 30.6.2023 saakka. Edelleen jaosto päätti 5.6.2023 § 64 ja viimeksi 12.8.2024 § 75 jatkaa varausta entisin ehdoin 30.6.2025 saakka.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 28.2.2022 § 33

1

kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta toimistorakennushanketta varten varatun alueen asemakaavan laadintaa.

2

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa aloittamaan neuvottelut valtion kanssa sopimuksesta Keilaniemen tunnelin eteläpään hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvien vielä toteuttamatta olevien ramppien toteuttamisesta sekä siihen liittyvästä kustannusjaosta kaupungin ja valtion kesken.

3

kehottaa jatkamaan kohtien 1 ja 2 valmistelua niin, että ramppien toteuttamisen käynnistämisestä voidaan päättää 30.6.2023 mennessä, ja että samassa yhteydessä voidaan päättää menettelystä, jolla Keilalahdentien toimistorakennushankkeesta saatavat tontinmyyntitulot

kohdistetaan Kehä I:n ramppien toteuttamiskustannusten kaupungin osuuteen.

### **SRV Yhtiöt Oyj:n hakemuskirje**

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 9.5.2025 päivätyn kirjeen, jossa se hakee suunnitteluvarauksen jatkamista. Suunnitteluvaraus koskee uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta oheiseen karttaan merkitylle alueelle, joka sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikennerramppiin. Kirjeessä todetaan, että alueelle on tarkoitus toteuttaa näyttävät, pääkonttoritasoiset toimistorakennukset, joista muodostuu uusi maamerkki saavuttaessa Länsiväylältä Keilaniemen alueelle. Lisäksi kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Keilaniemen alue on kehittynyt viime vuosina voimakkaasti liike-elämän keskuksena ja alue tunnetaan monen merkittävän ja tunnetun liike-elämän toimijan ja pörssiyrityksen toimi- ja pääkonttoripaikkana. Keilaniemen yrityskeskittymä on ainutlaatuinen ja tärkeä myös koko Suomen mittakaavassa; yli puolet Helsingin pörssin vaihdosta tulee alueella sijaitsevista yrityksistä. Keilaniemen alueesta monine suunniteltuine hankkeineen on kehittymässä tulevana vuosina yhä monipuolisempi kansainvälinen yritys-, tutkimus- ja innovaatioalue, jota täydentää alueelle toteutuva runsas asuntojen rakentaminen sekä toteutuvat kaupanpalvelut. Alueen saavutettavuus niin ajoneuvo- kun joukkoliikenteellä on erinomainen. Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Aalto-yliopisto antaa Keilaniemen tulevalle kehittämiselle erinomaiset lähtökohdat.

Vuoden 2019 lopulla valmistunut, Tapiolan Itärannan ja Keilaniemen kaupunkialueet toisiinsa yhdistänyt Kehä I Keilaniemessä-hanke sisälsi Kehä I:n tiealueen kattamisen (tunnelointi) lisäksi mm. Otasolmun kiertoeritasoliittymän ja tiealueelta Keilaniemeen johtavan ramppisillan rakentamisen sekä katutöitä muun muassa Keilaniementiellä. Hanketta koskevista laadituista tiesuunnitelmista jäi vielä tässä vaiheessa myöhemmin toteutettavaksi kaksi tunnelin eteläpäätyyn sijoittuvaa autoliikenteelle tarkoitettua lisäramppeja, jotka mahdollistavat suoran ajoyhteyden Keilaniemen alueelta Länsiväylälle, niin Helsingin kun Hangon suuntaan. Nykytilanteessa, ilman lisäramppeja ajoyhteys Länsiväylälle Keilaniemen alueelta sen eteläiset, Länsiväylään rajoittuvat alueet mukaan lukien tapahtuvat Otasolmun kiertoeritasoliittymän kautta. On hyvin selvää, että nykytilanteen mukainen liikennetarkaisu Länsiväylälle suuntautuvan liikenteen osalta ei voi enää pitkään palvella alueen kasvavia liikennetarpeita alueelle toteutettavaksi suunniteltujen hankkeiden lähtiessä rakentumaan.

Osana Keilaniemen alueen jatkokehittämistä ja yritysten sijoittumismahdollisuuksien lisäämiseksi alueelle, SRV on laatinut

alkuperäiset ideasuunnitelmat pääkonttoritasoisen toimistorakennuksien sijoittumisesta varattavaksi esitettävälle alueelle. Laadittujen suunnitelmien pohjalta alueesta on käynnistetty kaavoitustyö vuonna 2022 ja asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 13.11.2024. Hyväksytyssä asemakaavassa ja asemakaavan viitesuunnitelmissa toteutettavaksi suunniteltujen toimistorakennuksien laajuus on kokonaisuudessaan 20 300 kem<sup>2</sup>.

Toimistokokonaisuus on suunniteltu rakennettavaksi kahdessa eri vaiheessa, jotka ovat suuruudeltaan noin 11 000 kem<sup>2</sup> ja 9 000 kem<sup>2</sup> kokoisia. Rakennettavat toimistorakennukset mahdollistavat n. 1300 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemen alueelle. Varausajan puitteissa tavoitteena on saada aikaan tarvittavat varattavaksi esitettävän maa-alueen sopimukset Espoon kaupungin ja hakijan välillä sekä aloittaa valmisteleva rakennuslupasuunnittelu ja siihen liittyvät viranomaisneuvottelut.

Toimistojen rakentaminen edellyttää Keilalahdentien ja sen alla kulkevan kunnallistekniikan siirtämistä ennen kuin itse talon rakentaminen voi alkaa. Keilalahdentien alle tulevat hulevesijärjestelyt tulee niin ikään rakentaa ennen toimiston rakentamista. Keilalahdentien katusuunnittelu on käynnistetty kuluvan vuoden aikana Espoon kaupungin toimesta ja kaupungin tavoitteena on saada suunnitelmat hyväksyttäväksi elokuussa. Tiehen liittyvät rakennussuunnitelmat on tarkoitus valmistua lokakuun aikana. Espoon kaupunki lisäksi valmistelee Keilalahdenkaarten katualueen siirtoon liittyvää toteutusta. Kadun ja kunnallistekniikan toteutus on suunniteltu vuoden 2026 alkupuoliskolle. Hanke ja kaupunki hyvässä yhteistyössä yhteensovittavat hankkeen ja kadunrakentamisen aikataulua.

Toimistorakennusten suunnitteluun, rakennuslupaprosessiin sekä tontin rakentamisen edellytysten valmisteluun varattavaksi ajaksi ja samalla suunnitteluvarauksen voimassaoloajaksi esitämme aikaa 30.6.2026 saakka.”

### **Hanke osana Keilaniemen kehittämistä**

SRV Yhtiöt Oyj:n ajatus Keilalahdentien länsipuolella sijaitsevan nykyisin käyttämättömän alueen hyödyntämisestä työpaikkarakentamiseen on erinomainen.

Varauksensaaja on jatkanut hankkeen suunnitelmien kehittämistä. Suunnitteluprosessi käynnistettiin vuonna 2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, jonka jälkeen käynnistettiin asemakaavaehdotuksen laadinta. Asemakaavan muutos hyväksyttiin valtuustossa 19.8.2024 ja se on tullut voimaan.

Kaava-alue on hankittu valtiolta takaisin kaupungin omistukseen ja hallintaan. Uuden asemakaavan mukainen tontti (kiinteistötunnus 49-10-94-1) on muodostettu ja rekisteröity. Tontin pinta-ala on noin 4 076 m<sup>2</sup> ja

rakennusoikeus 20 300 k-m<sup>2</sup>. Tontti on osoitettu asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä K-1).

SRV markkinoi kohdetta ja tavoitteena on rakentamisen käynnistäminen vuonna 2026. Esitys tontin myynnistä tulee elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltäväksi aikaisintaan vuoden 2025 lopussa. Keilaniemessä on tällä hetkellä rakenteilla vain yksi uusi toimistohanke (Varman Keilaniemen Portti), joka on jo täyteen vuokrattu. Keilaniemi on nykyisin kiinnostava alue, mutta yritysten tilantarve on pienentynyt ja ne punnitsevat hyvin tarkkaan uusien tilojen vuokraamista.

Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitettyjen ramppien rakennussuunnitelmat ovat valmiit. Neuvottelut valtion kanssa ramppien toteuttamisesta ovat vireillä.

Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen.

Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyi lokakuussa 2023.

Keilaniemessä on rakenteilla yksi toimistohanke, Varman puutoimistorakennus Keilaniemen Portti, joka valmistuu loppukesästä 2026. Maaliskuussa 2025 käynnistyi Keilaniemen ensimmäisen asuinrakennuksen YIT:n AsOy Espoon Seaside rakentaminen. Kohde valmistuu vuoden 2026 lopussa.

Lisäksi Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita. AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohankkeen ja Skanska CDF Oy:n Keilaranta 3:n toimistohankkeen rakennusluvut ovat käsittelyssä. Lisäksi ovat vireillä seuraavat hankkeet: Keilaranta 5 ja 7:n kehittäminen (eQ Varainhoito), Striken Keilaniemenranta-hanke, NCC:n toimisto/asuinhanke metrokorttelissa, SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Striken Valovirta-hanke Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on yleinen kalliopysäköintilaitos, johon tämän esityksen hanke ei voi kuitenkaan tukeutua, koska kalliopysäköintilaitosta ei voi metrotunnelista johtuen ulottaa riittävän lähelle varausaluetta. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivikairan alue, johon ollaan kehittämässä voimakkaasti asumista.

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 75

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 5.6.2023 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 64

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja 6.6.2022 § 203 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 203

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 15

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit.

3

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

4

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

5

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

6

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.

7

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria****Liitteet**

- 3 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-10-94-1 (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus - SRV Yhtiöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

Asianumero 6374/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 64

§ 64

**Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Kodit Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen 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 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.6.2024 § 61 jatkettua SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Kodit Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Tarkistettut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

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 pyydettäessä 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

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa asuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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.

9

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

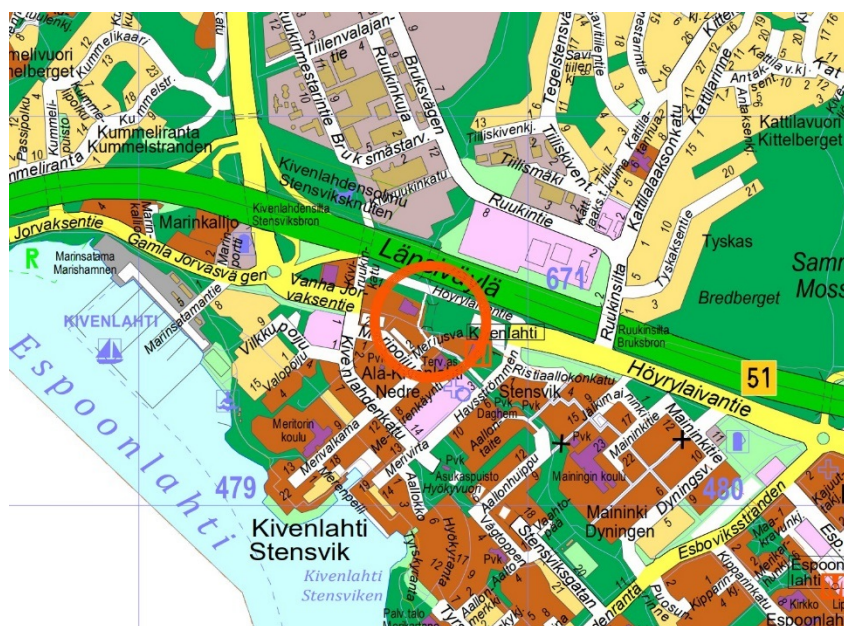
## Käsittely

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi syksyllä 2015. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oy:lle ja VVO-yhtymä Oy:lle (nyk. Kojamo Oy). Varausta jatkettiin täsmennyksin ehdoin (mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy) kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 4.5.2020 § 51 tekemällä päätöksellä. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 3.5.2021 § 64, 6.6.2022 § 197, 5.6.2023 § 60 ja 3.6.2024 § 61 tehdyillä päätöksillä. Varauksensaajiksi on täsmennetty SRV Rakennus Oy, Lumo Kodit Oy ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2025 saakka.

SRV Rakennus Oy, Lumo Kodit Oy ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 19.5.2025 saapuneella hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa oheiseen liitekarttaan merkitylle korttelin 34028 läntiselle osalle.

## Tiedot varausalueesta

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

Varausalue sisältyy Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan alueelle. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 18.11.2020.

Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Varausalueelle on tavoitteena toteuttaa asemakaavan mukaisesti asumista yhteensä noin 28 960 k-m<sup>2</sup>:n verran ja asumisen yhteyteen joitain liike-, palvelu- ja työtiloja. Varausalue sijaitsee Kivenlahden metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Varausalueelle toteutetaan vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa sekä valtion tukemaa asuntotuotantoa. Varausalueelle on aiemmin ollut tarkoitus toteuttaa myös asumisoikeusasuntotuotantoa, mutta valtion tuki uusien asumisoikeusasuntojen rakentamiseen päättyy 31.12.2025 eikä asumisoikeusasuntojen rakentamista saada käynnistettyä siihen mennessä. Varausaikana kaupunki ja varauksensaajat neuvottelevat, mitä vaikutuksia asumisoikeusasuntojen rakentamisen päättymisellä on varausalueen tuotantomuotoihin ja toteutuvaan tuotantomuotojakaumaan.

### **Varauksen jatkaminen ja varausehtojen tarkistus**

Vallitseva markkinatilanne on edelleen haastava ja epävakaa. Varauksensaajat ovat kuitenkin käynnistäneet keskustelut kaupungin kanssa ja he tähtäävät kaupungin kanssa yhteistyössä tonttien luovutukseen mahdollisimman pian, kun kiinteistömarkkina sen mahdollistaa.

Varausalueen toteuttaminen vaatii yhteistyötä ja varauksensaajat pyrkivät aktiivisesti löytämään ratkaisuja alueen toteuttamiseksi.

Varausta on perusteltua jatkaa, jotta varauksensaajat voivat edistää hankkeiden rakentamisen ja markkinoinnin valmistelua suunnitellusti.

Varausehtojen kohtaa 6 on tarkistettu vastaamaan nykyistä tilannetta siten, että maininta asumisoikeusasuntotuotannosta on poistettu. Kaupunki ja varauksensaajat neuvottelevat varausaikana varausalueen tuotantomuodoista ja toteutuvasta tuotantomuotojakaumasta. Tilapäispysäköintikäyttöä koskeva kohta 8 on poistettu, kun tilapäispysäköinnin tarve varausalueella on päätynyt. Kohtaa 9 (nyk. kohta 8) on täsmennetty vastaamaan kaupungin yleisiä varausehtoja. Varausehtoihin on lisäksi lisätty lupien hakemista koskeva kohta 9 kaupungin yleisten varausehtojen mukaisesti.

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 61

### Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 5.6.2023 § 60 jatkettua SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varauksensaajiksi tarkennetaan SRV Rakennus Oy, Lumo Kodit Oy ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 60

### Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 197 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausaluetta on laajennettu omistusjärjestelyistä johtuen. Varausta jatketaan tarkistetuin ehdoin 31.5.2024 saakka.

Tarkistetut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

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

3

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

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien 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 pyydettäessä 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

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta tullaan luovuttamaan tilapäispysäköintikäyttöön.

9

Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, tulee niistä sopia erikseen kaupungin kanssa.

## Päätös

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 197

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 64 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle sekä lisätä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n varauksen saajaksi korttelin 34028 alueelle liitekartan osoittamalla tavalla asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

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 pyydettäessä 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

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 03.05.2021 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 197 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 60  | 05.06.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 61  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 64  | 02.06.2025 |

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 64

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 51 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria****Liitteet**

- 4 Kartta k34028 SRV Lumo Kodit Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus SRV Lumo Kodit Asuntosäätiö, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 201 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 47  | 08.05.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 02.06.2025 |

Asianumero 2875/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 65

§ 65

**Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle  
asuinrakentamisen suunnittelua varten**Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisaetunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21**Päätösehdotus**Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja viimeksi 3.6.2024 § 65 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

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

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 201 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 47  | 08.05.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 02.06.2025 |



### Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- kilpailukykyjaosto päätti 10.8.2020 § 78 varata tontin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 49-23-9906-4 Westpro cc Oy:lle ("Westpro") asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varausta on jatkettu 6.6.2022 § 201, 8.5.2023 § 47 ja 3.6.2024 § 65 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2025 saakka.

Westpro on hakenut 6.5.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 31.5.2026 saakka.

### Tiedot varausalueesta

Varausalue muodostuu liitekartan mukaisesti tontista 49-23-221-1, määräalasta puistoaluetta 49-23-9903-31, puistoalueesta 49-23-9903-25 ja liikennealueesta 49-23-9906-4.

Westpron tavoitteena on toteuttaa varausalueelle tasokasta asuntorakentamista. Westpro on toteuttanut lähialueelle noin 180 asuntoa, ja he tuntevat alueen markkinan hyvin. Varausalueen rakentamisolosuhteet ovat poikkeuksellisen vaativat. Vaativat olosuhteet ja tulevaan rakentamiseen liittyvät kustannuspaineet ja riskit on huomioitava

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 201 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 47  | 08.05.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 02.06.2025 |

jo asemakaavoitusvaiheessa ja asemakaavoitettavan rakennusoikeuden määrän tulee olla riittävä.

Varausalueen rakentamisen haasteita:

- Alueen pohjoispuolella on täyttömäki, joka edellyttää salpaseinärakenteen tai vastaavan toteuttamista asuintalojen pohjoispuolelle estämään täyttömäen mahdollinen liukupintasortuma tuleviin rakennuksiin päin.
- Alue on osin entistä suoaluetta ja pääosin rakentamaton. Rakennettava piha-alue joudutaan stabiloimaan.

Espoon kaupunki on laatinut alueelle luontoselvityksen vuonna 2021, jota on täydennetty vuonna 2023. Selvitystä täydennetään edelleen liito-oravien osalta. Luontoarvojen huomioimisen jälkeen rakentamiselle jäävä alue on pienentynyt siten, että mahdollinen rakentaminen ilman kerrostaloja ei mahdollista riittävää rakennusoikeutta.

Westpro on laatinut varausalueelle eri suunnitelmavaihtoehtoja, joissa rakennusoikeus jakautuu kahteen kerrostaloon ja rivitaloihin.

### **Varauksen jatkaminen**

Westpro on edistänyt alueen suunnittelua kaupungin ohjauksessa ja etsinyt varausalueelle toteuttamiskelpoista suunnitteluratkaisua. Alueen kehittämisen ja kaavoituksen edistämisen kannalta on perusteltua jatkaa suunnitteluvараusta Westprolle.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 201

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä suunnitteluvараusta Westpro cc Oy:lle tonttiin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueeseen 49-23-9903-25 ja liikennealueeseen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvараusta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 201 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 47  | 08.05.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 02.06.2025 |

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.08.2020 § 78

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Westpro Oy:lle tontin 49-23-221-1, määrään puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 201 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 47  | 08.05.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 02.06.2025 |

korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja.

7

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

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen rakennusoikeudesta on vähintään 50 % toteutettava ns. RS-tuotantona kuluttajille. Asuinrakennusoikeus luovutetaan kiinteistöarvioihin perustuvalla hinnoittelulla, kun asemakaavoitus on valmis.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 47

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja 6.6.2022 § 201 jatkettua suunnitteluvараusta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvараusta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 65

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja viimeksi 8.5.2023 § 47 jatkettua suunnitteluvараusta liikekartan

|                                                       |       |            |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 201 | 06.06.2022 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 47  | 08.05.2023 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 03.06.2024 |
| Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto | § 65  | 02.06.2025 |

mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Liitteet

- 5 Kartta Koukkuniemi Westpro (karttaliite ei saavutettava)

### Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Koukkuniemi Westpro, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

### Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 66

§ 66

**Omakotitontin luovutuspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen  
Kurttilassa (49-45-85-12)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

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

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

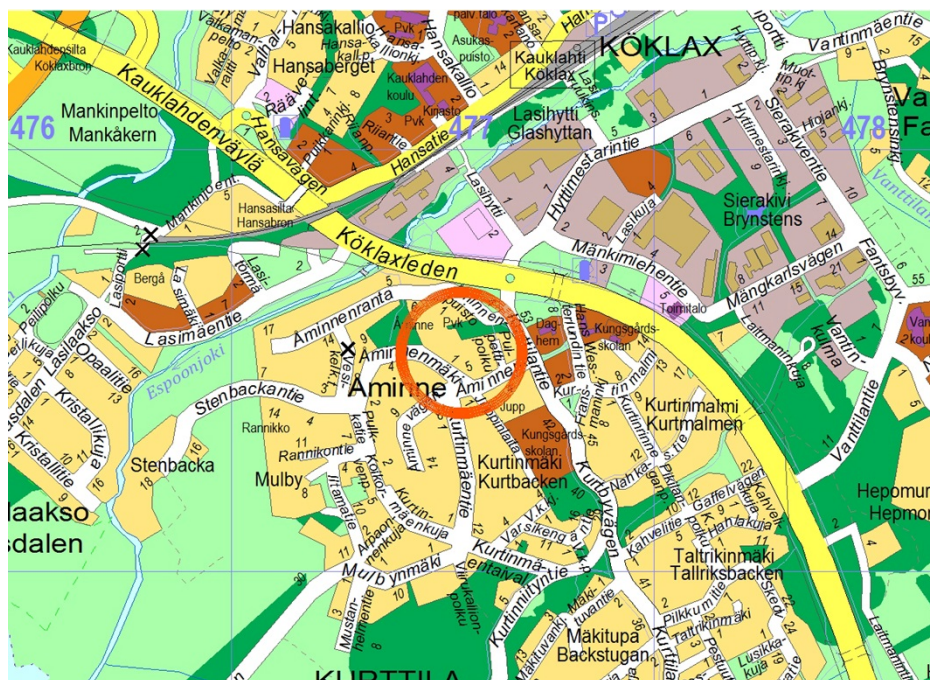
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 6.5.2024 § 42 luovutuspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että kiinteistön maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 3.10.2025.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.5.2024 § 42 omakotitonttien luovuttamisesta omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2024. Päätös on voimassa 31.5.2025 saakka, johon mennessä tonttihaun luovutuskirjat on allekirjoitettava. Haettavina olleiden tonttien luovutuskirjat on allekirjoitettu yhtä tonttia lukuun ottamatta.

### Tietoja tontista

Luovutettava tontti 12 on osa Äminne -nimisen 11.4.2012 lainvoimaistuneen asemakaavan korttelia 45085. Tontin pinta-ala on 1800 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on 360 k-m<sup>2</sup>. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AO, erillispientalojen korttelialue. Tontin rakentamiskelpoisuudesta on epävarmuutta tontilla tehtyjen liito-oravahavaintojen johdosta. Asian selvittäminen yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa on käynnissä.

Tontin varaaja on varannut tontin 13.11.2024 järjestetyssä omakotitonttien valintatilaisuudessa ja maksanut 2000 euron varausmaksun.

### Myyntipäätöksen jatkaminen

Esitetään, että luovutuspäätöksen mukaista täytöntöönpanoaikaa jatketaan siten, että maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 3.10.2025.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 42

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 46 omakotitonttia hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai heidän toimestaan perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

Tonttien luovutusehdot

1.

Tonttien vuosivuokrat ja myyntihinnat ovat liitteessä 1.

Kaupunki myy tai vuokraa liitteen 1 mukaiset tontit. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Kauppahinnat maksetaan kokonaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa siten, että ostajan suorittama 2 000 euron varausmaksu otetaan huomioon.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 maaliskuun indeksiluku (2332). Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen kalenterivuositain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosentilla (jäljempänä "Minimikorotus").

Vuokralaisen suorittama 2 000 euron varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa vuokrassa tai ensin maksettavissa vuokrissa.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2044 ja 1.1.2064. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra, jota tarkistetaan edellä kuvatussa kappaleessa todetulla tavalla. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042/2062 elinkustannusindeksin keski-indeksi. Indeksikorotus tai minimikorotus tehdään 1.1.2044/1.1.2064 alkaen.

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Kurttila (Äminne)
- 31.12.2078: Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano)
- 31.12.2080: Henttaa (Suurpelto III), Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2082: Kauklahti (Bassenkylä) ja Laaksolahti (Laaksolahti - Jupperi)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio)
- 31.12.2085: Espoonkartano (Finnsinmäki I) ja Lintuvaara (Jääskelä)

2.

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin tai tontin omistukseen oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, hän sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä myytävillä tonteilla on kauppahinnan suuruinen.

Mikäli vuokratontinsaaja luovuttaa tontin tai tontin hallintaan oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, hän sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä vuokratonteilla on 25-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn.

Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään liitteen 1 mukaisten tonttien luovuttamatta jättämisestä, mikäli painavat syyt tätä edellyttävät.

Liitteen 1 mukaisista 46 tontista tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2024 lähtien ollut Espoo.

Tämän tonttihaun kautta henkilö voi olla sopijapuolena korkeintaan yhden tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tontteja varatessa tontinsaajat maksavat 2 000 euron varausmaksun, joka hyvitetään tontin vuokrassa/kauppahinnassa. Jos varaajat eivät allekirjoita luovutussopimuksia heille annettussa määräajassa, he menettävät maksut.

Kauklahden (Bassenkylän), Kurttilan (Mäkitupa), Latokasken ja Espoonkartanon (Finnsinmäki I) asemakaava-alueiden tontteja ei ole vielä rekisteröity. Mikäli edellä mainittujen alueiden tonttien pinta-alat ja rakennusoikeuden määrät muuttuvat tonttien rekisteröinnin yhteydessä, käytetään vuokran määrinä ja myyntihintoina liitteen 1 mukaisia

kerrosneliömetrien yksikköhinnoista muodostuvia vuokran määriä ja myyntihintoja.

Tontinsaajien on allekirjoitettava luovutuskirja tontin varaussitoumuksen asettamassa määräajassa.

Mikäli tontinvarauksia peruuntuu luovutuspäätöksen ollessa voimassa, voidaan järjestää ylimääräinen tontinvalintatilaisuus vapautuneista tonteista. Peruuntuneista tontinvarauksista tai puretuista maanvuokrasopimuksista vapautuneet tontit voidaan myös viedä haettavaksi seuraaviin tonttihakuihin.

Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset ja kauppakirjat.

Luovutuspäätös on voimassa 30.5.2025 saakka.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

§ 66

## Liitteet

6 Liitekartta 49-45-85-12 (ei saavutettava)

## Oheismateriaali

## Tiedoksi

§ 67

## **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**

Asuntotonttien vuosina 2027-2030 päättyvät maanvuokrasopimukset (Katja Hakala, Elisa Leinonen)

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65,  
§ 66, § 67**

### **Muutoksenhakukielto**

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