



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026

Kokoustiedot

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika

19.01.2026 klo 09:00 -

Paikka

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

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Emma-Stina Vehmanen
pöytäkirjantarkastaja

Juri Aaltonen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 3	1	Urheilutontin vuokraaminen määräosin Tapiolasta Jatke Toimitilat Oy:lle, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionille ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnille jalkapallostadion- ja asuntohankkeen toteuttamiseksi (49-12-278-1)	7
§ 4	2	Asuinkerrostalotontin varaaminen Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta	15
§ 5	3 - 9	Vuosina 2027-2030 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen (50 tonttia)	19
§ 6	10	Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten (49-51-8-1 & 49-51-9901-0)	25
§ 7	11	Alueen varauksen jatkaminen Kulmakorvesta Kulmakorven ampumaratayhdistys ry:lle ampumaratakeskuksen suunnittelua varten (49-408-1-415 ja 49-408-1-388)	32
§ 8	12	Liikekeskustontin varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-34-15-3)	38
§ 9	13	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten	47
§ 10	14	Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokaskesta Latokasken Liikuntakeskus Oy:lle liikuntahallin suunnittelua varten (49-46-82-1)	56
§ 11	15	Tapiolan keskuksessa sijaitsevia Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota ja Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen	62
§ 12	16	Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokrauspäätöksen jatkaminen Keilaniemestä AB Invest As:lle (49-10-51-1)	87

§ 1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 15.1.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Emma-Stina Vehmanen ja Juri Aaltonen.

.

Asianumero 4263/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 3

§ 3

Urheilutontin vuokraaminen määräosin Tapiolasta Jatke Toimitilat Oy:lle, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionille ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnille jalkapallostadion- ja asuntohankkeen toteuttamiseksi (49-12-278-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Leinonen Elisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Tapiolasta Jatke Toimitilat Oy:lle, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionille ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnille Tapiolasta tontin 49-12-278-1 jalkapallostadion- ja asuntohankkeen toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokraus tapahtuu seuraavin määräosin:

- Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion 1/4
- Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti 1/4
- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osakeyhtiö A)
- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osakeyhtiö B)

3

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin vuokra on 198 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin vuokra on 66 200 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö A:n vuokra on 87 840 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 102 760 euroa vuodessa (perusvuokra).

Jokainen Osapuoli on vastuussa ainoastaan Osapuolelle itselleen määritetyn vuokran suorittamisesta. Osapuoli ei ole vastuussa toiselle Osapuolelle asetetun vuokran suorittamisesta.

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin osalta perusvuokrasta veloitetaan 46 % siihen saakka, kunnes vuokra-alueelle suunniteltavaa monitoimihallirakennusta varten on myönnetty rakentamislupa. Täysimääräistä perusvuokraa veloitetaan siitä päivästä alkaen, jolloin rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt rakentamisluvan monitoimihallirakennukselle.

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 4. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Osapuolten vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueella toteutettavat rakennustyöt aloitetaan. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu 31.8.2026 mennessä, vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2026.

4

Asunto-osakeyhtiön A vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla (jäljempänä ”Minimikorotus”).

Vuokrakauden aikana Asunto-osakeyhtiö A:n perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua

(93,5). Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2046 ja 1.1.2066. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Edellisessä kappaleessa todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai Minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 / 1.1.2067 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 / 2066 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Asunto-osakeyhtiön B vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

5

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin on toteutettava urheilurakentamista vuokra-alueelle vähintään 7 000 k-m² rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Asunto-osakeyhtiö A sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

1 650 k-m² vapaarahoitteista omistus- tai vuokra-asuntotuotantoa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Asunto-osakeyhtiö B sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

3 300 k-m² valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Jokainen Osapuoli on vastuussa tässä ainoastaan osapuolelle itselleen asetetun rakentamisvelvoitteen toteuttamisesta. Osapuoli ei ole vastuussa toiselle osapuolelle asetetun rakentamisvelvoitteen toteuttamisesta.

Mikäli Osapuoli laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, Osapuoli sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa ja rakentamismääräyksiä. Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa toteuttamiseen tarvittavista viranomaisluvista.

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

6

Jos vuokrasopimuksen osapuoli luovuttaa vuokraoikeuden määräosansa kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, osapuoli sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

7

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

8

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia.

9

Osapuolet allekirjoittavat maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä hallinnanjakosopimuksen ja hakevat sopimuksen kirjaamista samanaikaisesti vuokraoikeuden kirjaamisen ja kiinnitysten hakemisen kanssa. Hallinnanjakosopimus kirjataan vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle.

Hallinnanjakosopimuksella vuokra-alue jaetaan Asunto-osakeyhtiö A:n, Asunto-osakeyhtiö B:n, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin kesken näille osoitettaviin hallinta-alueisiin. Maanvuokrasopimuksessa todetuista vuokralaisen vastuista ja

velvoitteista vastaa Asunto-osakeyhtiö A, Asunto-osakeyhtiö B, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin kukin oman hallinta-alueensa ja omistamansa rakennuksen osalta. Vuokralaisena olevien Asunto-osakeyhtiö A, Asunto-osakeyhtiö B, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin maanvuokrasopimuksessa todettu vastuu ei miltei osin ole yhteisvastuullista.

10

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelta on lyhytaikaisesti vuokrattu 31.8.2026 asti määrääla toimintakeskuskeskusrakennusta varten. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle lyhytaikaisesta vuokrauksesta mahdollisesti aiheutuvasta haitasta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 31.8.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

Jatke Toimitilat Oy, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ja niiden valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Hankkeen taustaa

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti (jäljempänä yhdessä "Hankeyhtiöt") ovat toteuttamassa jalkapallo- ja asuinrakennushanketta Tapiolassa sijaitsevalle tontille 49-12-278-1. Hankeyhtiöt ovat Espoon kaupungin 100% omistamia yhtiöitä.

Hankesuunnitelma on hyväksytty valtuuston 24.03.2025 § 25 päätöksellä. Vuokrattavalle tontille on tarkoituksena toteuttaa hankesuunnitelman mukaisesti jalkapallostadion, hanketta, ja yleisesti aluetta, palveleva yleinen pysäköintilaitos sekä kolme asuinrakennusta. Asuinrakennukset tulevan kahden erillisen asunto-osakeyhtiön omistukseen. Hankesuunnitelmassa tontille on myös suunniteltu monitoimihalli, joka on tarkoitus toteuttaa erillisenä hankkeena myöhemmin tulevaisuudessa. Monitoimihallin paikalle toteutetaan tilapäisratkaisuna maantasopysäköintialue sekä urheilupuiston ulkokenttiä palvelevia pukuhuonetoiloja.

Hankeyhtiöt toimivat tontin rakennuttajina ja ovat kilpailuttaneet stadionkokonaisuuden rakennusurakan. Hankkeen urakoitsijaksi on valittu Jatke Toimitilat Oy, jonka kanssa on allekirjoitettu 11.12.2025 urakkasopimus.

Urakka käynnistyy kehitysvaiheella ja rakennustyöt käynnistyvät arvion mukaan loppukesästä 2026. Rakennushanke valmistuu arviolta vuonna 2029.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tapiolan kaupunginosassa sijaitseva korttelin 12278 tontti 1 (kiinteistötunnus 49-12-278-1) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Kaavan mukaan tontille saa myös sijoittaa asuinrakentamista ak-

merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle. Tontin pinta-ala on 32 069 m² ja tontille osoitettu rakennusoikeuden määrä on yhteensä 22 500 k-m².

YU-1 käyttötarkoitukselle osoitettu rakennusoikeuden määrä on 17 000 k-m². Kaavan mukaan YU-1 rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta vähintään 10 % tulee osoittaa toimisto-, liike-, kahvila- ja ravintolilaksi. Asuinrakentamiseen osoitetulle rakennusosalalle saa puolestaan rakentaa enintään 5 500 k-m² asuinrakentamista.

Kaavan mukaan tontille saa rakentaa rakennuksen tai kannen alle pysäköintitiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilta on lyhytaikaisesti vuokrattu määräala 31.8.2026 asti FC Honka Ry:lle toimintakeskusrakennusta varten.

Maanvuokraus

Hankkeen toteuttamista varten kaupunki tulee vuokraamaan tontin seuraavalla tavalla; Vuokralaisina ovat yhteisesti määräosin Hankeyhtiöt (kumpikin 1/4 määräosalla) ja Jatke Toimitilat Oy:n nimeämät / perustamat kaksi eri asunto-osakeyhtiötä (kumpikin 1/4 määräosalla).

Asuinrakennuksista kaksi tulee toteutumaan valtion tukemana pitkän korkotuen asuntotuotantona yhden asunto-osakeyhtiön omistukseen ja yksi vapaarahoitteisena asuntotuotantona toisen asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Hankkeen lainarahoitusta ja siten toteuttamisedellytysten varmistamista varten tarvitaan allekirjoitettu maanvuokrasopimus, vaikka hankkeen rakentamistyöt alkavat arvion mukaan loppukesästä 2026. Edellä mainitun takia maanvuokrasopimusten vuokralaisten vuokranmaksuvelvoite astuu voimaan rakentamistöiden aloittamisesta alkaen. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu 31.8.2026 mennessä, vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2026.

Vuokran määrittäminen

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin vuosivuokra on 197 000 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin osalta perusvuokrasta veloitetaan 46 % siihen saakka, kunnes vuokra-alueelle suunniteltavalle monitoimihallirakennukselle on myönnetty rakentamislupa. Vuokra on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan markkina-arvoon perustuen.

Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin vuosivuokra on 66 200 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden

2025 marraskuun indeksiluku. Vuokra perustuu vakiintuneeseen kaupungin käyttämään maanpäällisen pysäköinnin neliöhintaan.

Asunto-Osakeyhtiö A:n vuokra on 87 840 euroa vuodessa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Vuokra perustuu Tapiolan Urheilupuiston stadionin urakkakilpailutuksessa urakoitsijaksi valitun tarjoamaan yksikköhintaan 1 200 euroa per k-m² vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeudesta. Vuosivuokra on 4 % rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 102 760 euroa vuodessa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Vuokra perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke, ent. ARA) vahvistamaan valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeuden yksikköhintaan 700 euroa per k-m². Vuosivuokra on 4 % rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta vuokrattavasta tontista 49-12-278-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 4

§ 4

Asuinkerrostalotontin varaaminen Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta oheiseen karttaan merkityn alueen kiinteistöstä 49-31-15-3 (tuleva tontti 49-31-159-1) valtion tukeman 40 vuoden korkotukilainalla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2027 saakka.

2

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

3

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

4

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

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

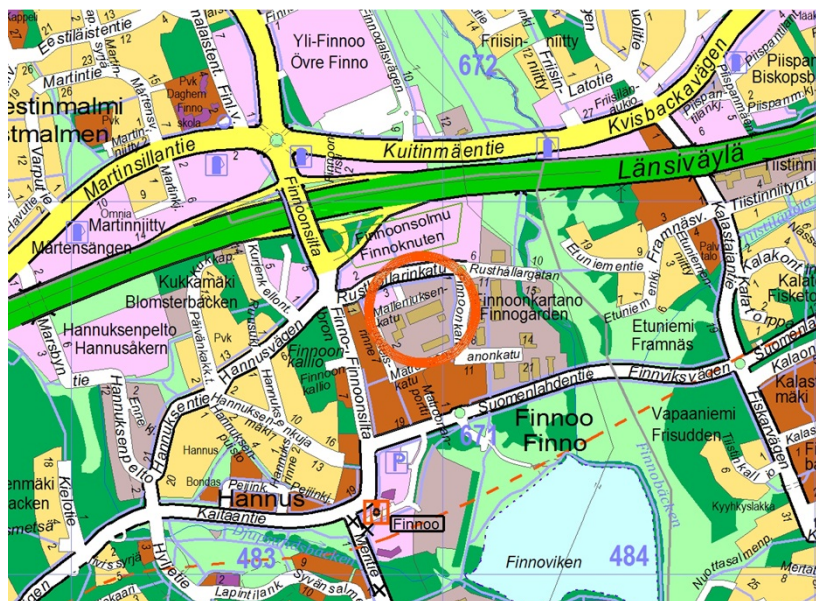
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Hakemus

Espoon Asunnot Oy ("Espoon Asunnot") hakee 16.12.2025 päivätyllä hakemuksella varausta Kaitaalla sijaitsevaan tulevaan tonttiin 49-31-159-1 (alue kiinteistöstä 49-31-15-3) valtion tukeman 40 vuoden korkotukilainalla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Tiedot varausalueesta

Varausalue sijaitsee Kaitaalla Finn timerin uudella kerrostaloalueella ja se on osa Rusthollinrinne-nimistä asemakaavaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun maankäytösopimuksen ja esisopimuksen mukaisesti maanomistaja on luovuttanut Espoon kaupungille ARA-tuotantoon (nyk. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, Varke) asuinkerrostalojen korttelialueen korttelista 31159 (tuleva tontti 49-31-159-1). Varausalueella on rakennusoikeutta 8 500 k-m² ja se sijaitsee Malleniuksen kujalla.

Finn timerin alue muodostuu useammasta kaava-alueesta. Alueelle on valmistunut tähän mennessä 2 235 asuntoa, joista noin 22 % on valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Tiedot hankkeesta

Espoon Asuntojen tarkoituksena on toteuttaa varausalueelle valtion tukema 40 vuoden korkotukilainalla toteutettava vuokra-asuntohanke, johon on suunnitteilla arviolta 153 asuntoa. Hankkeen suunnittelu on käynnissä ja tavoitteena on, että rakentaminen käynnistyy syksyllä 2026.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/99

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 4

19.01.2026

Liitteet

2 Kartta k31159 Espoon Asunnot (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus k31159 Espoon Asunnot, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 1334/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 5

§ 5

Vuosina 2027-2030 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen (50 tonttia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa
Taari Iina
Rajala Matias
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on noin 40 vuotta (31.12.2070 saakka) Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa ja Kauklahdessa.

Vuokra-aika on noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka) Niittykummussa.

Vuokra-ajat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa esitetty vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy

31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

3

Täysimääräistä perusvuosivuokraa veloitetaan sopimuskauden kuudennesta vuodesta alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 %.

4

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, mikäli kyseessä on yksityishenkilölle vuokrattu omakotitontti tai mikäli yhteisölle vuokratun tontin voimassa oleva maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen markkina-arvoon perustuen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokrausehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö, kiinteistöjuristi, maankäyttöasiantuntija tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät tonttien maanvuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

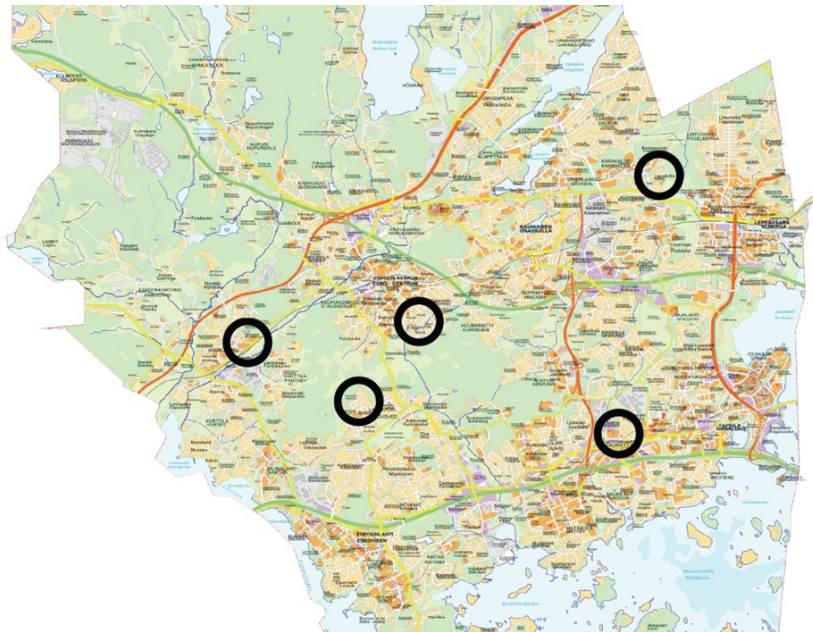
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Espoon kaupunki ("Kaupunki") omistaa Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa yhteensä 50 asuintonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana. Alun perin valmistelu koski 52 asuintonttia, mutta valmisteluprosessin aikana kaksi (2) tonttia on myyty maanvuokralaisille.

Päätösvalmistelun yhteydessä on laadittu liitteenä oleva perustelumuistio, jossa esitetään vastineet yleisiin vuokralaisten kirjallisissa mielipiteissään esittämiin näkökulmiin. Muistio toimii osaltaan myös perusteluna päätösehdotukselle.

Vuokran määrä ja siirtymäajan alennus

Uuden sopimuskauden mukaiset vuokrat ovat nykyisten sopimusten mukaisia vuokria selvästi korkeammat johtuen pääkaupunkiseudun kiinteistöjen viime vuosikymmenien voimakkaasta arvonnoususta. Vuosina 2027–2030 päättyvissä vuokrasopimuksissa vuokra-aika on ollut 50 vuotta. Sopimuksissa vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, mutta se ei yksin ole riittänyt pitämään vuokria arvonnousun kanssa samalla tasolla, koska kiinteistöjen arvot ovat nousseet elinkustannusindeksiä voimakkaammin.

Valtuuston 12.6.2023 § 65 päättämässä Kaupungin Asumisen ja maankäytön periaatteissa ("Asumisen ja maankäytön periaatteet") on linjattu, että vuokrauden päättyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.

Esitettävät uudet vuokrat perustuvat pääoma-arvoihin, jotka on johdettu puolueettomista arviolausunnoista (Catella Property Oy 20.5.2025, CBRE Finland Oy 7.5.2025, GEM Valuation Oy 21.5.2025). Pääoma-arvot on laskettu arviolausunnoissa esitettyjen tonttikohtaisten arvojen keskiarvoista laskemalla edelleen keskiarvojen kautta alueelliset rakennusoikeuden yksikköhinnat (arvot on pyöristetty euron tarkkuudella). Jokaiselle alueelle on näin määritetty oma alueellinen rakennusoikeuden yksikköhinta, jolloin yhdenvertaisuus huomioiden kaikkien samalla alueella sijaitsevien tonttien vuokrat määräytyvät samaan yksikköhintaan perustuen. Espoon keskuksen alueelle sijoittuu erillispientalojen korttelialueita (AO2) sekä rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueita (AOR18), minkä takia ko. alueelle on määritetty kaksi eri rakennusoikeuden yksikköhintaa.

Kun huomioidaan Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa olevat vuokralaiset, esitettäviä uusia vuokria on kohtuullistettu vähentämällä alueellisesta rakennusoikeuden yksikköhinnasta 10 prosenttia.

Pääoma-arvot on laskettu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuen.

Peruvuosivuokra on Asumisen ja maankäytön periaatteiden mukaisesti asuntotonteilla 4 % tontin pääoma-arvosta.

Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa oleva vuokralainen huomioidaan vuokran kohtuullistamisen lisäksi siirtymäajalla. Siirtymäaika mahdollistaa uuteen vuokraan sopeutumisen portaittain. Kaupunki esittää siirtymäajaksi viittä (5) vuotta siten, että ensimmäisenä vuonna vuokraa maksetaan 50 % täysimääräisestä vuosivuokrasta, toisena 60 %, kolmantena 70 % ja niin edelleen siten, että täysimääräistä vuokraa aletaan maksamaan kuudentena vuonna vuokrasopimuksen alkamisesta lähtien.

Vuokra-aika

Kaupunki esittää uudeksi vuokra-ajaksi Espoon keskuksen, Latokasken, Karakallion ja Kaukalahden vuokrasopimuksiin noin 40 vuotta siten, että uudet vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2070 saakka riippumatta uuden vuokra-ajan alkamisajankohdasta.

Niittykumpu on metron varrella sijaitseva kehittyvä kaupunginosa, minkä takia Niittykummun tonteille esitettävä vuokra-aika on poikkeuksellisesti noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka). Kaupungilla ei ole tällä hetkellä suunnitelmia tonttien kehittämisestä, mutta esitettävässä vuokra-ajassa on huomioitu mahdollinen muuttuva maankäyttö.

Vuokra-aikojen alkamis- ja päättymisajankohdat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuorovaikutus vuokralaisten kanssa

Kaupunki lähetti kesäkuussa 2025 vuokrasopimusten uusimista koskevat kirjeet vuokralaisille, joiden vuokrasopimukset ovat päättymässä vuosina 2027–2030. Kirjeissä esitettiin mm. arviot tonttikohtaisista vuokrista uudella sopimuskaudella sekä uusi vuokra-aika. Kirjeissä esitetyissä arvioissa tonttikohtaisista vuokrista ei ollut huomioitu nyt esitettävää 10 prosentin kohtuullistamista, vaan ne perustuivat arviolausuntojen keskiarvoihin.

Kirjeiden yhteydessä vuokralaisille lähetettiin myös kutsut infotilaisuuksiin. Infotilaisuuksia järjestettiin kaksi, 28.8.2025 Espoon keskuksen ja Latokasken vuokralaisille ja 4.9.2025 Karakallion, Kaukalahden ja Niittykummun vuokralaisille. Tilaisuudet järjestettiin Otaniemen lukion Otasalissa.

Vuokralaisille varattiin lisäksi mahdollisuus kirjallisten mielipiteiden jättämiselle. Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä kaikkiaan 14 kappaletta. Osa mielipiteistä oli vuokralaisten yhdessä laatimia, ja mielipiteitä tuli yhteensä 19 vuokralaiselta. Leppäsillan omakotiyhdistys teetti lisäksi vertailevan arvion Leppäsillan alueen vuokraoikeuksien arvosta Karakalliossa (Kiinteistömaailma). Yleisimmät kirjallisissa mielipiteissä esiintyneet aiheet ja vastineet niihin on esitetty liitteenä olevassa perustelumuistiossa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 Kartta Espoon keskus
- 4 Kartta Latokaski
- 5 Kartta Karakallio

- 6 Kartta Kauklahti
- 7 Kartta Niittykumpu
- 8 Taulukot tonttikohtaisista vuokrista uudella sopimuskaudella
- 9 Maanvuokrasopimusluonnos uusittavat maanvuokrasopimukset

Oheismateriaali

- Perustelumuistio - yhteenveto mielipiteistä ja vastineet niihin

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 6

§ 6

Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten (49-51-8-1 & 49-51-9901-0)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 08.04.2024 § 36 päätettyä ja 07.04.2025 § 42 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Leppävaarasta kiinteistöiltä 49-51-8-1 ja 49-51-9901-0 Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.3.2027 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että 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 varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista, kaapeleista ja putkista (mm. tilaajakaapeli, ennakkokaapeli, sähkökaapeli). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista tai poistamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

9

Varausalueella sijaitsee Kersantinpolku niminen kevyen liikenteen väylä ja kevyen liikenteen silta. Varausalueen itäpuolella, samalla kiinteistöllä, sijaitsee toiminnassa oleva Perkkään päiväkot. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

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

11

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

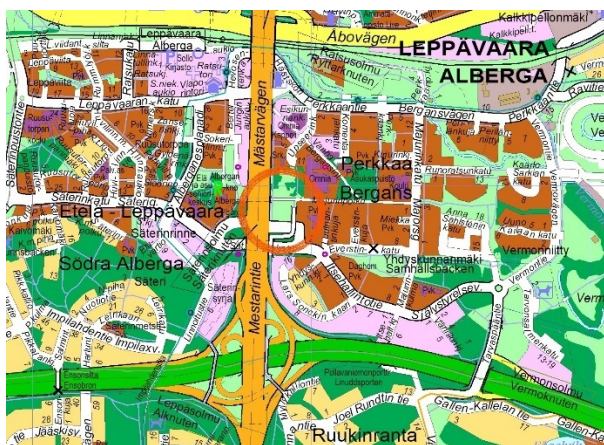
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 8.4.2024 § 36 varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöltä 49-51-8-1 Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle (jäljempänä Peab) toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 7.4.2025 § 42 päätöksellä 31.3.2026 saakka entisin ehdoin.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Peab hakee 12.12.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvaraukselle jatkoa.

Hakemuksen Peab kertoo edistäneensä hankkeen suunnittelua varausehtojen mukaisesti ja hankkeen toteuttamista varten

asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 29.10.2025.

Suunnitteluvarauksen aikana Peabin on tarkoitus edelleen edistää hankkeen suunnittelua, sitouttaa päävuokralainen, sekä selvittää hankkeen toteutusedellytyksiä.

Hankkeeseen on kaavailtu pääasiassa toimistotiloja ja kohteen päävuokralaiseksi oli alun perin ilmoittautunut AFRY Group Finland Oy. Peab suunnitteli hanketta aktiivisesti vuosina 2024–2025 lähes rakennuslupavalmiuteen asti. Merkittävistä suunnitteluinvestoinneista ja hyvin edenneestä kaavoitusprosessista huolimatta, AFRY ilmoitti elokuussa 2025 vetäytyvänsä hankkeesta, joten Peab hakee nyt aktiivisesti uutta päävuokralaista. Vuokralaisneuvotteluja käydään parhaillaan kahden suuryhtiön kanssa. Toimistorakennuksen kokonaislaajuus on noin 21 250 k-m² ja kiinteistössä tulee sen valmistumisen jälkeen työskentelemään noin 1 500 henkilöä.

Peab on aikaisemmin toteuttanut useita vastaavanlaisia hankkeita. Nyt tarkoituksena on toteuttaa uudenlainen kestävä kehityksen ja modernin työelämän toimistokokonaisuus Espoon Perkkäälle, joka täyttää asiakkaiden korkeimmat vaatimukset. Hankkeelle haetaan sekä LEED-ympäristösertifikaattia että WELL-hyvinvointisertifikaattia. Lisäksi hanke on taksonomian mukainen ja sen energiatehokkuusluokka on A.

Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla ja se suunniteltaisiin osaksi Leppävaaran yrityspuistokeskittymää alueen historiaa kunnioittaen. Hankkeen yhteensopivuus ympäristöönsä varmistetaan korkeatasoisella arkkitehtuurilla ja hyvällä yhteistyöllä kaupungin kanssa. Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokraperusteisena Peab Kiinteistökehitys Oy:n tai perustamansa kiinteistöyhtiön lukuun. Hankkeen toteuttamisesta, kustannuksista, rahoituksesta sekä suunnittelusta vastaa Peab-konserni yksin tai kumppanin kanssa. Hanke suunnitellaan vuosien 2024–2026 aikana ja sen rakentaminen on tarkoitus käynnistää viimeistään vuoden 2027 aikana. Kohteen valmistuminen ajoittuisi vuodelle 2029.

Tiedot varattavasta alueesta

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu kiinteistöjen 49-51-8-1 ja 49-51-9901-0 osia, ja se on kokonaispinta-alaltaan noin 12 158 m².

Varausalueella on laadittu Luutnantinkuja niminen asemakaavamuutos, joka on lainvoimaistunut 29.10.2025. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ollut mahdollistaa Peabin suunnitteleman toimistohankkeen toteuttaminen varausalueelle.

Varausalueelle on osoitettu ajantasakaavassa toimistorakennusten korttelialuetta (KT-1) sekä kaksi erillistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA ja LPA-1), joihin saa sijoittaa toimistorakennusten korttelialueen pysäköintiä. Toimistorakennusten korttelialueelle osoitettu

rakennusoikeuden määrä on 21 250 k-m². LPA-1 kaavamerkinnällä osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle saa toteuttaa monikerroksisen pysäköintilaitoksen, kun taas LPA kaavamerkinnällä osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle saa toteuttaa maantasopysäköintiä.

Varausalueella sijaitsee tällä hetkellä hiekkakenttä, hiekkakentän rakenteita (mm. aitoja ja valaisimia) sekä Kersantinpolku niminen kevyen liikenteen väylä ja kevyen liikenteen silta. Muutoin varausalue on rakentamaton. Peabin suunnitteleman toimistohankkeen toteuttaminen varausalueelle vaatii em. kevyen liikenteen sillan purkamista varausalueelta.

Varausalueen itäpuolella sijaitsee vuoden 2024 tammikuussa valmistunut Perkkaan päiväkot.

Varauksen jatkaminen

Esitetään, että alueen varausta jatketaan Peabille 31.3.2027 saakka toimistohankkeen suunnittelua varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 36

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöltä 49-51-8-1 Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 30.4.2025 saakka.

2
Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajausta tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3
Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta.

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

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai 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 varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

Varausalueella sijaitsee Kersantinpolku niminen kevyen liikenteen väylä ja kevyen liikenteen silta. Varausalueen itäpuolella, samalla kiinteistöllä, sijaitsee toiminnassa oleva Perkkään päiväkotito. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varattava alue on osa vireillä olevaa Luutnantinkuja nimistä asemakaavamuutoksen aluetta.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollista kaavamuutosalueelle työpaikkarakentamista ja julkisten lähipalvelurakennusten rakentamista tarvittavine pysäköinteineen.

11

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 42

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 08.04.2024 § 36 päätettyä liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Leppävaarasta kiinteistöltä 49-51-8-1 Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2026 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 10 Varausalueen kartta - Peab Kiinteistökehitys Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, varaushakemus - Peab Kiinteistökehitys Oy 12.12.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 7

§ 7

**Alueen varauksen jatkaminen Kulmakorvesta Kulmakorven
ampumaratayhdistys ry:lle ampumaratakeskuksen suunnittelua varten
(49-408-1-415 ja 49-408-1-388)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 20.01.2025 § 5 päätettyä varausta Kulmakorven ampumaratayhdistys ry:lle Kulmakorvesta ampumaratakeskuksen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.1.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

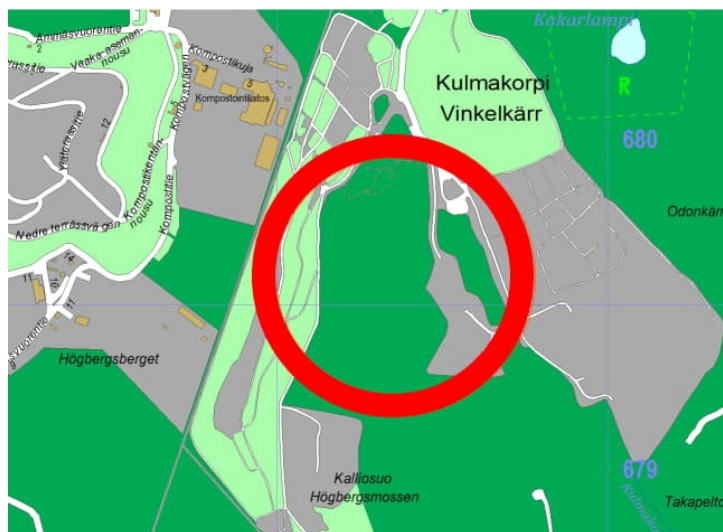
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Kulmakorven ampumaratayhdistys ry (jäljempänä KJAR ry) hakee 15.12.2025 lähetetyllä hakemuksella jatkoa elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 20.1.2025 § 5 myöntämälle suunnitteluvaraukselle Kulmakorvesta ampumaratakeskuksen suunnittelua varten. Varausalue on esitetty liitekartassa.

Aiempi 20.1.2025 § 5 varaus on tehty Espoon Reserviläiset ry:lle perustettavan yhdistyksen lukuun. Suunnitteluvarauksen aikana hanketta varten on perustettu KJAR ry, jonka tarkoituksena on jatkaa Kulmakorven ampumaratakeskuksen suunnittelua. KJAR ry:hyn kuuluu Espoon Reserviläisten lisäksi muita hakemuksessa listattuja ampuma- ja reserviläisyhdistyksiä.

Hakemuksessa kerrotaan, että ampumaratojen suunnittelu on aloitettu yhteistyössä Suomen Ampumaurheiluliitto ry:n sekä Ramboll Oy:n kanssa ja ensimmäiset versiot suunnitelmasta saadaan valmiiksi helmikuussa 2026, jonka jälkeen ampumaradalle haetaan ympäristölupaa.

Hakemuksessa on esitetty alustava suunnitelma varausalueen eteläpuolen ampumaradoista, jotka koostuvat yhdestä 300 metrin ja kahdesta 150 metrin radasta sekä 15 toimintaradasta.

Hakemuksen mukaan Kulmakorven ampumaratahanke on erittäin tärkeä koko Etelä-Suomen ampumaurheilun harrastajia ajatellen ja se tulee palvelemaan myös laajempaa aluetta, erilaisten piiri- ja SM-kilpailujen merkeissä. Alueelle on tarkoitus rakentaa ampumaratoja niin, että siellä voidaan järjestää jopa EM-kilpailut mikä ei ole aikaisemmin ollut mahdollista Etelä-Suomessa.

Tiedot varattavasta alueesta

Varausalue sijaitsee kiinteistöjen 49-408-1-415 ja 49-408-1-388 alueella ja on kooltaan noin 24,9 hehtaaria.

Alueella ei ole asemakaavaa. Voimassa olevassa Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavassa alue on osoitettu erityisalueeksi (kaavamerkintä E). Erityisalue on tarkoitettu maa-ainestoinnille, yhdyskuntatekniselle huollolle, moottori-, ampuma- ja muille urheilutoiminnoille sekä virkistykselle ja aurinkoenergian tuotannolle. Erityisalueen muiden toimintojen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kiviainesten oton ja ylijäämämassojen sijoittamisen edellytysten säilymiseen.

Varauksen jatko

Esitetään suunnitteluvarauksen jatkamista 31.1.2027 saakka Kulmakorven ampumaratayhdistys ry:lle entisin ehdoin ampumaratakeskuksen suunnittelua varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 38

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei varaushakemuksessa esitettyä ohjeellisesti osoitettua aluetta Kulmakorvesta varata Espoon Reserviläiset ry:lle ampumaurheilukeskuksen suunnittelua varten.

Käsittely

Kajava teki seuraavan palautusesityksen: Neuvotellaan hakijan kanssa ja selvitetään, olisiko Espoon mahdollista vastata hakijan esittämiin ammuntaharjoittelun tarpeisiin, samalla omalta osaltaan valtakunnallista tavoitetta ammuntaharjoitteluverkoston kehittämisestä edistäen.

Katainen Laakson kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellyttää, että Espoosta etsitään sopiva paikka ampuradan suunnittelua varten. Elinkeino- ja kilpailujaostolle tuodaan tilannekatsaus asian etenemisestä vuoden loppuun mennessä.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 20.01.2025 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Reserviläiset ry:lle perustettavan yhdistyksen lukuun liitekarttaan merkityn alueen Kulmakorvesta kiinteistöiltä 49-408-1-415 ja 49-408-1-388 ampumaratakeskuksen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.1.2026 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai alueenluovutusehdoista 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

aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja suunnittelun pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelta on lyhytaikaisesti vuokrattu kaksi erillistä aluetta varastoaluekäyttöön. Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on myöntänyt varausalueelle vuoden 2026 loppuun asti voimassa olevan maankäyttöluvan autojen, moottoripyörien, moottorikelkkojen ja mönkijöiden maastoajon harjoittelualuetoimintaa varten.

9

Varauksensaajan tulee suunnitella tarvittavat yhteydet alueelle kaupungin hyväksymällä tavalla. Kulkuyhteyksien tulee sijainniltaan sopia hankkeen pohjoispuolella Kulmakorpi I -asemakaavan yhteydessä laadittuihin liikenteellisiin suunnitelmiin. Varauksensaajan tulee kustannuksellaan rakentaa kyseiset yhteydet, kun aluetta koskeva maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

10

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Alueen luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Käsittely

Kajava teki seuraavaan muutosehdotuksen:

Muutetaan sopimusehtoja siten, että kaupunki teettää alueen luontoselvityksen ja maaperätutkimuksen reserviläisyhdistyksen puolesta, koska kyse on Espoolle tärkeästä maanpuolustuksellisesta toiminnasta ja Espoolla on selvityksen teettämiselle hyvät voimavarat.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Kajava teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kaupunginhallitus edellyttää, että Espoo pyrkii edistämään hanketta siten, että se etenisi mahdollisimman nopeasti.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Elo teki seuraavan muutosehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei liitekarttaan merkittyä aluetta varata Espoon Reserviläiset ry:lle ampumaurheilukeskuksen suunnittelua varten.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Elon ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 11 Liitekartta varausalueesta - Kulmakorven ampumaratayhdistys ry (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus 15.12.2025 - Kulmakorven ampumaratayhdistys ry, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 8

§ 8

Liikekeskustontin varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-34-15-3)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 07.04.2025 § 38 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2026 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2023 § 58-59 eriyttää varaukset edellä mainitun pyynnön mukaisesti. Liikekeskusalue varattiin SRV:lle 31.10.2023 saakka. Liikekeskusalueen varausta jatkettiin viimeksi 7.4.2025 § 38 päätöksellä 31.12.2025 saakka.

Tiedot metrokeskuksesta ja varattavasta liikekeskustontista

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

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

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan liikekeskustontin (kiinteistötunnus 49-34-15-3) pinta-ala on 10 136 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 13 350 k-m². Liikekeskustontille sijoittuu metroaseman sisäänkäynti. Liikekeskustontin toteuttaminen edellyttää yhteensovittamista metron sisäänkäynnin kanssa.

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

Hakemus ja hankkeen tilanne

SRV on lähettänyt 5.12.2025 hakemuksen, jossa pyydetään Kivenlahden metrokeskuksen liikekeskustontin varauksen jatkamista.

SRV on edistänyt liikekeskushankettaan Kivenlahden metrokeskuskortteliin yhteistyössä kaupungin ja Länsimetron kanssa, ja neuvotellut kaupungin kanssa tulevasta liikekeskustontin luovutuksesta.

Vuoden 2025 alussa hankkeessa tapahtui isompi muutos, kun hankkeeseen aiemmin sitoutunut opetustilojen käyttäjä Laurea vetäytyi hankkeesta.

SRV on käynyt esittelemässä hankkeen tilannetta elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle 7.4.2025 ja 1.12.2025. Huhtikuussa 2025 SRV esitteli jaostolle hankkeen toteutusvaihtoehtoja Laurean vetäytymisilmoituksen jälkeen. Joulukuussa SRV puolestaan esitteli jaostolle vaihtoehtoisten käyttäjien kartoituksen tulosta ja liikekeskuksen toteuttamista yksikerroksisena. Esityksessä parkkihalli toteutetaan liikekeskuksen viereen. Esittelyjen pohjalta SRV:n on tarkoitus jatkaa hankkeen valmistelua yhdessä Espoon kaupungin kanssa esitetyn mukaisesti.

Varauksen jatkaminen

Esitetään, että varausta jatketaan SRV:lle 30.9.2026 asti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

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

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

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

Päätös

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisestä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 59

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Tällä päätöksellä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) liikekeskushankkeen suunnittelua varten 31.10.2023 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti Länsimetrolle.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 7 mukaisten vuokralaisten kanssa.

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Esittelijä Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätetyn ja viimeksi 5.6.2023 § 59 jatketun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varauksen Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 62

PäätösehdotusEsittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 06.11.2023 § 102 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-2 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 38

PäätösehdotusEsittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 03.06.2024 § 62 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Vuornos Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäysesityksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos pyytää kaupunginhallitusta käyttämään omistajaohjausta ja tarvittaessa puuttumaan yhtymäkokouksessa Laurean kampuksen sijoittumispäätökseen varmistaen, että Laurean opetus- ja toimitilat sijoittuvat Kivenlahteen tai Kiviruukkiin. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 03.06.2024 § 62 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos päätti pyytää kaupunginhallitusta käyttämään omistajaohjausta ja tarvittaessa puuttumaan yhtymäkokouksessa Laurean kampuksen sijoittumispäätökseen varmistaen, että Laurean opetus- ja toimitilat sijoittuvat Kivenlahteen tai Kiviruukkiin.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 12 Liitekartta suunnitteluvarausalueesta - 49-34-15-3 (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Varaushakemus 5.12.2025 - SRV Yhtiöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026

Asianumero 5593/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 9

§ 9

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 7.10.2024 § 91 jatkettua suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen Espoonlahdesta Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.12.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 § 97 varata alueen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi, jäljempänä "Pohjola") ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on jatkettu 6.5.2019 § 52, 4.5.2020 § 48, 3.5.2021 § 65, 5.9.2022 § 238 ja 7.8.2023 § 70 tehdyin päätöksin. Pohjola on sittemmin luopunut hankkeesta ja suunnitteluvarausta on jatkettu yksin Asuntosäätiölle 7.10.2024 § 91 tehdyllä päätöksellä.

Asuntosäätiö hakee 19.11.2025 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.12.2025 saakka.

Tiedot varausalueesta

Varausalue sijaitsee Espoonlahdessa, kauppakeskus Lippulaivan ja Espoonlahden metroaseman välittömässä läheisyydessä. Varausalue on esitetty liitekartassa.

Varausalue ympäröi Asuntosäätiön omistamia rakentamattomia tontteja 49-34-330-1 ja 49-34-331-1.

Varausalue sekä Asuntosäätiön omistamat tontit ovat osa Maininkipuistonimistä asemakaavan muutosaluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella alueen maankäytön mahdollisuuksia osana Espoonlahden

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026

keskustan kokonaisuutta ja suunnitella alueelle vihreää keskustamaista rakentamista Espoon kaupungin ("Kaupungin") täydennysrakentamistavoitteet huomioon ottaen.

Varauksen jatkaminen

Asuntosäätiö on yhteistyössä Kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa edistänyt alueen suunnittelua ja kehitystä. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 3.2.2021 asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi. Uusi asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.4.2024. Ehdotus etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn maankäyttösopimusneuvottelujen edettyä myönteisesti. Tavoitteena on saattaa asemakaava lainvoimaiseksi kevään 2026 aikana, ellei kaavasta valiteta hallinto-oikeuteen.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen mahdollistaa alueen kehittämisen suunnitellun mukaisesti huomioiden Kaupungin tavoitteet ja hankala rakentamisen suhdannetilanne.

Asuntosäätiön tarkoituksena ei ole hankkia varausaluetta Kaupungilta asemakaavan valmistuttua. Asuntosäätiö ja Kaupunki ovat neuvotelleet maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä alueiden luovuttamisesta kolmannelle yhteismyynnillä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.10.2024 § 91

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 7.8.2023 § 70 jatkettua suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen Espoonlahdesta Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Pohjola Rakennus Oy Suomi on luopunut hankkeesta ja suunnitteluvaraus täsmennetään osoitettavaksi yksin Asuntosäätiölle. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.12.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 238

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 65 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.8.2023 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 97

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026

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

5

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

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

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkois-

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026

luoteissuunnassa kulkeva raittiyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittiyhteyden osalta.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 52

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 48

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026

kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu-ym. kustannuksista.

4

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

5

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

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

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkois-luoteissuunnassa kulkeva raittiyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittiyhteyden osalta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 sekä 4.5.2020 § 48 jatkettua oheiseen liitekartaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.8.2022 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 70

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 5.9.2022 § 238 jatkettua suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen Espoonlahdesta Pohjola Rakennus Oy Suomelle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.8.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 238	05.09.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 70	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 91	07.10.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 9	19.01.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

13 Kartta Maininkipuisto Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Maininkipuisto Asuntosäätiö, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 10

§ 10

Urheilutontin varauksen jatkaminen Latokaskesta Latokasken Liikuntakeskus Oy:lle liikuntahallin suunnittelua varten (49-46-82-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry
Mäkäräinen Kalle
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2024 § 74 päätettyä korttelin 46082 tontin 1 varausta liikuntahallin suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten seuraavin muutoksin:

Varauksensaajana on Latokasken Liikuntakeskus Oy.

Varausta jatketaan 30.11.2026 saakka.

Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 12.8.2024 § 74 varata Olarin Voimistelijat ry:lle ja Latokasken Liikuntakeskus Oy:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin 31.8.2025 saakka liikuntahallin suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Sittemmin Olarin Voimistelijat ry on jättäytynyt pois hankkeesta.

Alun perin alue on ollut varattuna kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 26.11.2018 § 148 Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle, Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle harjoitusjäähallin ja voimisteluhallin suunnittelua varten. Varaus oli voimassa 31.12.2019 saakka. Varausta jatkettiin 2.12.2019 § 79 ja 1.3.2021 § 36.

Varauksen jatkossa 5.9.2022 § 237 tontti varattiin Olarin Voimistelijat ry:lle ja Tapiolan Voimistelijat ry:lle voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten, koska Espoon Jääurheilun Tuki ry oli ilmoittanut, että se luopuu osaltaan varauksesta.

Tapiolan Voimistelijat ry:n vetäytyttyä hankkeesta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 5.6.2023 § 61 Olarin Voimistelijat ry:lle ja sen uudelle hankekumppanille Espoo Basket Team ry:lle voimistelu- ja liikuntahallin suunnittelua varten 30.4.2024 saakka. Sittenkin myös Espoo Basket Team ry vetäytyi hankkeesta.

Hakemus

Latokasken Liikuntakeskus Oy on hakenut 4.11.2025 päivätillä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa 30.11.2026 saakka.

Latokasken Liikuntakeskus Oy:n tavoitteena on toteuttaa Latokasken alueelle monipuolinen liikuntakeskus, joka palvelee erityisesti lasten ja nuorten liikuntaa, seurojen harjoitustoimintaa sekä koululiikuntaa.

Hanke on varausaikana muun muassa edennyt rakennuksen arkkitehti- ja tilasuunnittelussa tavoitteiden mukaisesti ja käynnistänyt rakentamisen lupaprosessin.

Tavoitteena on, että vielä vuoden 2025 aikana viimeistellään rakennuslupaprosessi, toteutusmalli ja rahoitusratkaisu. Vuoden 2026 aikana valmistellaan rakentamisen käynnistäminen. Rakentaminen voi alkaa loppuvuodesta 2026, heti kun lupa- ja rahoituspäätökset sen mahdollistavat.

Varausajan jatkaminen mahdollistaa suunnittelun ja lupaprosessin loppuunsaattamisen sekä hankkeen rahoituspäätösten vahvistamisen. Liikuntakeskus tulee palvelemaan laajasti espoolaisia liikunnan harrastajia ja koululaisia, ja hanke tukee Espoon kaupungin liikuntapaikkaverkon ja lähipalveluiden kehittämistavoitteita.

Olarin Voimistelijat ry on jättäytynyt hankkeesta pois. Tällä hetkellä tontin varauksen hakijana ja hankkeen toteuttajana toimii Latokasken Liikuntakeskus Oy.

Tiedot varausalueesta

Varausalueelle on tehty kesällä 2024 tonttijako ja tontin lohkomisen, jonka myötä varausalueen kiinteistötunnus on muuttunut. Uusi kiinteistötunnus on 49-46-82-1 (korttelin 46082 tontti 1). Samalla varausalueen pinta-ala on täsmentynyt. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston varauspäätöksen 12.8.2024 § 74 aikaan kortteliin 46082 muodostettavan tontin alue sijaitsi kiinteistöillä 49-409-5-6 ja 49-409-2-157.

Korttelin 46082 tontti 1 on 29.8.2018 voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontin pinta-ala on 12 858 m² ja rakennusoikeus 8 500 k-m².

Tontin alueella luoteisrajan tuntumassa sijaitsee voimalinja, jota varten tontilla on asemakaavan mukainen voimalinjan varoalue (alueen rakentamisesta ja muista järjestelyistä on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa). Varoalueelle on perustettu käyttöoikeus voimansiirtolinjaa varten.

Varattavalla tontilla on myös asemaakaavan mukaiset pp-merkinnällä olevat alueet (jalankululle, polkupyöräilylle ja ladulle varattu alueen osa, joka on sijainniltaan ohjeellinen) sekä johtovarausalue maanalaista johtoa varten. Lisäksi tontin itäkulmassa on asemakaavan mukainen hu-1 -merkinnällä oleva alue (Hulevesireitti. Hulevesireitti tulee toteuttaa

mahdollisuuksien mukaan avo-ojana. Merkintä on sijainniltaan ohjeellinen.).

Tontin alueella sijaitsee avo-ojia sekä käytöstä poistettu vesijohto ja käytöstä poistettu runkovesijohto.

Asemakaavamääräysten mukaan korttelin 46082 tontin 1 pysäköintiä tulee sijoittaa sen vieressä sijaitsevalle yleiselle pysäköintialueelle (LP-1, kiinteistötunnus 49-46-9906-7).

Varauksen jatkaminen

Esitetään, että kortteliin 46082 muodostettava urheilurakennusten tontin varausta jatketaan Latokasken Liikuntakeskus Oy:lle 30.11.2026 saakka liikuntahallin suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 74

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Olarin Voimistelijat ry:lle ja Latokasken Liikuntakeskus Oy:lle kortteliin 46082 muodostettavan tontin liikuntahallin suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2025 saakka.

2

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

3

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

4

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

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen ja huomioi toiminnassaan, että tontin läpi kulkee avo-ojia ja, että tontin alueella on käytöstä poistettu vesijohto sekä käytöstä poistettu runkovesijohto. Vuokralainen on velvollinen selvittämään muut tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

8

Tontin alueella luoteisrajan tuntumassa on voimalinja (Käyttöoikeusyksikkö Y2001-16515), jota varten on asemakaavassa osoitettu voimajohdon varoalue.

Tontin lounaisosaan ja etelärajalle on asemakaavassa osoitettu sijainniltaan ohjeelliset jalankululle, polkupyöräilyllä ja ladulle varatut alueen osat, joiden toteuttamisesta ja yhteensovittamisesta hankkeen kanssa on varauksensaajan sovittava kaupunkitekniikan keskuksen ja liikuntapalveluiden kanssa.

Asemakaavassa on tontin etelärajalle osoitettu myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Lisäksi tontin itäkulmassa on asemakaavan mukainen hulevesireitiksi merkitty alue.

Varauksensaaja on tietoinen ja huomioi edellä mainitut seikat tontin suunnittelussa ja toiminnassaan.

9

Asemakaava-alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, joiden sisältöjä tulee noudattaa ohjeellisina.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että kortteliin 46082 muodostettavan tontin tonttijako ja lohkominen edellyttävät kulkuyhteysrasitteen perustamista tontin viereisen kiinteistön 49-46-9906-7 alueelle (yleinen pysäköintialue). Rasitteen perustamista varten tarvitaan rasitesopimus.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa varausalueen pysäköintiä tulee osoittaa kiinteistölle 49-46-9906-7 (yleinen pysäköintialue). Pysäköintialueen toteuttamisesta tullaan sopimaan erikseen.

12

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

13

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 71 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

14 Kartta Latokasken Liikuntakeskus Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Latokasken Liikuntakeskus Oy jatkohakemus 2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 8085/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 11

§ 11

Tapiolan keskuksessa sijaitsevia Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota ja Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta, ja hyväksyy uudeksi varauksensaajaksi projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:n.

Varausta jatketaan 31.1.2027 saakka muuten entisin ehdoin, kuitenkin huomioiden päätösehdotuksen kohdan D muutos.

B

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan entisen Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin suunnitteluvarausta kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta, ja hyväksyy uudeksi varauksensaajaksi projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:n.

Varausta jatketaan 31.1.2027 saakka muuten entisin ehdoin, kuitenkin huomioiden päätösehdotuksen kohdan D muutos.

C

myöntää projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:lle Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan entisen Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman pysäköintitalon tonttia 49-12-50-5 koskevan suunnitteluvarauksen kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto-, liike- ja asuinkiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta.

Varaus on voimassa 31.1.2027 saakka.

D

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 tekemä periaatepäätös k,

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

muutetaan muotoon

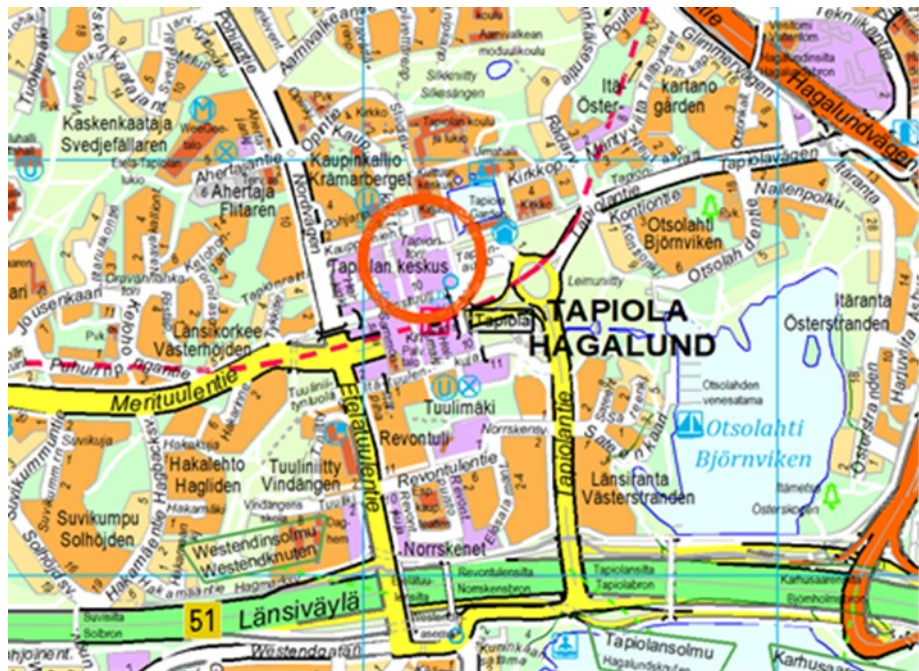
"Varausalueen muita kuin asuntoja koskevat pysäköintipaikat voidaan osoittaa Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n tilojen lisäksi myös Kaupinkallion Pysäköintilaitoksen paikalle sijoittuviin pysäköintitiloihin."

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



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

Espoon kaupunki hankki omistukseensa vuonna 2013 Tapiolan keskuksesta Tapiolatorin liikekeskukseen kuuluvan, vuonna 1959 valmistuneen Tapiolan Liiketalo Oy:n ja siihen liittyvän vuonna 1989 valmistuneen KOy Kulttuuritorin. Kiinteistöjen siirryttyä kaupungin omistukseen Tapiolan Liiketalo Oy ja KOy Kulttuuritori fuusioitiin KOy Kulttuuriaukioksi. Osa kiinteistöjen tiloista on tyhjiillään ja osa on kaupungin omassa toimitilakäytössä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 varata KOy Kulttuuriauktion tontin Regenero Oy:lle. Varausta on jatkettu 3.6.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021 tehdyillä päätöksillä. Varausta jatkettiin edelleen 6.3.2023 Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle siten, että varaus käsitti nyt myös kaupungin kokonaan omistaman Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontin. Varausta HGR Property Partners Oy:lle jatkettiin 4.12.2023 tehdyllä päätöksellä. Varausta jatkettiin 2.12.2024 HGR Property Partners Oy:n omistamalle projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:lle 31.12.2025 asti.

Suunnitelman mukaan ns. Marimekkotalo purettaisiin ja sen paikalle uudisrakennukseen tulisi toimitiloja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Hankkeeseen sisältyy myös Tapiolatorin liikekeskuksesta ent. Tapiolan Liiketalo Oy:n tilat.

Suunnitelman mukaan nykyisin KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluva entinen Tapiolan Urheilutalo Oy (ns. Keilahallin talo) purettaisiin kokonaan

ja sen paikalle uudisrakennukseen tulisi toimitiloja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Rakennus on valmistunut vuonna 1967 ja sitä laajennettiin vuonna 1985 keilahalliin liittyvien tilojen osalta. Rakennus on elinkaarensa päässä. Tilat ovat tehottomia ja joustamattomia. Rakennus on teknisesti huonossa kunnossa eikä sitä ole peruskorjattu.

Suunnitelmaa on laajennettu koskemaan Tapiolan Urheilutalon omistamaa pysäköintitalon tonttia, joka mahdollistaisi yhdistettynä Tapiolan Urheilutaloon, toimi- ja liiketilakokonaisuuden toteuttamisen erityisesti toimitilamarkkinan kannalta riittävässä laajuudessa. Pysäköintilaitos puretaan. Tontille sijoitetaan sekä toimi- ja liiketilakokonaisuuden että asuinrakennuksen asemakaavan edellyttämät pysäköintipaikat. Tämän ratkaisun edellytyksenä on vireillä olevan asemakaavan myöhempi muuttaminen, jolloin toinen kaavassa ehdotetusta asuinkerrostalosta korvataan Keilahallitalon kohdalle suunnitellun liike-toimitilakokonaisuuden jatkeella.

Kulttuurikeskuksen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti

Kaupunki on parhaillaan laatimassa asemakaavan muutosta, joka käsittää kulttuurikeskuksen ja sen laajennuksen, asuntoja Kaupinkallion paikoitustalon tontille, toimistoja sekä liike- ja palvelutiloja entisille Tapiolan Urheilutalon ja ns. Marimekkotalon paikalle sekä säilytettävälle Tapiontorin liikekeskukselle ja Keskustornille. Valtuusto hyväksyi Kulttuuriauktion Asemakaavan muutoksen 28.4.2025. Päätöksestä jätettiin valitus Helsingin hallinto-oikeuteen.

KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan Kaupinkallion pysäköintitalon (ent. Kaupinkallion Paikoitustalo Oy) omistaa kokonaisuudessaan kaupunki. Tavoitteena on suunnitella pysäköintitalon tontille asuinrakennuksen lisäksi Keilahallintalon paikalle sijoittuvan toimi- ja liiketilan laajennus. Kaupunginhallituksen konsernijaoston päätöksen 23.8.2021 mukaisesti kulttuurikeskuksen, Tapiolan koulun ja Tapionkentän velvoitepaikat on siirretty Kaupinkallion pysäköintitalosta keskuspysäköintiin. Näin on luotu edellytykset pysäköintitalon purkamiselle. Viereisten kahden senioritalon velvoitepaikat sijoitetaan pysäköintitalon tontille toteutettavan rakennuskokonaisuuden pysäköintitiloihin.

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021, että Kulttuurikeskuksen yhteyteen toteutetaan uusi esityssali pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä Kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi. Hankesuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa 21.11.2022. Nykyinen Kulttuurikeskus suojellaan.

Heikintorin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.10. - 5.11.2024. Parhaillaan valmistellaan kaavaehdotusta kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Kaavamuutoksella tavoitellaan

mahdollisimman laaja-alaista, nykyiseen rakennukseen soveltuvaa käyttötarkoitusta. Heikintorin hankkeessa mahdollistetaan uusi, nykyisen ajoyhteyden korvaava kulkuyhteys kulttuurikeskuksen maanalaiselle huoltopihalle. Nykyinen pysäköintilaitos puretaan ja paikalle toteutetaan asuinkerrostalo.

HGR Property Partners Oy:n suunnitteluvarauksen tilanne ja jatko

HGR Property Partners Oy on lähettänyt kaupungille oheismateriaalina 1.12.2025 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista kummankin kohteen osalta sekä varausalueen laajentamista Kaupinkallion pysäköintilaitoksen tontille todeten mm. seuraavaa:

"Varauksensaajan tavoitteena on korvata nykyiset, osin huonokuntoiset ja toiminnallisesti puutteelliset rakennukset sekä pysäköintilaitos nykyaikaisilla toimisto- ja liikerakennuksilla sekä asuinrakennuksella. Tavoitteena on muodostaa vetovoimainen ja korkeatasoinen toimitilakokonaisuus Tapiolan keskustaan, metroyhteyden ja monipuolisten palveluiden välittömään läheisyyteen.

Suunnittelussa ja kohteiden palveluntarjonnassa tullaan huomioimaan Espoon kaupungin tavoitteet Kulttuuriaukion ympäristön kehittymisestä korkeatasoiseksi ja eläväksi kulttuuriympäristöksi. Keskeisenä osana elävöittämistä maantason kivijalkaliiketilat avataan suurin ikkunapinnoin ja kesäterassein osaksi aktiivista Kulttuuriaukiota ja Tapiolan kävelykeskustaa.

Käynnissä olevan asemakaavatyön tavoitteiden mukaisesti Sampotorin ja Kulttuuriaukion väliset huoltorampit poistetaan. Tämä parantaa alueen maanpäällisiä liikennetkaisuja erityisesti jalankulun ja pyöräilyn osalta. Keskustornin peruskorjaus toimitilakäyttöön on tarkoitus käynnistää arviolta vuoden 2026 aikana, kun riittävä vuokrausaste on saavutettu. Suunnitteluvarauksen voimassaoloaikana hakija on edistänyt aktiivisesti alueelle sijoittuvien vuokralaisten hankintaa.

Suunnitteluvarauksen laajentaminen mahdollistaisi Tapiolan keskustaan sijoittuvan, yksittäisen yli 10 000 m²:n suuruisen pääkonttorirakennuksen toteuttamisen suurten yritysten nykyvaatimusten mukaisesti. Rakennusten suunnittelun lähtökohtina ovat korkeatasoiset ympäristö- ja vastuullisuuskriteerit.

Hankekokonaisuuden pysäköinti tukeutuu Tapiolan keskus pysäköintiin, sekä osittain KOy Kaupinkallion maanalaisiin tiloihin. Näin varmistetaan pysäköinnin toimivuus ja hyvä saavutettavuus sekä alueen jalankulku ympäristön laatu.

Hakijan tarkoituksena on jatkaa KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n alueiden suunnittelua ja kehittämistä suunnitteluvarauksen aikana

tiivissä yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten sekä eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa. Varausaikana hakija on edistänyt aktiivisesti varausalueita koskevaa asemakaavan muutosprosessia. Asemakaavamuutosta on viety eteenpäin samanaikaisesti ja yhteistyössä Kulttuurikeskuksen laajennushankkeen kanssa. Tavoitteena on, että Kulttuuriaukiosta muodostuu kokonaisuutena mahdollisimman eheä, toimiva ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kaupunkitila”.

HGR Property Partners Oy:n hakemuksen arviointia

HGR Property Partners Oy:n tavoitteena on muodostaa kokonaisuus, joka käsittää KOy Kulttuuriauktion tontin ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n kaksi tonttia sekä Keskustornin. HGR Property Partners Oy:tä voidaan pitää Tapiolan keskuksen hyvin soveltuvana kehittäjänä.

Keskustornia kehitetään edelleen toimistorakennuksena. KOy Kulttuuriauktion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonteille suunnitellaan myös toimitiloja. Katutasossa on ulos aukeavia liike- ja palvelutiloja. Yhdessä laajennettavan kulttuurikeskuksen kanssa Tapiolan keskuksen saadaan elävä ja monipuolinen Kulttuuriauکیو. Uusien toimitilojen suunnittelulle tulee asettaa korkeat arkkitehtoniset vaatimukset ja niiden liittymiseen kehittyvään ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Uusien, laajojen toimitilojen toteuttamisella Tapiolan keskuksen elinvoimaa ja monipuolisuutta saadaan turvattua.

- Uusien toimitilojen pysäköintipaikat osoitetaan osittain nykyisen Kaupinkallion pysäköintilaitoksen paikalle tehtävään pysäköintitalaan sekä osittain Tapiolan keskuspysäköintiin.
- Nykyisestä Marimekkotalon alapuolisesta ajoluiskasta luovutaan Kulttuuriauktion ja Heikintorin asemakaavamuutosten vahvistuttua.
- Kaupinkallion pysäköintitalon tontille tutkitaan sijoitettavaksi asuntojen lisäksi Keilahallitalon toimisto- ja liikerakennuksen tiloja.

HGR Property Partners Oy:n toimitilakohteiden, Kulttuurikeskuksen ja sen laajennuksen sekä Kaupinkallion pysäköintitalon paikalle tulevien asuntojen muodostaman kokonaisuuden kehittämiseksi ja asemakaavamuutoksen laadinnalle syntyy näin hyvät lähtökohdat.

Näin luodaan edellytykset Tapiolan arvokkaan ns. Ervin keskustan kehittämiseksi jälleen eläväksi ja viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi puutarhakaupungin keskuksesi. Vireillä oleva Heikintorin asemakaavamuutos täydentää tätä kokonaisuutta.

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

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 103

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

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

b

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

c

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

d

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

e

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

f

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

g

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

h

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

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 12

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

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

b

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

c

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

d

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

e

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

f

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

g

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

h

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

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

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

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 64

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

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

b

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

c

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

että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

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

e

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

f

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

g

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

h

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

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdoista poistettava kohta:

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Käsittely

Kivinen ja Mäkinen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta)

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 28

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

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

B

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

Varausehdot (päättökohdat A ja B):

1

Suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

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

b

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

c

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

että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

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

e

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

f

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

g

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

h

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

i

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

j

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

k

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

l

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

m

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset on huomioitu pöytäkirjassa.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 116

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka alla olevin tarkistetuin ehdoin.

B

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan entisen Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin suunnitteluvarausta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2024 saakka alla olevin ehdoin.

Varausehdot (pätöskohdat A ja B):

1

Suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2024 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

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

b

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

c

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

d

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

e

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

f

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

g

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellisen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja

rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

h

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

i

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

j

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

k

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

l

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

m

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 110

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta, ja hyväksyy uudeksi varauksensaajaksi projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:n.

Varausta jatketaan 31.1.2027 saakka muuten entisin ehdoin, kuitenkin huomioiden päätösehdotuksen kohdan D muutos.

B

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan entisen Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin suunnitteluvarausta kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta, ja hyväksyy uudeksi varauksensaajaksi projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:n.

Varausta jatketaan 31.1.2027 saakka muuten entisin ehdoin, kuitenkin huomioiden päätösehdotuksen kohdan D muutos.

C

myöntää projektiyhtiö Tapiolan kiinteistökehitys Oy:lle Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn KOy Espoon Kaupinkallioon kuuluvan entisen Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman pysäköintitalon tonttia 49-12-50-5 koskevan suunnitteluvarauksen kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto-, liike- ja asuinkiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta.

Varaus on voimassa 31.1.2027 saakka.

D

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 tekemä periaatepäätös k,

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

muutetaan muotoon

"Varausalueen muita kuin asuntoja koskevat pysäköintipaikat voidaan osoittaa Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n tilojen lisäksi myös Kaupinkallion Pysäköintilaitoksen paikalle sijoittuviin pysäköintilaitoihin."

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

15 Kulttuuriaukion suunnitteluvaraus - liitekartta

Oheismateriaali

- Ei julkaista_Suunnitteluvaraushakemus HGR Property Partners Oy 2025

Tiedoksi

Asianumero 14/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 12

§ 12

**Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokrauspäätöksen jatkaminen
Keilaniemestä AB Invest As:lle (49-10-51-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2024 § 107 päätetyn sekä viimeksi 15.9.2025 § 85 jatkettua tontin 49-10-51-1 vuokrauspäätöstä AB Invest As:lle siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2026. Lisäksi vuokrauksen pääehtojen ehto 2 muutetaan ja pääehtoihin lisätään uudet ehdot 10 ja 11 seuraavalla tavalla:

2

Vuokra on 1 422 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Ajantasakaavassa liike- ja toimistorakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta 15 000 k-m² ja hotelli- ja kokousrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta 27 300 k-m². Perusvuokra perustuu rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan, joka on liike- ja toimistorakentamisella 670 € / k-m² ja hotelli- ja kokousrakentamisella 500 € / k-m². Pääoma-arvo käyttötarkoitukseltaan muodostetaan kertomalla pääoma-arvon yksikköhinta käyttötarkoituksen rakennusoikeuden määrällä ja perusvuokra on 6 % pääoma-arvosta.

Mikäli vuokra-alueelle tehdään asemakaavamuutos tai haetaan asemakaavasta poikkeamista, tullaan perusvuokra tarkistamaan yllä mainittuja pääoma-arvon yksikköhintoja käyttämällä siten, että perusvuokra vastaa asemakaavamuutoksessa tai poikkeamisluvassa määritettyjen käyttötarkoitusten rakentamisoikeuden määrää. Tarkistettu perusvuokra astuu voimaan asemakaavamuutoksen tai poikkeamisluvan lainvoimaistumispäivästä alkaen. Perusvuokra muodostuu seuraavasti; asemakaavassa vuokra-alueelle osoitetun liike- ja toimistorakentamisen osuus perusvuokrasta on 603 000 euroa vuodessa ja hotelli- ja kokousrakentamisen osuus perusvuokrasta on 819 000 euroa

vuodessa. Perusvuokrasta peritään 20 % vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden ajalta johtuen poikkeuksellisista rakentamisolosuhteista. Vuokrakauden kuudennen (6) vuoden alusta alkaen liike- ja toimistorakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 603 000 euroa vuodessa. Vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden jälkeen vuokrakauden 6-9 vuosien aikana hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra peritään seuraavasti: - Vuokrakauden kuudentena (6) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 60 %.- Vuokrakauden seitsemäntenä (7) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 70 %.- Vuokrakauden kahdeksantena (8) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 80 %.- Vuokrakauden yhdeksäntenä (9) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 90 %. Vuokrakauden kymmenennen (10) vuoden alusta alkaen hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 819 000 euroa vuodessa. Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 3. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

10

Mikäli vuokralainen haluaa hakea asemakaavamuutosta tai poikkeamista asemakaavasta vuokra-alueelle, tulee vuokralaisen saada vuokranantajalta kirjallinen suostumus tähän.

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat velvollisia neuvottelemaan asemakaavamuutoksesta tai asemakaavasta poikkeamisesta seuraavista mahdollisista muutostarpeista maanvuokrasopimukseen.

11

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään kyseisen panttikirjan saajaksi vuokranantajan.

Mikäli perusvuokraa tarkistetaan vuokrakauden aikana pääehdossa 2 määritetyllä tavalla, on vuokralainen velvollinen hakemaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen, tarkistetun, vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään kyseisen panttikirjan saajaksi vuokranantajan.

Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin, 2.12.2024 § 107 päätetyin ehdoin.

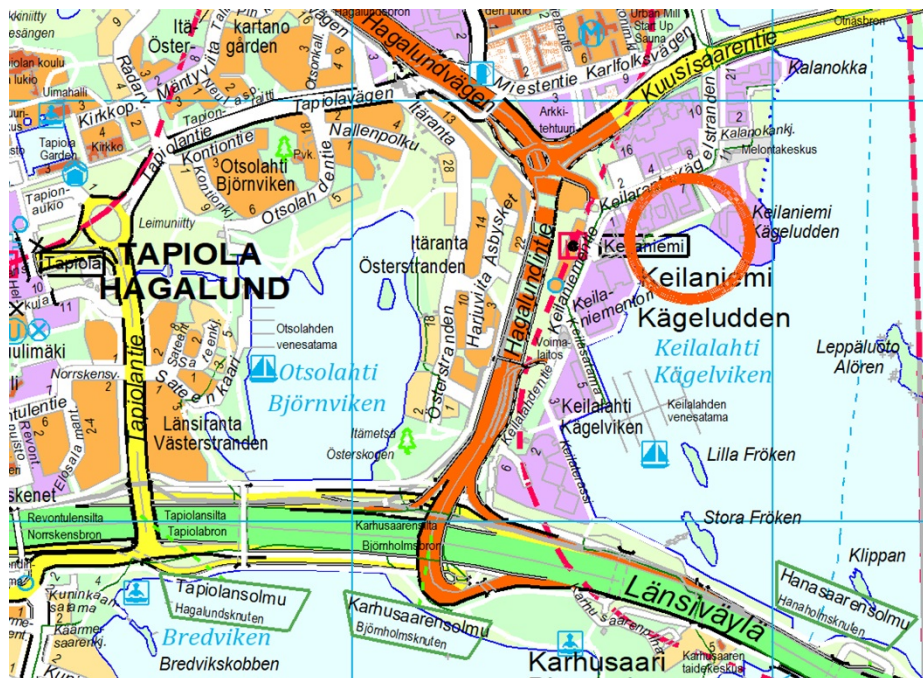
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 § 54 varata AB Invest AS:lle alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varauksen jatkamisesta 11.1.2021 § 16 tehdyssä päätöksessä varauksen jatkamisen lisäksi varausta samalla muutettiin siten, että varaus mahdollisti hotelli- ja kongressikeskushankkeen lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämisen ja suunnittelun varausalueelle.

Varausta jatkettiin 28.3.2022 § 48 ja 2.10.2023 § 87 päätöksillä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2024 § 107 vuokrata tontin osto-oikeudella AB Invest As:lle. Päätöksen mukaan maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2025 mennessä. Päätöksen täytäntöönpanoaikaa jatkettiin 5.5.2025 § 55 päätöksellä siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 1.10.2025 mennessä. Samassa päätöksessä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti huomioimaan sopimusneuvotteluissa tavoitteen saada meren täyttömurske alueelle louhittavasta parkkiloalasta. Tavoitteena tulee olla looginen, ekologinen ja kustannustehokas toteutustapa ja sen välttäminen, että kaupunki joutuu tarpeettomalla kiireellä toteuttamaan meren täyttämisen. Päätöksen

täytäntöönpanoaikaa jatkettiin 15.9.2025 § 85 päätöksellä siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.1.2026 mennessä.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Vuokrattava tontti 49-10-51-1 on osoitettu asemakaavassa (Keilaranta - 220836) liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontille tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja. Tonttia koskeva asemakaavamuutos sai lainvoiman 27.11.2024. Tontin pinta-ala on noin 6 257 m² ja rakennusoikeus 42 300 k-m². Rakennusoikeudesta 15 000 k-m² on osoitettu liike- ja toimistorakentamiseen ja loput 27 300 k-m² hotelli- ja kokoustilarakentamiseen.

Joulukuussa 2024 laadittiin tonttijaon muutos, jonka pohjalta vuokrattava tontti lohkottiin omaksi tontikseen. Tuolloin tontti sai nykyisen kiinteistötunnuksensa.

Tontin, ja sen ympärille asemakaavamuutoksessa osoitettujen yleisten alueiden, toteuttaminen vaatii alueelle meritäyttöjen toteuttamista. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt 16.5.2024 vesitalousluvan meritäyttöjen toteuttamiseksi. Kyseinen lupa on lainvoimainen. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus on kirjeellään 10.9.2025 hyväksynyt rantamuurin pidentämisen 30 m:llä.

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 325 päätti, että kaupunki vastaa tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttamisesta kustannuksellaan. Työt on tarkoitus tilata AB Invest As:ltä.

Hankkeen toteuttaminen

AB Invest As suunnittelee hankettaan ja hanke on käynyt neuvotteluja kaupungin kanssa ruoppaus- ja täyttötöihin liittyvästä sopimuksesta ja töiden aloittamisaikataulusta.

Kohteen rakennustyöt on tavoitteena aloittaa, kun se täyttötöiden puolesta on mahdollista ja hankkeella on tarvittavat luvat rakentamista varten.

AB Invest As on hakenut hankkeelleen poikkeamispäätöstä, joka mahdollistaisi toimistorakennusoikeuden kasvattamisen 15 000 kem²:stä 20 000 kem²:iin ja vastaavasti hotellirakennusoikeuden pienentämisen ja samalla madaltamisen. Poikkeamispäätöksen jälkeen AB Invest As tarvitsee vielä rakentamisluvan. Näin ollen toistaiseksi ei ole tarvittavia edellytyksiä rakentamisen aloittamiseen. Hankkeen pysäköinti nojautuu tulevaan Keilaniemen keskuspysäköintiin. Keskuspysäköinnin toteuttamisesta ei ole toistaiseksi tehty päätöksiä, mutta tavoitteena on keskuspysäköinnin töiden aloittaminen vuoden 2026 alkupuolella.

Lainvoimaisen vesiluvan mukaan ruoppaus- ja täyttötöitä ei voi tehdä 15.4 - 15.7 välisenä aikana johtuen lintujen rauhoitusajasta. Tavoitteena on aloittaa ruoppaus- ja täyttötööt välittömästi rauhoitusajan jälkeen 16.7.2026.

Edellä mainitun myötä esitetään, että vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa jatketaan 30.6.2026 saakka. Lisäksi päätökseen on lisätty periaatteet, joilla tontinvuokran määrittämisen perusteena olevaa tontin hintaa tarkistetaan vireillä olevan poikkeamispäätöksen tai mahdollisen asemakaavanmuutoksen mukaisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston

16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin toteuttamiselle varausalueelle.

Käsittely

Todettiin, että esityslistan liitteenä oleva englanninkielinen oheismateriaali: varaushakemus, käännetään suomeksi ja käännös liitetään pöytäkirjaan.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn laajennetun alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.3.2022 saakka muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 48

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 54 päätettyä ja 11.1.2021 § 16 jatkettua varausta AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin (11.1.2021 päätetyin) ehdoin.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään mahdollisuuksien mukaan hankkeen edellyttämän asemakaavan valmistelua.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 107

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Keilaniemestä Keilaranta asemakaavamuutoksessa hotelli-, liike- ja toimistorakentamiseen osoitetun korttelin 10051 AB Invest As:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka AB Invest As:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 1 422 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra muodostuu seuraavasti; asemakaavassa vuokra-alueelle osoitetun liike- ja toimistorakentamisen osuus perusvuokrasta on 603 000 euroa vuodessa ja hotelli- ja kokousrakentamisen osuus perusvuokrasta on 819 000 euroa vuodessa.

Perusvuokrasta peritään 20 % vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden ajalta johtuen poikkeuksellisista rakentamisolosuhteista.

Vuokrakauden kuudennen (6) vuoden alusta alkaen liike- ja toimistorakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 603 000 euroa vuodessa.

Vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden jälkeen vuokrakauden 6-9 vuosien aikana hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra peritään seuraavasti:

- Vuokrakauden kuudentena (6) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 60 %.
- Vuokrakauden seitsemäntenä (7) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 70 %.
- Vuokrakauden kahdeksantena (8) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 80 %.
- Vuokrakauden yhdeksäntenä (9) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 90 %.

Vuokrakauden kymmenennen (10) vuoden alusta alkaen hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 819 000 euroa vuodessa.

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 3. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 lokakuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2026 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

4

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 38 070 k-m²:n suuruisen rakennuksen tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 38 070 k-m²:n suuruisia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

5

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

6

Vuokralainen on tietoinen, että asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen vuokra-alueelle edellyttää meritäyttöjen toteuttamista vuokra-alueelle ja vuokra-alueen välittömässä yhteydessä sijaitseville yleisille alueille. Vuokralainen ja vuokranantaja tulevat sopimaan meritäyttöjen toteuttamisvastuusta ja toteuttamiskustannuksien jakautumisesta erillisellä sopimuksella.

7

Vuokra-alueeseen kuuluviin kiinteistöihin 49-418-1-1554 ja 49-418-1-860 kohdistuu lunastustoimitus MML/197796/74/2022 (Keilaniemen kalliopysäköintilaitos). Lunastustoimitus kohdistuu kiinteistöjen maanlaiseen alueeseen.

8

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue, kun vuokra-aikaa on kulunut kymmenen (10) vuotta. Osto-oikeus on voimassa kaksi (2) vuotta sen alkamisesta. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeuttaan, tulee vuokralaisen ilmoittaa viimeistään yhtä (1) vuotta ennen osto-oikeuden päättymistä halustaan ostaa vuokra-alue.

Vuokra-alueen kauppahinta määritetään vuokra-alueen markkina-arvon pohjalta. Vuokra-alueen markkina-arvo tullaan määrittämään ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arviolausunnon perusteella. Myyjä tulee hankkimaan edellä mainitun arviolausunnon.

Espoon kaupunki tulee tekemään erillisen päätöksen vuokra-alueen myynnistä.

9

Vuokrasuhteen päättyessä, vuokra-alueelle toteutetut meritäytöt tulee jättää vuokra-alueelle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.4.2025. Mikäli kuitenkin

muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että kaupunki on tehnyt tarvittavat päätökset vuokra-alueen ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttamisesta ja rahoittamisesta.

AB Invest As tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 110 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.05.2025 § 55

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2024 § 107 AB Invest As:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 1.10.2025.

Käsittely

Aaltonen Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäysesityksen:

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa huomioimaan sopimusneuvotteluissa tavoitteen saada meren täyttömurske alueelle louhittavasta parkkiluolasta. Tavoitteena tulee olla looginen, ekologinen ja kustannustehokas toteutustapa ja sen välttäminen, että kaupunki joutuu tarpeettomalla kiireellä toteuttamaan meren täyttämisen.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 2.12.2024 § 107 AB Invest As:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 1.10.2025.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa huomioimaan sopimusneuvotteluissa tavoitteen saada meren täyttömurske alueelle louhittavasta parkkiluolasta. Tavoitteena tulee olla looginen, ekologinen ja kustannustehokas toteutustapa ja sen välttäminen, että kaupunki joutuu tarpeettomalla kiireellä toteuttamaan meren täyttämisen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 15.09.2025 § 85

§ 85

Mäkinen Antti
Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2024 § 107 päätetyn ja 5.5.2025 § 55 jatketun AB Invest As:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytöntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2026.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

16 49-10-51-1 liitekartta

Oheismateriaali**Tiedoksi**