



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 06.10.2025 klo 09:00 - 10:48

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

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Elo Simon	jäsen	
	Haakila Costa Toni	jäsen	
	Markkula Markku	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Seppälä Peppi	jäsen	
	Valle Jaana	jäsen	
	Vehmanen Emma-Stina	jäsen	
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	Teamsin välityksin
	Sistonen Markku	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	Teamsin välityksin
	Mykkänen Kai	kaupunginjohtaja	Teamsin välityksin klo 9:16 saakka, sen jälkeen paikalla
	Narvo-Akkola Merja	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	Teamsin välityksin
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	Teamsin välityksin
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	Teamsin välityksin
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja	Teamsin välityksin
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	Teamsin välityksin
	Haapalehto Teemu	vs. elinkeinojohtaja	Teamsin välityksin
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	Teamsin välityksin
	Vuornos Henrik	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	Teamsin välityksin
	Kerola Hannele	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	Teamsin välityksin

Mäkinen Antti O.
Aaltonen Matti

projektinjohtaja
juristi, sihteeri

Teamsin välityksin

Allekirjoitukset

Mervi Katainen

Matti Aaltonen

puheenjohtaja

sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Emma-Stina Vehmanen

Risto Nevanlinna

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.10.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 86		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 87		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 88	1	Kolmen pysäköintitontin myyminen Säterinkallionkulman asemakaava-alueella Leppävaarassa	7
§ 89		Karakalliossa sijaitsevaa aluetta koskeva Lifeworks International Foundationin varaushakemus	10
§ 90	2	Suunnitteluvaraus toiminnan laajentamiseksi Laaksolahden urheilupuistossa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja Espoon Tennisseura r.y.:lle (49-60-9904-1)	14
§ 91	3	Liike- ja toimistorakennusten tontin varauksen jatkaminen Olarista Tapiolan Lämpö Oy:lle huolto-, toimisto- ja varikkotilojen suunnittelua varten (49-22-1-5)	21
§ 92	4, 5	Alueen varauksen jatkaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle ja Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle Viherlaaksosta (49-61-10-1)	27
§ 93	6	Alueen varauksen jatkaminen Haukilahdesta Espoon Meripelastajat ry:lle asemarakennuksen suunnittelua varten (49-14-9906-10)	34
§ 94	7	Keilaniemen asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 asemakaavan muuttaminen sekä muutos tonttien kauppakirjojen mukaisiin aikatauluihin	39

§ 86

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.10.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 87

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Emma-Stina Vehmanen ja Risto Nevanlinna.

.

Asianumero 3537/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 88

§ 88

Kolmen pysäköintitontin myyminen Säterinkallionkulman asemakaava-alueella Leppävaarassa

Valmistelijat / lisätiedot:

Elfvengren Ilkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

päättää, että Espoon kaupunki myy rakennetut pysäköintitontit 49-51-290-7, 49-51-374-1 ja 49-51-375-1 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle kokonaishinnalla 59 160 euroa,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset kauppaehdot sisältävän kauppakirjan liitteineen,

3

päättää, että kauppakirja on allekirjoitettava 31.3.2026 mennessä. Mikäli tämä päätös ei ole muutoksenhaun takia tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee kauppakirja allekirjoittaa kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Käsittely

Päätös

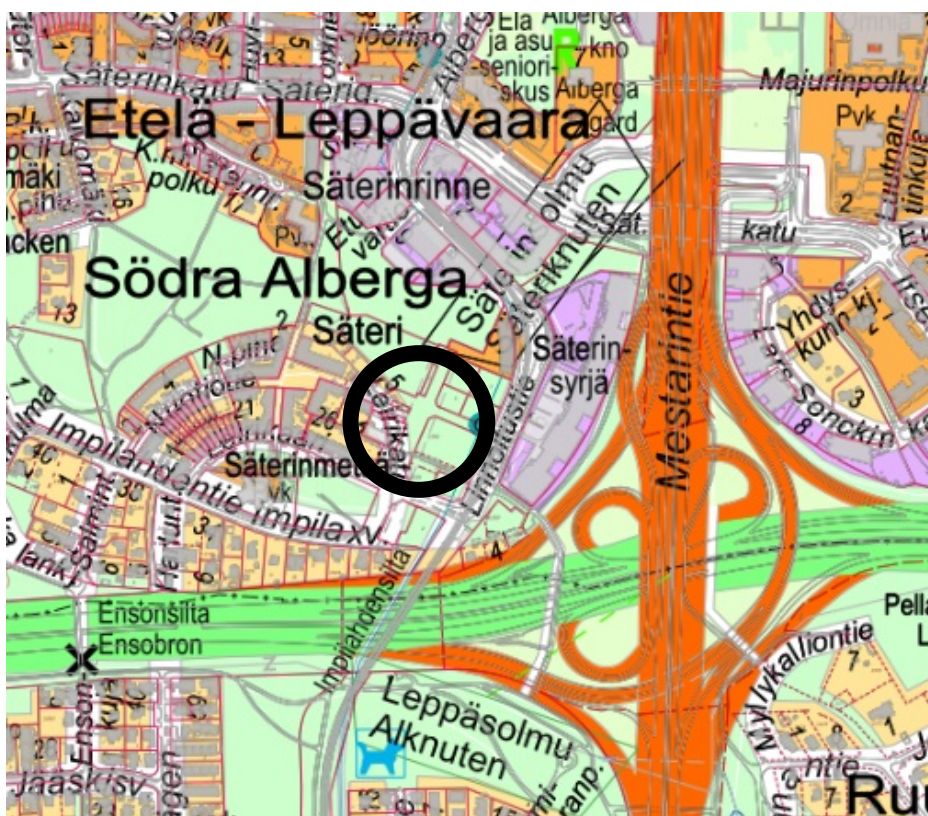
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Säterinkallionkulman asemakaavamuutos on tullut voimaan Leppävaarassa 12.10.2022. Asemakaava muutti muun muassa alueen

katuyhteyksiä ja pysäköintijärjestelyitä. Osa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n (jäljempänä "Asuntosäätiö") asuinkehteiden pysäköintipaikoista jouduttiin poistamaan katu- ja viherrakentamisen tieltä. Poistuneista pysäköintipaikoista ei maksettu erillisiä korvauksia, vaan kaupunki järjesti alueelle tilapäisen pysäköinnin ja rakennutti asemakaavan mukaiset uudet pysäköintitontit 49-51-290-7, 49-51-374-1 ja 49-51-375-1 katu-urakan osana. Asemakaava osoittaa kyseiset pysäköintitontit Asuntosäätiön aiempien asuinkehteiden pysäköintipaikoiksi.



Kuva 1 Myytävien pysäköintitonttien likimääräinen sijainti ympäröitynä opaskartalla

Pysäköintitonttien rakentaminen on nyt yhtä lukuun ottamatta valmistunut. Keskeneräinen pysäköintitontti 49-51-290-7 sijaitsee Asuntosäätiön asuinkerrostalohankkeen vieressä eikä pysäköintitonttia voida viimeistellä kerrostalojen rakennustyömaan ollessa käynnissä. Asuntosäätiö hoitaa keskeneräisen pysäköintitontin viimeistelyn omalla kustannuksellaan kerrostalotyömaan piharakentamisen yhteydessä.

Kaupunki osti itselleen pysäköintitonteista puuttuvat osat vuoden 2024 aikana, jotta tontit saatiin muodostettua ja rakennettua. Ostohintana käytettiin kaupungin pysäköintitonttien hinnoitteluperiaatteiden mukaista yksikköhintaa 120 €/m². Nyt tonttien valmistuttua ne myydään rakenteineen Asuntosäätiölle samalla yksikköhinnalla. Tonttien kokonaisala on 493 m² ja myyntihinta 59 160 euroa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 88

06.10.2025

Päätöshistoria

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Liitekartta pysäköintitonttien myyminen Leppävaarassa (liite ei saavutettava) |
|---|---|

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 3373/10.02.03/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 89

§ 89

Karakalliossa sijaitsevaa aluetta koskeva Lifeworks International Foundationin varaushakemus

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei varaushakemuksessa esitettyä aluetta Karakalliosta varata Lifeworks International Foundationille veistospuutarhan suunnittelua varten.

Käsittely

Elo Markkulan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

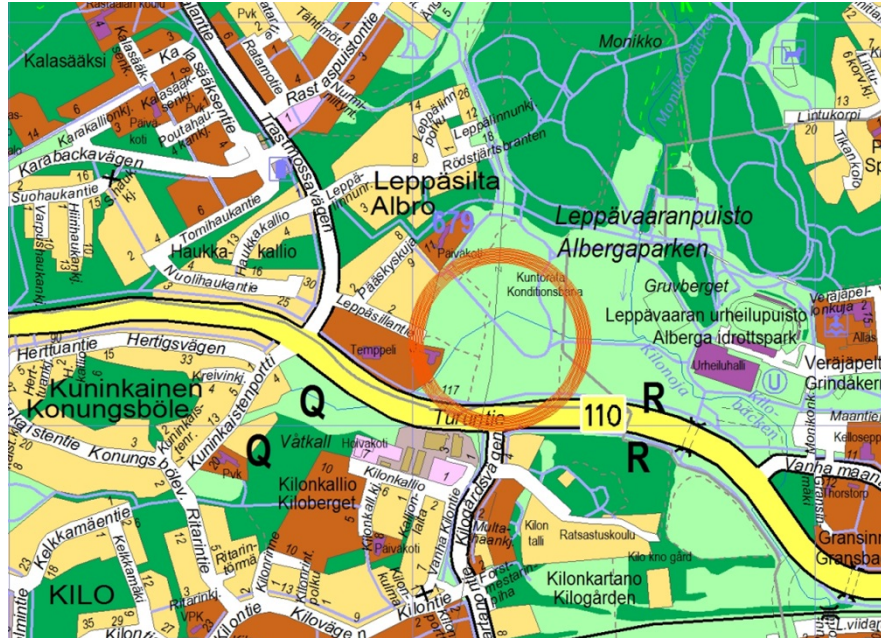
Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Elon ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Hakemus ja hakija

Lifeworks International Foundation hakee 20.8.2025 lähettämällään hakemuksella suunnitteluvarausta hakemuksessa esitetyllä alueella Karakalliosta veistospuutarhan suunnittelua varten. Esitetty veistospuutarha pitäisi hakemuksen mukaan sisältää hengellis- ja kristillisaiheisia veistoksia ja pysäköintialueen. Hakijan toiveena on, että kaupunki ottaa alueen kaavoitusohjelmaan hakijan esittämän käyttötarkoituksen mukaisesti ja käynnistää kaavoitustoimet mahdollisimman pikaisesti.

Hakemuksen mukaan Lifeworks International Foundation on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen yhdistys. Yhdistys on taustaltaan yhdysvaltalainen.

Lifeworks International Foundation lähetti 17.9.2025 erillisen täydennyksen 20.8.2025 jättämäänsä hakemukseensa. Täydennyksessä esitetään varattavaksi haettavan alueen käyttämistä väliaikaisesti veistospuutarhakäyttöön, mikäli aluetta ei ole mahdollista toteuttaa pysyvästi veistospuutarhakäyttöön ja myydä säätiölle. Väliaikaista käyttöä esitetään siihen asti, kunnes kaupunki on saanut päätökseen suunnittelun alueen käyttämisestä muuhun tarkoitukseen ja ko. käyttötarkoituksen toteuttaminen aloitetaan.

Lifeworks International Foundation lähetti 22.9.2025 toisen täydennyksen, joka piti sisällään videon.

Tiedot varattavaksi esitettävästä alueesta

Hakemuksessa varattavaksi esitettävä alue sijoittuu Karakallion kaupunginosan kiinteistöille 49-426-2-9, 49-426-2-10, 49-426-2-11 ja 49-426-3-4. Kiinteistöt ovat Espoon kaupungin omistamia. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue on pääosin ajantasayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (kaavamerkintä V) ja osa alueesta on kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokasta aluetta. Eteläiset osat kiinteistöistä 49-426-2-9 ja 49-426-2-11 on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (kaavamerkintä PY).

Alueen tulevaa maankäyttöä tutkitaan Espoon yleiskaava 2060:n yhteydessä. Kyseinen alue on suunniteltu tukeutumaan Matinkylä-Leppävaara joukkoliikennelinjaan, joka ensisijaisesti on suunniteltu raitiotienä. Alue on nykyiselläänkin hyvin tavoitettavissa joukkoliikenteellä.

Alue sijoittuu osaksi olevaa asuinalueutta ja sen kunnallisteknistä verkostoa. Kestävän kehityksen kannalta alueen hyödyntäminen olemassa olevan infrastruktuurin piirissä tukee resurssiviisasta maankäyttöä, vähentää rakentamisen ympäristövaikutuksia ja edistää ilmastotavoitteiden saavuttamista. Asuinalueen mahdollisesta laajenemisesta huolimatta alueella on tavoitteena säilyttää hyvät ja laajat lähivirkistysalueet, jotka tukevat asukkaiden hyvinvointia ja tarjoavat monipuolisia mahdollisuuksia ulkoiluun ja luonnossa liikkumiseen.

Hakijan toiveena on saada alueelle asemakaava, joka mahdollistaa veistospuutarhan toteuttamisen. Alueen maankäytön tulevaisuus on kuitenkin vielä avoinna eikä asemakaavoitukseen ole toistaiseksi edellytyksiä.

Esitetään, että aluetta ei varata veistospuutarhan suunnittelua varten Lifeworks International Foundationille.

Päätöshistoria**Liitteet**

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus 20.8.2025 - Lifeworks International Foundation, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- Ei julkaista, täydennys suunnitteluvaraushakemukseen 17.9.2025 - Lifeworks International Foundation, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 2805/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 90

§ 90

Suunnitteluvaraus toiminnan laajentamiseksi Laaksolahden urheilupuistossa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja Espoon Tennisseura r.y.:lle (49-60-9904-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja Espoon Tennisseura r.y.:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen tenniskeskuksen laajennuksen suunnittelua varten Laaksolahden urheilupuistosta kiinteistön 49-60-9904-1 alueelta.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen luovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueen luovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Alueen vuokran määrittelyssä 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 alueen luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja

varaus ei johda alueen 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 raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta siltä osin kuin varausalue sijaitsee Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n nykyisen vuokra-alueen ulkopuolella.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että pääosa suunnitteluvarausalueesta on vuokrattuna Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja muu osa kaupungin sisäisellä maanvuokrauksella Tilapalvelut-liikelaitokselle.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki ei osoita uusia korvaavia sijainteja ulkotenniskentille eikä pysäköintipaikoille hankkeen johdosta Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n nykyiseltä vuokra-alueelta mahdollisesti poistuvien ulkotenniskenttien ja pysäköintipaikkojen tilalle.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella on mm. sähkö- ja telekaapelit, vesijohto ja valaisinpylväs sekä aita. Varauksensaaja / tuleva alueen saaja vastaa niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksia varten varauksensaajan on ensin saatava suostumus kyseistä aluetta hallinnoivalta ehdossa 8 mainitulta vuokralaiselta tai vuokralaisilta.

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotuksen kohtaan 10. sen loppuun:

Hakemuksessa tarkoitetun hankkeen toteuttamisella ei saa vaarantaa alueen läheisyydessä olevaa maakunnallista ekologista yhteyttä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja Espoon Tennisseura r.y.:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen tenniskeskuksen laajennuksen suunnittelua varten Laaksolahden urheilupuistosta kiinteistön 49-60-9904-1 alueelta.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen luovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueen luovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Alueen vuokran määrittelyssä 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 alueen luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen 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 raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta siltä osin kuin varausalue sijaitsee Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n nykyisen vuokra-alueen ulkopuolella.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että pääosa suunnitteluvarausalueesta on vuokrattuna Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja muu osa kaupungin sisäisellä maanvuokrauksella Tilapalvelut-liikelaitokselle.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki ei osoita uusia korvaavia sijainteja ulkotenniskentille eikä pysäköintipaikoille hankkeen johdosta Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n nykyiseltä vuokra-alueelta mahdollisesti poistuvien ulkotenniskenttien ja pysäköintipaikkojen tilalle.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella on mm. sähkö- ja telekaapelit, vesijohto ja valaisinpylväs sekä aita. Varauksensaaja / tuleva alueen saaja vastaa niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Hakemuksessa tarkoitetun hankkeen toteuttamisella ei saa vaarantaa alueen läheisyydessä olevaa maakunnallista ekologista yhteyttä.

11

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksia varten varauksensaajan on ensin saatava suostumus kyseistä aluetta hallinnoivalta ehdossa 8 mainitulta vuokralaiselta tai vuokralaisilta.

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.



Hakemus

Laaksolahden Tenniskeskus Oy ja Espoon Tennisseura r.y. (ETS) hakevat 12.9.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta tenniskeskuksen laajennukselle sijoittavaksi hakemuksen liitteessä 1 olevalle alueelle osana Laaksolahden Urheilupuiston kokonaispalveluita.

Laaksolahden Tenniskeskus on toiminut Laaksolahden Urheilupuiston alueella jo 90-luvulta lähtien nykyisissä tiloissa. Tiloissa toimivat Espoon Tennisseura (ETS) ja Laaksolahden Sulkapallo (LaSuPa). Seurojen asiakkaina ovat niin harraste- kuin kilpapelajat alkaen alakouluikäisistä aina eläkkeellä oleviin. Tenniskeskuksen tiloissa on neljä hiljattain uudistettua sisätenniskenttää, kaksi ulkotenniskenttää, neljä sulkapallokenttää ja ns. mini areena, jossa voi harrastaa esimerkiksi pöytätennistä tai minitennistä.

Laaksolahden Tenniskeskus Oy ja Espoon Tennisseura r.y. hakevat suunnitteluvarausta laajennukselle, joka lisäisi sekä tenniksen että sulkapallon kenttäkapasiteettia 50 %:lla (sisätennis- ja sulkapallokenttien määrä kasvaisi 4:stä 6:een). Edelleen tilassa tulisi olemaan oheisharjoittelualue, joka tukee tenniksen ja sulkapallon fyysistä valmennusta, mutta toimisi myös paikallisena liikuntatilana (=kuntosalimainen tila, cross training) lähialueen asukkaille.

Laajennus toteutettaisiin hakemuksen liitteessä 2 kuvatulla tavalla eli nykyistä tennishallia laajennettaisiin lisäosalla (arviolta 700 brm²), jolla muunnettaisiin nykyinen ulkotenniskenttä sisätenniskentäksi. Lisäksi piha-alueelle rakennettaisiin kokonaan uusi mailapelihalli (arviolta 1.530 brm²). Lisäkenttien lisäksi mailapelihalliin sijoitettaisiin oheisharjoittelualue ja

mahdollisesti lisää pukukoppi- ja sosiaalitilaa sekä LVISA-tekniikkaa. Hallien väliin sijoitettaisiin kevyt yhdyskäytävä (2x76m), josta olisi pääsy molempien hallien kentille. Tällä hetkellä kulku kentille tapahtuu kenttien läpi, jolloin kentillä käynnissä oleva peli-, harjoittelu- tai valmennustunti vääjäämättä keskeytyy.

Koska laajennus söisi sekä nykyiset ulkotenniskentät että nykyisestä hallin asiakkaiden käytössä olevasta pysäköintialueesta noin 50 % Laaksolahden Tenniskeskus Oy ja Espoon Tennisseura r.y. hakevat lupaa työstää hallin jäljelle jäävän pysäköintialueen liepeitä lisäpysäköintiin karkeasti siten, että uuden mailapelihallin taakse sijoitettavan palo- ja huoltotien linjassa jatkettaisiin aina eteläpäädyssä tulevalle kevyenliikenteen tiehen asti. Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n ja Espoon Tennisseura r.y.:n arvion mukaan he saisivat noin 10-12 lisäpysäköintipaikkaa aikaiseksi. Tämä muutos ei tulisi kuitenkaan yksin korvaamaan menetettyjä asiakaspysäköintipaikkoja vaan Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n ja Espoon Tennisseura r.y.:n näkemyksen mukaan alueelle tarvittaisiin lisää pysäköintitilaa joko nykyisen jalkapallohallin päätyyn ja/tai muilla mahdollisilla liikennejärjestelyillä.

Pitkän tähtäimen tavoitteena Laaksolahden Tenniskeskus Oy:llä ja Espoon Tennisseura r.y.:llä on löytää laajennuksen alle jääville ulkotenniskentille uusi sijainti nykyisen hallin tai Laaksolahden urheilupuiston läheisyydestä tai muutaman kilometrin säteeltä, mutta tässä hakemuksessa oleva nykyisen hallin laajentaminen on heille ensisijaisen tärkeää. Arvioitu toteuttaminen tapahtuisi vaiheittain vuosien 2025-2029 aikana.

Tiedot suunnitteluvarausalueesta

Espoon kaupunki omistaa Lähderanta -nimisellä asemakaava-alueella Laaksolahden kaupunginosassa sijaitsevan yleisen alueen 60U1 (kiinteistötunnus 49-60-9904-1). Laaksolahden urheilupuistossa sijaitsevan alueen asemakaavamerkintä on U3 (Urheilualue).

Pääosa varausalueesta on vuokrattuna Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja muu osa kaupungin sisäisellä maanvuokrauksella Tilapalvelut-liikelaitokselle. Suunnitteluvarausalueen pinta-ala on yhteensä noin 7 672 m². Varausalueella sijaitsevan nykyisen Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n vuokra-alueen pinta-ala on noin 7 300 m² ja sillä sijaitsevaan nykyiseen tenniskeskukseen on käytetty rakennusoikeutta 3 750 k-m².

Varausalueella on mm. sähkö- ja telekaapelit, vesijohto ja valaisinpylväs sekä aita. Varauksensaaja / tuleva alueensaaja vastaa niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Perustelu varauspäätökselle

Hanke mahdollistaisi tenniskeskuksen toiminnan laajentamisen Laaksolahden urheilupuiston alueella. Liikunnan ja urheilun tulosityksikkö on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti. Esitetään, että alue varataan Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja Espoon Tennisseura r.y.:lle 30.9.2026 saakka.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 2 Kartta Laaksolahden Tenniskeskus Oy ja Espoon Tennisseura r.y.
(karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n ja Espoon Tennisseura r.y.:n hakemus liitteineen, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 91

§ 91

Liike- ja toimistorakennusten tontin varauksen jatkaminen Olarista Tapiolan Lämpö Oy:lle huolto-, toimisto- ja varikkotilojen suunnittelua varten (49-22-1-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 09.09.2024 § 83 päätettyä tontin 49-22-1-5 varausta Olarista Tapiolan Lämpö Oy:lle huolto-, toimisto- ja varikkotilojen suunnittelua varten. Varausta jatketaan seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 30.9.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös 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 on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin lävitse kulkee olemassa oleva sekä kehitettäväksi määritelty liito-oravayhteys.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin pohjoisosaa on käytetty aiemmin maa-ainesten varastointiin ja tontilla sijaitsee käytöstä poistuneen tien rakenteita.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin lävitse kulkee käytössä oleva yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuväylä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut lyhytaikaisesti tontilta aluetta väliaikaista pysäköintikäyttöä varten.

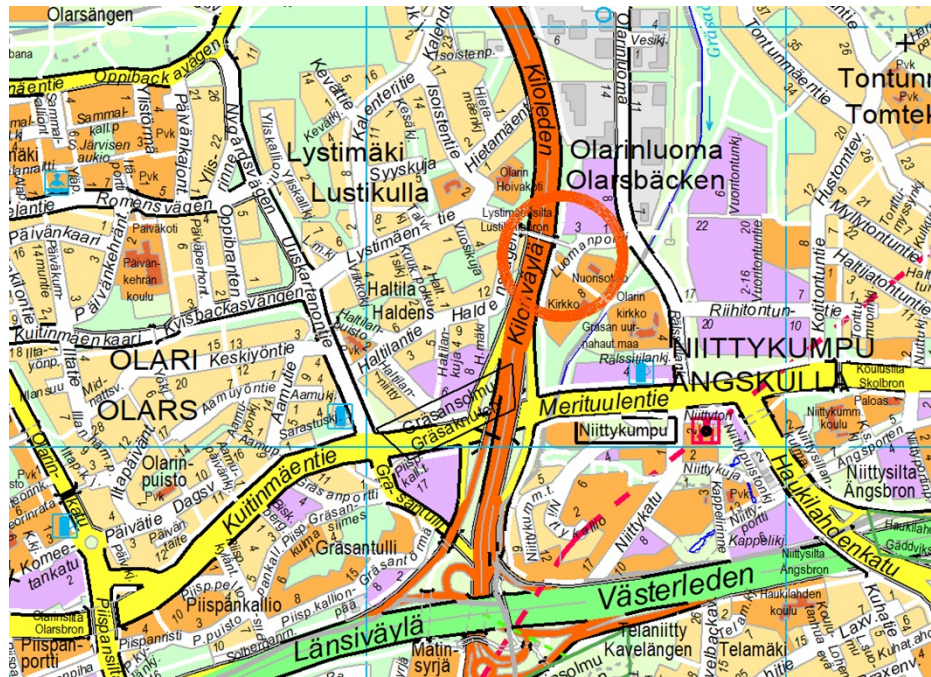
12

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimukset koskevat ehdossa 11 mainittua lyhytaikaisen vuokrauksen aluetta, tulee varauksensaajan saada kyseisen alueen haltijalta suostumus tutkimuksille.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 09.09.2024 § 83 varata oheisessa liitekartassa esitetyn tontin 49-22-1-5 Olarista Tapiolan Lämpö Oy:lle huolto-, toimisto- ja varikkotilojen suunnittelua varten. Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

Tapiolan Lämpö Oy hakee 3.9.2025 päivätyllä hakemuksella jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Hakemuksen mukaan hankkeen tavoitteena on luoda Tapiolan Lämpö -konsernin kiinteistöhuoltoa mahdollisimman hyvin palveleva toimisto-, huolto- ja varikkotilakokonaisuus, jossa mahdollisuuksien mukaan on myös tiloja ulkoisille palveluille. Tulevalla kiinteistökokonaisuudella on alueelle hakemuksen mukaan merkittävä työllisyysvaikutus. Hankkeen suunnittelua on viety eteenpäin siten, että kohteen mahdollisuudet ja haasteet on otettu huomioon. Selvitysten perusteella hankkeen (rakennuksen) koko tulisi olemaan noin 1 450 - 1 850 m², riippuen siitä, miten aluetta saadaan parhaiten jatkosuunnittelussa kehitettyä, jotta hankkeesta tulee kokonaistaloudellisesti ja laadullisesti onnistunut.

Hakemuksen mukaan hankkeen suunnittelu on edistynyt ja suunnittelu tarkentuu vielä vuoden 2025 aikana. Suunnitteluvarauksen jatko mahdollistaa alueen haasteiden ja mahdollisuuksien tarkemman läpikäynnin. Esisuunnittelua on valmisteltu kiinteistöstä ja alueen käytöstä myös rakennusliikkeiden kanssa. Mahdollinen rakentaminen voisi alkaa loppuvuodesta 2026, mikäli alueen kaavoitusmuutokset ja muut vaaditut lisäselvitykset etenevät suunnitellusti. Tontin halkaisee kevyen liikenteen väylä sekä varaus liito-orava-yhteydelle, joten kohteen suunnitteluun täytyy käyttää erityistä huolellisuutta. Tapiolan Lämpö kertoo suunnitelmissaan huomioineensa aikataulun mahdolliset muutokset. Rakentaminen rakennuslupamenettelyineen on arvioitu kestävän reilun vuoden.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava tontti on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala 3 164 m² ja rakennusoikeus voimassa olevan asemakaavan perusteella 3 400 k-m².

Tontin pohjoisosaa on käytetty aiemmin pitkäaikaisesti maa-ainesten välivarastointiin. Maa-aineet on siirretty kesällä 2024 alueelta pois. Tontin lävitse kulkee käytössä oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuväylä. Tontilla sijaitsee käytöstä poistuneen tien (Vanha Olarintie) rakenteita.

Tontin eteläosassa sijaitsee puustoa, jonka lävitse kulkee vuonna 2022 kartoitettu kehitettäväksi määritelty liito-oravayhteys. Tontin läntistä reunaa pitkin, osittain tontin puolella ja osittain puistoalueen puolella, kulkee vuonna 2022 kartoitettu olemassa oleva liito-oravayhteys.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.09.2024 § 83

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa tontin 49-22-1-5 Olarista Tapiolan Lämpö Oy:lle huolto-, toimisto- ja varikkotilojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 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 on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin lävitse kulkee olemassa oleva sekä kehitettäväksi määritelty liito-oravayhteys.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin pohjoisosaa on käytetty aiemmin maa-ainesten varastointiin.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin lävitse kulkee käytössä oleva yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuväylä.

11

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

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 87 kohdan 1 käsittelyn jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 3 Varausalueen kartta - Tapiolan Lämpö Oy - (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Tapiolan Lämpö Oy - 3.9.2025 (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 92

§ 92

Alueen varauksen jatkaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle ja Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle Viherlaaksosta (49-61-10-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.11.2024 § 98 päätettyä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle myönnettyä suunnitteluvarausta Viherlaaksoon tonttiin 49-61-10-1. Varaus osoitetaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle ja myös Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikön suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2026 saakka muutoin entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ("LUVN") on ilmoittanut, että Espoon alueelle tarvitaan uusi vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö. Aiemmassa varauspäätöksessä suunnitteluvaraus oli osoitettu autismin kirjon henkilöille tarkoitetulle palveluasumiselle. Uusi määritelmä "vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö" kattaa laajemman asiakasryhmän.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.11.2024 § 98 myöntää suunnitteluvarauksen LUVN:lle hankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus päättyi 30.9.2025.

Varauskauden aikana LUVN on hyvinvointialuejohtajan viranhaltijapäätöksellä 23.5.2025 § 45 solminut esisopimuksen Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:n ("UVP") kanssa koskien vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteen suunnittelua Viherlaaksoon. Espoon kaupunki on tarkistanut kelpoisuusehdot ja hyväksynyt UVP:n hankkeen rakennuttajaksi ja tulevaksi maanvuokralaiseksi, jos tontin suunnitteluvaraus johtaa tontinluovutukseen.

Aluevaltuusto on 10.12.2024 § 63 päätetyssä vuosien 2026-2029 investointisuunnitelmassa päättänyt palvelujen verkoston kehittämisen strategisten linjausten mukaisesta 5–15 miljoonan euron investoinnista koskien Espooseen sijoittuvaa vammaispalveluiden erityisen vaativan tuen

asumisyksikköä. Tilahankkeen on tarkoitus korvata ostopalvelua turvaten samalla palveluiden verkoston mitoitus vastaamaan palvelutarvetta.

Aluehallitus on 10.2.2025 § 36 hyväksynyt hankkeen osana toimitilaohjelmaa. Hankesuunnitelma viedään aluehallituksen päätettäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokramallilla, jossa LUVN vuokraa tilat UVP:lta. UVP rakennuttaa kohteen LUVN:n kanssa yhteisesti hyväksytyjen suunnitelmien pohjalta LUVN:n käyttötarkoitukseen.

Hakemus

LUVN on yhdessä UVP:n kanssa toimittanut hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi varauskauden aikana syyskuussa 2025. Hakemuksessa on kuvattu hankkeen eteneminen sekä LUVN:n ja UVP:n roolit yhteishankkeessa.

Hankkeen suunnittelussa on tarkasteltu tontin ja tilojen osalta useita vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Syksyn 2025 aikana toteutetaan tontin pohjatutkimukset sekä esitetään luonnossuunnitelmat Espoon rakennusvalvonnalle. Viranomaispalautteen pohjalta hanke etenee tarkempaan suunnitteluun. Tavoitteena on luoda edellytykset rakentamiselle varauskauden aikana.

LUVN:n roolina hankkeessa on määrittää palvelutarve ja sen edellyttämät toiminnalliset tilaratkaisut sekä toimia tilojen vuokralaisena. UVP toimii hankkeessa rakennushankkeeseen ryhtyvänä ja investoijana vastaten kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä toimii tilojen vuokranantajana.

Tiedot tontista

Suunnitteluvarauksen kohteena on Viherlaaksossa osoitteessa Viherlaaksonranta 16 sijaitseva tontti 49-61-10-1. Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kauppalan käyttöön (Y^k). Yksityisen hankkeen toteuttaminen tontille vaatii vähäisen poikkeamisen lausunnon kaupunkisuunnittelukeskukselta.

Tontin 49-61-10-1 pinta-ala on 2 691 m² ja rakennusoikeus 800 k-m². Asemakaava mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Tontin rakennettavuusluokitus on 2, normaalisti rakennettava.

Tontille toteuttavan asumisyksikön tilojen on sovellettava vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen tuottamiseen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.11.2024 § 98

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Viherlaaksosta tontin 49-61-10-1 autismin kirjon henkilöille tarkoitetun palveluasumisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

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

3

Tontti tullaan vuokraamaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valitsemalle yhteistyötaholle, jonka kanssa kaupunki tekee vuokrasopimuksen oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on tehnyt päätöksen kohteen vuokraamisesta valitsemaltaan yhteistyötaholta. Ennen päätöksentekoaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen tulee hyväksyttää yhteistyötaho kaupungilla.

4

Tontille tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia. Tuleva vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon espoolaisten asukkaiden määrästä.

5

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

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

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

8

Kaupungilla on varausaikana oikeus käyttää varausaluetta haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

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

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Viherlaaksosta tontin 49-61-10-1 autismin kirjon henkilöille tarkoitetun palveluasumisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

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

3

Tontti tullaan vuokraamaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valitsemalle yhteistyötaholle, jonka kanssa kaupunki tekee vuokrasopimuksen oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on tehnyt päätöksen kohteen vuokraamisesta

valitsemaltaan yhteistyötaholta. Ennen päätöksentekoaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen tulee hyväksyttää yhteistyötaho kaupungilla.

4

Tontille tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita.

5

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. 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.

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

8

Kaupungilla on varausaikana oikeus käyttää varausaluetta haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

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

10

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

Liitteet

- 4 Maanvuokrasopimusluonnos 49-61-10-1 (saavutettava)
- 5 Liitekartta 49-61-10-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/66

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 92

06.10.2025

- Ei julkaista, hakemus 49-61-10-1 LUVN ja UVP, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- LUVN päätös esisopimuksen solmimisesta UVPn kanssa

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 93

§ 93

**Alueen varauksen jatkaminen Haukilahdesta Espoon Meripelastajat ry:lle
asemarakennuksen suunnittelua varten (49-14-9906-10)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäraäinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 09.09.2024 § 84 päätettyä Espoon Meripelastajat ry:lle liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Haukilahdesta kiinteistöltä 49-14-9906-10 asemarakennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2026 asti muutoin entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 09.09.2024 § 84 varata Espoon Meripelastajat ry:lle (jäljempänä Meripelastajat) liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Haukilahdesta kiinteistöltä 49-14-9906-10 asemarakennuksen suunnittelua varten. Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

Meripelastajat hakevat 21.9.2025 päivätyllä hakemuksella jatkoa suunnitteluvaramukselle.

Hakemuksen mukaan hankkeen asemarakennuksen rakentaminen edellyttää kaavamuuotosta, jota kaupunki parhaillaan valmistelee. Asemarakennuksen suunnittelua on tarkoitus edistää samanaikaisesti kaavan kanssa. Kaavan odotetaan saavan lainvoiman viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä, minkä jälkeen asemarakennuksen rakentaminen voidaan käynnistää.

Meripelastajat kertovat suunnitteluvarauksen aikana laatineensa suunnitelmia tulevasta uudesta asemarakennuksesta ja kartoittaneensa toteutusvaihtoehtoja yhteistyössä kaupungin kanssa. Jotta hanketta voidaan jatkaa sekä viedä hanke loppuun ja siirtyä rakentamiseen heti kaavan vahvistuttua, haetaan suunnitteluvaraukselle jatkoa.

Tiedot varausalueesta

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu liitekartassa. Varausalue sijaitsee Haukilahdensatama-alueella (kiinteistötunnus 49-14-9906-10) ja on osa jo toteutettua ja käytössä olevaa satama-aluetta. Varausalue on lainvoimaisessa osoitettu venevalkamaksi (LV). Varausalueen pinta-ala on noin 245 m².

Varausalueella sijaitsee asfalttikenttä, jonka kautta kuljetaan satama-alueen laitureille. Muutoin varausalue on rakentamaton. Varausalueen läheisyydessä sijaitsee muun muassa satama-alueen laitureita, yleinen pysäköintialue, Espoon Meripelastajien nykyinen asemarakennus, sekä ravintolarakennus terasseineen.

Varausalueella on vireillä "Haukilahdensatama" niminen asemakaavamuutos, jolla on tarkoitus mahdollistaa Meripelastajien asemarakennushankkeen toteuttaminen. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 25.8.2025 – 26.9.2025.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.09.2024 § 84

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Meripelastajat ry:lle liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Haukilahdesta kiinteistöltä 49-14-9906-10 asemarakennuksen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueenvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Alueen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen raja-alue tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen

tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai alueenluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen 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 mahdollisen kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitteluvarausalueella sijaitsee tilaajakaapeli, katuvalokaapeli ja pienjännitekaapeli. Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Alueen luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue on osa Haukilahden satama-aluetta, jota hallinnoi Espoon kaupungin Liikunta ja urheilu -tulosyksikkö.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen lävitse kulkee reitti Haukilahden satama-alueen venelaitureille. Suunnitelmat tulee laatia siten, että laitureille on jatkossakin esteetön kulkumahdollisuus.

11

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksia varten varauksensaajan on ensin saatava suostumus satama-aluetta hallinnoivalta Espoon kaupungin Liikunta ja urheilu -tulosyksiköltä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 6 Ohjeellisen suunnitteluvarausalueen kartta - Espoon Meripelastajat ry (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvaraushakemus - Espoon Meripelastajat ry 21.9.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Asianumero 16/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 94

§ 94

Keilaniemen asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 asemakaavan muuttaminen sekä muutos tonttien kauppakirjojen mukaisiin aikatauluihin

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1) kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 asemakaavan muuttamiseksi siten, että olemassa oleva asuinrakennusoikeus on vaiheistettavissa tonteittain nykyistä useampaan osaan ja kiinteistöjen omistajien esittämät muut tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Samalla on tarkasteltava rakennusoikeuden kokonaismäärää ja tarvittaessa selvitettävä mahdollisuudet pienentää sitä kohtuullisesti. Lisäksi tulee tutkia katutaso elävöittämistä laadukkaasti ja viihtyisän ympäristön aikaansaamiseksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myös, että

2) tontin 5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaika 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 30.11.2027 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista koskevaa eräpäivää 31.12.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 31.12.2027 saakka;

3) tontin 6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerän määräpäivää 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella 30.11.2027 saakka. Viimeinen kauppahintaerä 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaika 30.11.2026 siirretään eteenpäin

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

kahdella vuodella 30.11.2028 saakka; sekä

4) kaupunki yhteistyössä SRV:n kanssa selvittää tarvetta tarkistaa ja päivittää kauppasopimuksen ehtoja uuden kaavaratkaisun edellyttämällä tavalla.

Käsittely

Markkula Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Aaltonen teki seuraavan lisäysehdotuksen palautusehdotukseen:
Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa virkamiehiä valmistelevaan ja neuvottelevaan palautuksen aikana muun ohella esityksen kohtuulliseksi korvaukseksi haettujen määräaikojen muuttamisesta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen lisäysehdotuksen raukeavan kannattamattomana ja tiedusteli, voidaanko Markkulan palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska Markkulan ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025



Hakemus

SRV Rakennus Oy ym. ovat toimittaneet kaupungille 29.9.2025 päivätyn hakemuksen, jossa todetaan mm. seuraavaa:

Nykyiset kauppakirjat

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 1 Ky/Keilaniemen Torni 2 Ky (perustettavien yhtiöiden lukuun) ja Suomen Asunnot ja Tontit 1 Ky/ Suomen Osatontti II Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana ovat 29.10.2019 allekirjoittaneet kauppakirjat tonteista 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 (jäljempänä tontti 5 ja tontti 6).

Kauppahinnan maksuehdoista on kauppakirjoissa sovittu seuraavaa: Ostaja maksaa 20 %:a tontin kauppahinnasta kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kauppahinnasta 40 %:a maksetaan, kun kaupunki luovuttaa tontin hallinnan ostajalle. Loppuosa kauppahinnasta, 40 %:a, maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut, mutta kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan ostajalle.

Kauppahintojen maksutilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Tontin 5 kauppahinnasta on maksettu 60 %:a ja tontin 6 kauppahinnasta 20 %:a. Tontin 5 hallinta on luovutettu 31.12.2022, ja sen viimeinen maksuerä, 40 %:a, erääntyy päivitetyn kauppakirjan ehdon mukaisesti maksettavaksi viimeistään 31.12.2025. Tontin 6 seuraava maksuerä, 40 %:a, erääntyy maksettavaksi tontin hallinnanluovutuksen yhteydessä viimeistään 30.11.2025 ja viimeinen erä, 40 %:a, viimeistään 30.11.2026. Päivitetyn kauppakirjan mukaan tontin 5 rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.11.2025.

Lainsäädännön muutos ja rakennuslupa

Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2017 tehdyn muutoksen vuoksi (117j §) tonteilla voimassa oleva asemakaava ei enää mahdollista alkuperäisen suunnitelman mukaista tornirakentamista viherhuoneineen. Keväällä 2022 SRV on toimittanut tontin 5 lupa-aineiston rakennusvalvontaan. Muuttuneen lainsäädännön vuoksi rakennuslupaa ei ole kuitenkaan voitu käsitellä. Tämän vuoksi SRV on toimittanut kaupungille kaavamuutoshakemuksen.

Kaavamuutos

Tornien suunnittelun jälkeen myös Keilaniemi ja markkinatilanne ovat muuttuneet paljon. Nykyinen asemakaava ei ole toteutuskelpoinen, minkä vuoksi SRV on teettänyt tonteille vaihtoehtoisen suunnitelman ja jättänyt Espoon kaupungille asemakaavan muutoshakemuksen toukokuussa 2025. Hakemusta on käsitelty kaupungin kaavoitusyksikön kanssa, ja suunnitelmaa on pidetty oikean suuntaisena. Kaavoitushakemuksessa ajatus on, että nykyisen asemakaavan tornirakennukset korvataan sellaisella rakennusmassalla, joka on mahdollista toteuttaa useassa vaiheessa. Nykyisen ja lähitulevaisuuden markkinatilanteen vuoksi yksittäisen hankkeen rahoituksen ja muiden aloitusedellytyksien saavuttamiseksi yksittäisen vaiheen koon tulee olla riittävän pieni. Uusi suunnitelma koostuu kahden tornitontin osalta kuuteen vaiheeseen jaetusta kokonaisuudesta, jota on mahdollista jatkaa myös kaupungin omistamalle kolmannelle tontille. Rakennusoikeuden määrä on tarkoitus pitää ennallaan.

Alkuperäinen Keilaniemen alueen suunnitelma koostui Suomen johtavan toimitilakeskittymän viereen rakennettavista neljästä asuintornitalosta. Nykytilassa alueen suunnitelmat ovat laajentuneet voimakkaasti ja sisältävät myös merkittävän määrän korkeita rakennuksia alueella. Alkuperäisen tavoitteen mukainen asuinrakentaminen ei kuitenkaan ole päässyt alueella alkamaan, mikä on tarkoittanut alueella palvelutarjonnan niukkuutta ja elävää kaupunkia vain toimistoaikoina.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Koska Keilaniemen alueella ei vielä ole asukkaita, olisi tärkeää, että tonttien asuinrakentaminen olisi mahdollista toteuttaa pienemmissä osissa, jolloin ensimmäinen hankkeista olisi mahdollista käynnistää heti uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Ehdottamamme muutos mahdollistaa asuntojakauman ja asuntotyyppien räätälöinnin kuhunkin markkinahetkeen sopivaksi, jotta mahdollistetaan rakentamisen jatkuminen koko sopimusalueen läpimenoajan minimoimiseksi.

Hakemallamme kaavamuutoksella tavoitellaan kaikkina vuorokaudenaikoina elävää kaupunkia. Kaupunkilaisten ja alueelle muuttavien ihmisten etuna voidaan pitää palvelutarjonnan vaihteista paranemista sekä erityisesti Keilaniementien ympäristön muuttumista viihtyisäksi kaupunkitilaksi.

Asemakaavan muuttamisen perusteella haemme kahden vuoden pidennyksiä kauppakirjojen määräaikoihin.

Edellä mainittujen syiden takia pyydämme, että

- tontin 5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaikaa 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.11.2027 ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista 31.12.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 31.12.2027,
- tontin 6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerää 30.11.2025 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.11.2027. Viimeinen kauppahintaerä 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaika 30.11.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.11.2028,
- kaupunki yhteistyössä SRV:n kanssa neuvottelee kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta uuden kaavaratkaisun edellyttämällä tavalla.

SRV on lisäksi toimittanut 29.9.2025 päivätyn muistion, jossa perustellaan laajemmin kaavamuutoksen tarvetta. Siinä todetaan mm. seuraavaa:

- a) Nykyinen asemakaava on kehitetty vuosien 2007–2011 aikana ja se on saanut lainvoiman 2013. Tämän jälkeen niin markkinatilanne, Keilaniemen lähiympäristön muut suunnitelmat, kuin rakentamislaki ovat muuttuneet merkittävästi. Nykyinen korkeisiin torneihin perustuva asuinrakennusten asemakaava ei sellaisenaan ole enää toteutuskelpoinen. Korkeat tornit ovat toteutettavuudeltaan yksittäisenä kohteena liian suuria, rakennustyyppi ei mahdollista järkevää

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

vaiheistamista ja toisaalta tornin rakennusrunkoon on vaikea toteuttaa monipuolisesti riittävän vaihtelevaa asuntojakaumaa.

- b) Rakennusoikeuden määrä on tarkoitus pitää ennallaan mutta tavoitteena tulisi olla asemakaava, joka mahdollistaisi nykyistä paremmin vaiheittain toteutettavan kohteen. Vaiheiden tavoiteltavat koot ovat 3500-7000 kerrosneliömetriä. Perusratkaisuissa tulisi huomioida monipuolisesti varioitavissa olevat asuntokoot, Keilaniementien lähiympäristön viihtyisyyden sekä palveluiden parantaminen sekä kokonaisarkkitehtuurin soveltuvuus alueen muuhun ympäristöön. Asuinrakennuksille olisi myös tärkeää luoda riittävän omaleimainen identiteetti suurimittakaavaisen toimitilarakentamisen rinnalle, jotta asumisen rooli Keilaniemessä saataisiin vahvistumaan. Asuntorakentamisen lisääminen Keilaniemessä tukee myös Raidejokerin ilta-ajan käyttäjämäärien lisääntymistä päätepysäkillä.

Hakemuksen arviointia

Esitetyt perusteet asemakaavan muutoksen hakemiselle ovat perusteltuja. Pyyntö määräaikojen jatkamiseksi on myös perusteltu, koska muuttuneen lainsäädännön vuoksi rakennuslupaa ei ole myönnetty.

Suuret toimistohankkeet Keilaniemenrannassa ja Raide-Jokerin päätepysäkin yhteydessä eivät ole käynnistyneet. Sen sijaan tällä hetkellä on vireillä kohtuukokoisempia hankkeita. Asuntojen kysyntä on ollut viime aikoina hyvin hiljaista ja Keilaniemessä on tällä hetkellä rakenteilla ensimmäinen asuinrakennus, YIT:n Seaside-hanke. Sen kysyntä on ollut toistaiseksi kohtuullista. Kysyntä vilkastuu varmaankin jatkossa, mutta alun perin suunniteltujen tornitalojen hankekoko on selvästi liian suuri.

SRV on laatinut alustavan suunnitelman, jossa kahden tornitontin sijaan olisi kuusi pienempää asuintonttia, jotka voitaisiin toteuttaa useassa vaiheessa. SRV:n lähtökohtana on ollut pitää tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä entisellään. Tämä ei kuitenkaan välttämättä mahdollista laadukasta ympäristöä, joten olisi hyvä tutkia myös mahdollisuudet kohtuullisesti pienentää rakennusoikeuden kokonaismäärää. Lisäksi on perusteltua tutkia mahdollisuudet pohjakerroksen elävöittämiseksi viihtyisän katutilan muodostamiseksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 145

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.11.2015 § 128 päättämänsä myyntipäätöstä Keilaniemen tonteista 10065/2 ja 10065/3 SRV Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun 31.1.2016 saakka muuten entisin ehdoin, mutta siten, että ostajana voi olla SRV Rakennus Oy:n lisäksi SRV Rakennus Oy:n perustama yhtiö tai muu kaupungin hyväksymä taho.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 131 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 42

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että seuraavassa mainituille ostajille (jäljempänä Ostajat) myydään korttelin 10065 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnukset 49-10-65-2 ja 49-10-65-3).

Tonttien ostajina ovat SRV Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun (omistusosuus 30 %) sekä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoima rahasto (omistusosuus 70 %), (jäljempänä Ostajat). Tontissa 2 rahasto on Suomen Asunnot ja Tontit I Ky ja tontissa 3 Suomen Osatontti II Ky.

Hankkeiden toteuttaja on SRV Rakennus Oy (jäljempänä Toteuttaja).

Tontit on merkitty liitekarttoihin.

Tontin 10065/2 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 17 800 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (3 560 000 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (7 120 000 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (7 120 000 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille aikaisintaan 1.2.2018. Hallinta luovutetaan kuitenkin viimeistään, kun tontti on luovutuskelpoinen.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy Ostajille kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostajat suorittavat Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton *) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m2
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m2.
- (Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m2, lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti $0,3 \times 500 \text{ e/as-m2} + 0,2 \times 100 \text{ e/as-m2}$)

*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnoista (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m2 ja 7 500 euroa / as-m2 sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.

- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisällyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenveto tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataavan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostajat maksavat Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 14 760 k-m², rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.12.2019 ja saatettava valmiiksi 30.6.2022 mennessä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja / tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusallalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostajat sitoutuvat myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja - aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-2 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-2 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiivyydestä tai louhinnan toteutumatiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

7

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuosuuksiensa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta sekä lisäksi muut Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2 -kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Tontin 10065/3 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Tontin peruskauppahinta on 22 282 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (4 456 400 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (8 912 800 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (8 912 800 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun Kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille kahden vuoden kuluttua tontin 49-10-65-2 hallinnan luovuttamisesta, ellei toisin sovita, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton *) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m2
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m2.
- (Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m2, lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti 0,3 x 500 e/as-m2 + 0,2 x 100 e/as-m2)

*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnosta (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m² ja 7 500 euroa / as-m² sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisältyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataavan mukaisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostaja maksaa Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 16 650 k-m², rakentaminen on aloitettava 31.12.2021 mennessä ja saatettava valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja /tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalailla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja - aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-3 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-3 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiiviyydestä tai louhinnan toteutum tiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Kaupunki on tehnyt vuokrauspäätöksen liitekarttaan merkityn alueen vuokraamisesta Länsimetro Oy:lle metron sisäänkäyntiä varten. Kaupunki siirtää kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä vuokrasopimuksen Ostajille siltä osin, kun se kohdistuu luovutettavaan tonttiin. Ostajat sitoutuvat vuokrasopimuksen ehtoihin sellaisenaan. Vuokrauden päättyessä Ostajat sitoutuvat vuokraamaan alueen Länsimetro Oy:lle tai vastaavalle entisin ehdoin.

7

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

8

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuhteensa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta osuuden sekä lisäksi Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2-kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Ostajat valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tämän päätöksen perusteella rakentamisen edellyttämiä lupia. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen kuin tonttien hallinta on luovutettu Ostajille.

Molempia tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset on allekirjoitettava välittömästi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 13.5.2016. Esisopimukset raukeavat, mikäli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä ei tule lainvoimaiseksi. Esisopimusten osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset kiinteistöjen kauppakirjat kolmen (3) viikon kuluessa siitä, kun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä on tullut lainvoimaiseksi.

Jos tämä päätös raukeaa, kaupunki ei vastaa yritykselle aiheutuneista kustannuksista, haitasta tai vahingoista.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia sekä antamaan sopimuksessa mainitut kaupungin suostumukset.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 14

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitontin 49-10-65-5 29.10.2019 allekirjoitetun kauppasopimuksen hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa siirretään yhdellä vuodella 31.1.2022 saakka.

Käsittely

Aaltonen Heleniuksen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

Asia palautetaan uudelleenvalmisteluun. Valmistelun aikana tulee selvittää ja neuvotella ostajan kanssa kohtuullisen korvauksen määrä kauppahinnan maksuaikataulun muuttamisesta.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusesitys, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen. Keskustelun palautuksessa päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne jotka kannattavat palautusta äänestävät "jaa" ja jotka vastustavat asian palauttamista äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä 6 äänellä 3 ääntä vastaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa asian käsittelyä. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävän mielipiteensä päätökseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittaessa päätöksen mukaista määräajan jatkoa koskeva sopimusmuutos.

Käsittely

Vuornos Fagerströmin kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen tuodaan selostus korkean rakentamisen periaatteista ja korkean rakentamisen rakennusvalvontavaiheen käytännöistä. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittaessa päätöksen mukaista määräajan jatkoa koskeva sopimusmuutos.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen tuodaan selostus korkean rakentamisen periaatteista ja korkean rakentamisen rakennusvalvontavaiheen käytännöistä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 265

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Torni 1 Ky:n ja Keilaniemen Torni 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

tehdyn asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevan kauppakirjan ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2023 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

B) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan määräajan pidennyksestä erillisen sopimuksen ja päättämään sopimuksen tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään maaliskuussa 2023.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 263 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 95

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Torni 1 Ky:n ja Keilaniemen Torni 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehdyn asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevan kauppakirjan ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2024 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

B) Asuntotontin 49-10-65-6 toisen maksuerän (40 %) maksuaikaa lykätään 30.11.2024 saakka. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuun määräaikaan.

C) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan määräajan pidennyksestä erillisen sopimuksen ja päättämään sopimuksen tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2024.

Käsittely

Aaltonen Korhosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Jaosto ei hyväksy muutoksia asuntotontin 49-10-65-6 kaupan ehtoihin, eikä siten hyväksy pohjaesityksen kohtaa 1 B.

Aaltonen Korhosen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Uusi kohta 3.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asuntotontin 49-10-65-6 osalta kaupunkiympäristön toimialajohtajaa neuvottelemaan maksuerän (40%) mahdollisesta lykkäämisestä 30.11.2024 saakka kohtuullinen korvaus ja tuomaan asia, jos kohtuullisesta korvauksesta päästään hakijan kanssa sopuun, pikaisesti jaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kaksi esittelijän esityksestä poikkeavaa kannatettua ehdotusta, joiden johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että ensin äänestetään Aaltosen muutosehdotuksesta ja sen jälkeen Aaltosen lisäysehdotuksesta. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen muutosehdotuksen. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

hylänneen Aaltosen lisäysehdotuksen. Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 102

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Torni 1 Ky:n ja Keilaniemen Torni 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehtyjen asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevien kauppakirjojen ehtoja muutetaan seuraavasti:

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2025 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista siirretään eteenpäin vuodella olemaan 31.12.2025. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuihin määräaikoihin.

B) Asuntotontin 49-10-65-6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 % maksuerän maksamista siirretään eteenpäin vuodella olemaan 30.11.2025. Viimeinen maksuerä 40 % sekä rakentamisen aloittamisen määräaika siirretään eteenpäin vuodella olemaan 30.11.2026. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuihin määräaikoihin.

C) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan em. määräaikojen pidennyksistä erilliset sopimukset ja päättämään sopimuksien tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2025.

Käsittely

Aaltonen Elon kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa toimialajohtajaa neuvottelemaan Keilaniemen asuntonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttamisesta kohtuullinen korvaus ja tuomaan asia, jos kohtuullisesta korvauksesta päästään hakijan kanssa sopuun, pikaisesti jaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Kajava Elon ym. kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston seuraavaan kokoukseen 2.12.2024 siten, että määräajoista ja niiden pidentämisestä sitä kauemmaksi päätetään tuossa kokouksessa.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin pöydälle elinkeino- ja kilpailukykyjaoston seuraavaan kokoukseen 2.12.2024 siten, että määräajoista ja niiden pidentämisestä sitä kauemmaksi päätetään tuossa kokouksessa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 109

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

1

Espoon kaupungin ja Keilaniemen Torni 1 Ky:n ja Keilaniemen Torni 2 Ky:n (perustettavien yhtiöiden lukuun), Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:n ja Suomen Osatontti II Ky:n sekä SRV Rakennus Oy:n (toteuttajana) välillä tehtyjen asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 myyntiä koskevien kauppakirjojen ehtoja muutetaan seuraavasti:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

A) Rakentamistöiden aloittamisen määräaika lykätään tontin 49-10-65-5 osalta 30.11.2025 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista siirretään eteenpäin vuodella olemaan 31.12.2025. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuihin määräaikoihin.

B) Asuntotontin 49-10-65-6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 % maksuerän maksamista siirretään eteenpäin vuodella olemaan 30.11.2025. Viimeinen maksuerä 40 % sekä rakentamisen aloittamisen määräaika siirretään eteenpäin vuodella olemaan 30.11.2026. Muut kauppakirjan ehdot, määräajat ja maksuvelvollisuudet pysyvät aiempien päätösten ja sopimusten mukaisina siitäkin huolimatta, että ne olisi kytketty nyt muutettuihin määräaikoihin.

C) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan em. määräaikojen pidennyksistä erilliset sopimukset ja päättämään sopimuksien tarkemmista ehdoista.

2

Kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan asuntotonttien ostajien sekä toteuttajan, SRV Rakennus Oy:n, kanssa kauppasopimuskokonaisuuden ehtojen päivittämisestä ja tarkistamisesta ja tuomaan asian käsiteltäväksi ja päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2025.

3

Kehottaa tuomaan kevään 2025 aikana kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostoon Keilaniemen kehittämistavoitteet niiden päivittämiseksi ja linjaamiseksi erityisesti asuinrakentamisen osalta.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 104 jälkeen.

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Aaltonen Elon kannattamana toisti seuraavan palautusesityksen, joka jäi pöydälle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 4.11.2014: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa toimialajohtajaa neuvottelemaan Keilaniemen asuntotonttien 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 kauppakirjan rakentamismääräaikojen ja maksuaikataulun muuttamisesta kohtuullinen korvaus ja tuomaan asia, jos kohtuullisesta korvauksesta päästään hakijan kanssa sopuun, pikaisesti jaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

Elo Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että mahdollinen tontteja koskeva asemakaavoitus käynnistetään erillisellä luottamushenkilöpäätöksellä, eikä siihen (mukaan lukien rakennusoikeuden määrä) oteta tällä päätöksellä kantaa. Alueen suunnittelun kaavalliset tavoitteet tuodaan päätöksentekoon erikseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty palautusta koskeva kannatettu esitys, minkä johdosta on äänestettävä ensin. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 5 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu lisäysehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen enemmistön äänestyksessä hyväksymä päätös tarkoittaa osapuolia sitovan kauppasopimuksen muuttamista niin, että ostaja (SRV) saa Espoolta korvauksetta 12 kuukauden lisämaksuajan noin 30,6 miljoonan euron kauppasummalle.

Espoolaisten omaisuutta tulee hoitaa huolella ja sille pitää tavoitella aina kohtuullista tuottoa. Espoon pitää päätöksissään tavoitella espoolaisten edun mukaisia ratkaisuja.

Kannatin SRV:n pyytämän lisämaksuajan myöntämistä, mutta vain kohtuullista korvausta vastaan. Kohtuullisena korvauksena pidin laskennallista viiden prosentin korkoa. Tällä korkotasolla kohtuullisen korvauksen euromäärä olisi noin 1,5 miljoonaa euroa. Kolmen prosentin korolla korvaus olisi lähes miljoona euroa. Enemmistö jaoksen jäsenistä hyväksyi maksuajan pidennyksen ilman korvausta.

Kasvava Espoo tarvitsee investointeja ja kaupungin taloustilanne on kireä. Tässä tilanteessa on kohtuutonta tukea voittoa tekevää pörssiyritystä yli miljoonalla eurolla antamalla noin 30 miljoonan euron kauppahinnan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 265	07.11.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 95	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 102	04.11.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 109	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.10.2025

maksulle korotonta maksuaikaa. Espoolla ei ollut minkäänlaista velvollisuutta hyväksyä muutoksia maksuaikatauluun.

Liitteet

- 7 Keilaniemen tornit liitekartta (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei_julkaista_Muutoshakemus Keilaniemen aikatauluihin 2025

Tiedoksi

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 86, § 87, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93,
§ 94**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 88

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
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.