



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

Espoon kaupunki

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Kokoustiedot

Aika 09.02.2026 klo 09:00 -
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02070 Espoo
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	3
3	1, 2	Omakotitontin myynti Henttaalta 49-21-176-7	4
4	3, 4	Omakotitontin myynti Lahnuksesta 49-87-24-1	7
5	5, 6	Omakotitontin myynti Kurttilasta (49-45-146-6)	10
6	7	Omakotitontin myynti Latokaskesta 49-46-76-2	13
7	8	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) (Pöydälle 19.1.2026)	16
8	9	Asuinkerrostalotontin varaaminen Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta (Pöydälle 19.1.2026)	29
9	10, 11	Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja alueen vuokraaminen Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:lle Laaksolahden urheilupuistossa (49-60-9904-1)	35
10	12	Leppävaaran keskustan pohjoispuolisen alueen varauksen jatkaminen YIT Oyj:n konserniyhtiöille alueen suunnittelua varten	46
11	13	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Settlementtiasunnot Oy:lle Kaitaalta asuinrakennushankkeen suunnittelua varten	52
12	14	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Fira Rakennus Oy:lle Espoon keskuksesta (49-40-384-2)	57
13	15	Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Espoonlahdesta Espoon Asunnot Oy:lle, täytöntöönpanoajan jatkaminen (49-34-339-6)	66

Espoo 5.2.2026

Mervi Katainen
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 5.2.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Simon Elo ja Jaana Valle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

Asianumero 311/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

3

Omakotitontin myynti Henttaalta 49-21-176-7

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 21176 tontin 7 (49-21-176-7) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 132 300 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.5.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

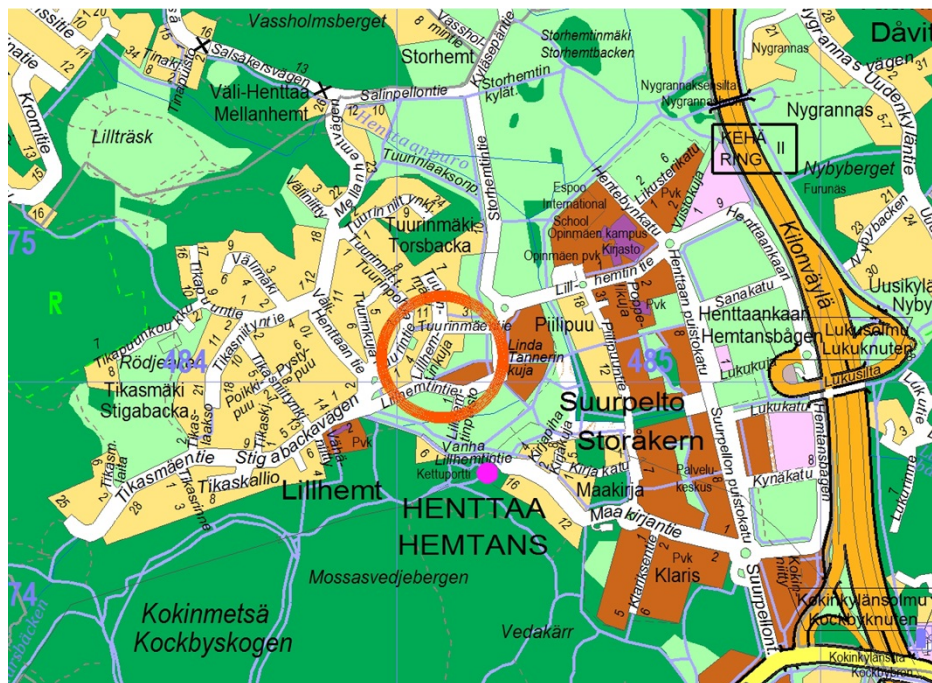
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Suurpelto III) alueella Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 503 m² ja rakennusoikeus on 126 k-m². Tontin osoite on Lillhemtinkuja 7, 02250 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 4.5.2021. Maanvuokrasopimuksen kohdan § 4.6 vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 132 300 euroa (1050 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 132 300 euroa, on tarkistettu vuoden 2025 joulukuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2025 joulukuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ei julkaista, hakemus 22.12.2025, tontin vuokralainen (ei saavutettava)
- 2 Liitekartta 49-21-176-7 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Hakijat

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

Asianumero 310/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

4

Omakotitontin myynti Lahnuksesta 49-87-24-1

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 87024 tontin 1 (49-87-24-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 97 820 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.5.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

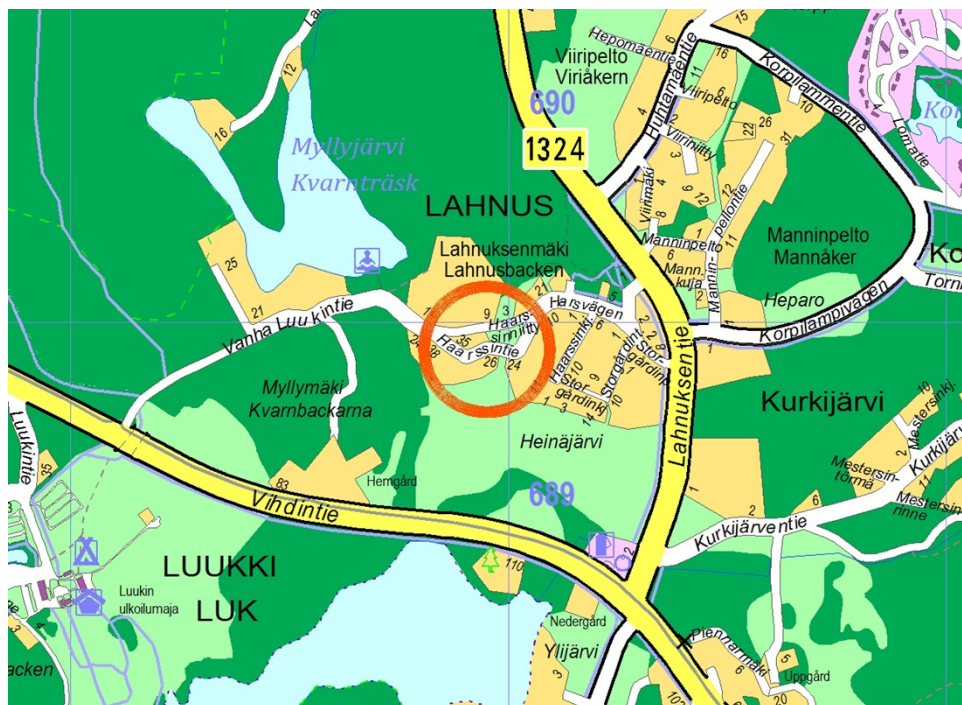
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Lahnuksen-Korpilampi) alueella Lahnuksen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1, 1/2 I 1/2, e=0.10 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1458 m² ja rakennusoikeus on 146 k-m². Tontin osoite on Haarssintie 26, 02970 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 28.5.2007. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen tontin osto-

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

oikeuteen. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 97 820 euroa (670 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 97 820 euroa, on tarkistettu vuoden 2025 joulukuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2025 joulukuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 Ei julkaista, hakemus 18.12.2025, tontin vuokralainen (ei saavutettava)
- 4 Liitekartta 49-87-24-1 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Hakijat

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

Asianumero 312/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

5

Omakotitontin myynti Kurttilasta (49-45-146-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 45146 tontin 6 (49-45-146-6) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 177 650 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.5.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Kallvik I) alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.30 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 624 m² ja rakennusoikeus on 187 k-m². Tontin osoite on Ranakuja 11, 02780 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 13.4.2021. Maanvuokrasopimuksen kohdan § 4.6 vuokralaisella on oikeus ostaa tontti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 177 650 euroa (950 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 177 650 euroa, on tarkistettu vuoden 2025 joulukuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2025 joulukuun indeksilukua).

Päätöshistoria**Liitteet**

- 5 Ei julkaista, hakemus 26.1.2025, tontin vuokralainen (ei saavutettava)
- 6 Liitekartta 49-45-146-6 (ei saavutettava)

Oheismateriaali**Tiedoksi**

Hakijat

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

Asianumero 313/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

6

Omakotitontin myynti Latokasesta 49-46-76-2

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 46076 tontin 2 (49-46-76-2) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 148 960 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.5.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

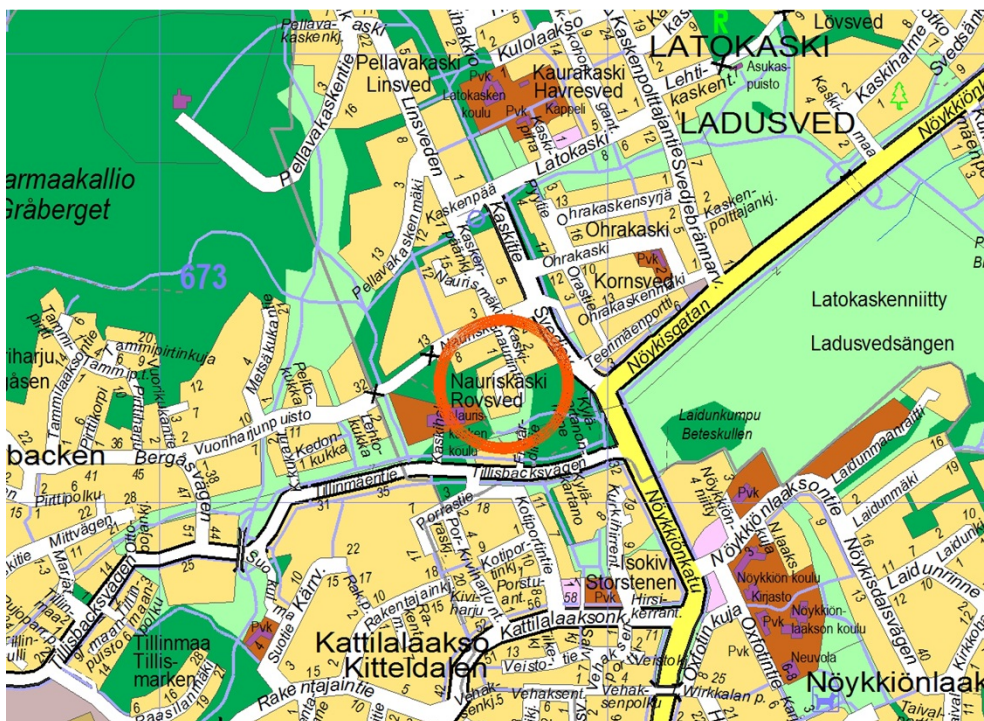
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Kaskihaka) alueella Latokasken kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 608 m² ja rakennusoikeus on 152 k- m². Tontin osoite on Kaskinauriintie 24, 02330 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 20.2.2024. Maanvuokrasopimuksen kohdan § 4.6 vuokralaisella on oikeus ostaa tontti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 148 960 euroa (980 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 148 960 euroa, on tarkistettu vuoden 2025 joulukuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2025 joulukuun indeksilukua).

Päätöshistoria**Liitteet**

- 7 Liitekartta 49-46-76-2 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 21.1.2025, tontin vuokralainen (ei saavutettava)

Tiedoksi

Hakijat

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

Asianumero 4263/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

7

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) (Pöydälle 19.1.2026)

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 ¼
- Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ¼
- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osaakeyhtiö A)
- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osaakeyhtiö B)

3

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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 92 160 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 100 240 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.

Stadionyhtiön ja Pysäköintiyhtiön vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueella toteutettavat rakennustyöt aloitetaan. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, kun rakennustyöt aloitetaan. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu 31.8.2026 mennessä, Stadionyhtiön ja Pysäköintiyhtiön vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2026.

Asunto-osakeyhtiö A:n ja Asunto-osakeyhtiö B:n vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueelle pysäköintilaitoksen ja asuinkerrostalojen väliin toteutettava kansirakenne on valmis ja siten asuinkerrostalojen rakentaminen on mahdollista aloittaa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, kun kansirakenne on valmis. Mikäli kansirakenne ei ole valmis 31.8.2027 mennessä, Asunto-osakeyhtiö A:n ja Asunto-osakeyhtiö B:n vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2027.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

1 700 k-m² vapaarahoitteista omistus- tai vuokra-asuntotuotantoa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Asunto-osakeyhtiö B sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

3 200 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.

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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 miltään osin ole yhteisvastuullista.

10

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelta on lyhytaikaisesti vuokrattu 31.8.2026 asti määräala 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 siinäkään 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.

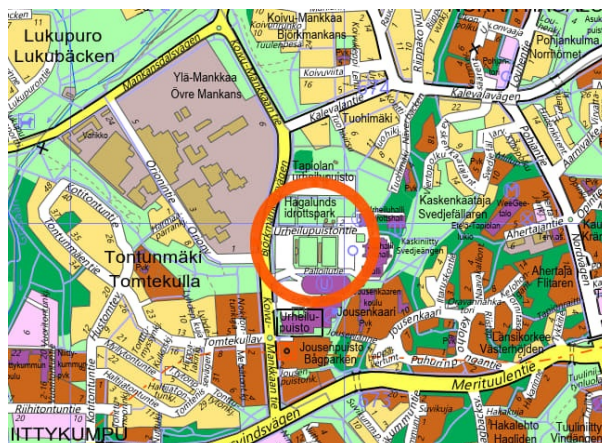
Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026



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 pukuhuonetiloja.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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 ravintolaksi. Asuinrakentamiseen osoitetulle rakennusosalalle saa puolestaan rakentaa enintään 5 500 k-m² asuinrakentamista. Koko kaava-alueelle on osoitettu 40 500 k-m² rakennusoikeutta asumiseen.

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-osaakeyhtiötä (kumpikin 1/4 määräosalla).

Asuinrakennuksista kaksi tulee toteutumaan valtion tukemana pitkän korkotuen asuntotuotantona yhden asunto-osaakeyhtiön omistukseen ja yksi vapaarahoitteisena asuntotuotantona toisen asunto-osaakeyhtiön omistukseen. Edellä mainitun myötä valtion tukema pitkän korkotuen asuntotuotannon enimmäisrakentamismäärä tulee olemaan 3 580 k-m² ja vapaarahoitteisen asuntotuotannon enimmäisrakentamismäärä tulee olemaan 1 920 k-m². Näitä on myös käytetty vuokran suuruuden määrittämiseen asuntotuotantokohtaisesti.

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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 92 160 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 (3670 k-m²). Vuosivuokra on 4 % rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 100 240 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.

Asuntokanta Jousenpuiston kaava-alueella

Asuntokanta Länsikorkean pienalueeseen kuuluvalla Jousenpuiston kaava-alueella vuosina 2018-2024 valmistuneista asunnoista 63 % on omistusasuntoja, 21 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja 16 % valtion tukemia korkotukivuokra-asuntoja.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 3

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

2

Vuokraus tapahtuu seuraavin määräosin:

- Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion ¼
- Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ¼
- 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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 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 käyttöönottoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

Asunto-osakeyhtiö A sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

1 650 k-m² vapaarahoitteista omistus- tai vuokra-asuntotuotantoa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon 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 käyttöönottoon 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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 määräala 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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 3
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

Aaltonen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:
Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto linjaa, että tuetun asumisen Asunto-
osakeyhtiön B:n kohdetta tulee tarjota ensisijaisesti Espoon Asunnot
Oy:lle.

Katainen Markkulan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.
Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli,
voidaanko pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska
pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi
kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti
hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

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

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 4
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

Asianumero 4773/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

8

Asuinkerrostalotontin varaaminen Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta (Pöydälle 19.1.2026)

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 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 4
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

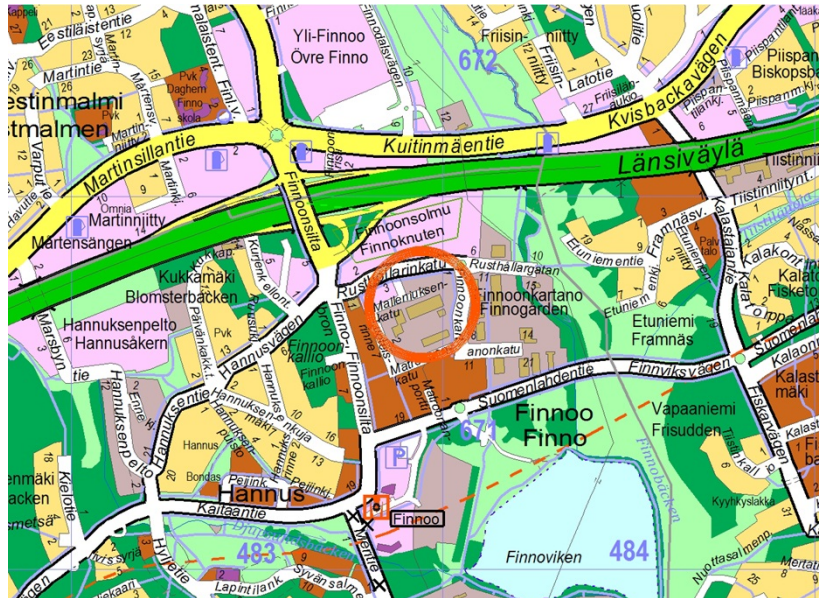
Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 4
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026



Hakemus

Espoon Asunnot Oy ("EA") 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 timer uudella kerrostaloalueella ja se on osa Rusthollinrinne-nimistä asemakaavaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun maankäyttösopimuksen 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. Pysäköintipaikat sijoittuvat viereiseen kortteliin rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Rusthollinrinteen kaava-alueella on yhteensä 87 000 k-m² asuinrakennusoikeutta. Alueella ei ole käynnistynyt vielä asuntohankkeita. Maankäyttösopimuksen mukaan Rusthollinrinteen kaava-alueen asuinrakennusosoikeudesta 17 % on osoitettu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja 7 % asumisoikeusasuntotuotantoon. Koska asumisoikeusasuntojen uudistuotantoon ei myönnetä enää korkotukilainaa, maankäyttösopimuksessa ao. tuotantoon osoitettu rakennusoikeus tullaan muuttamaan muuhun tuotantoon.

Finn timer alue muodostuu useammasta kaava-alueesta. Valtion tukemaa asuntotuotantoa on ohjattu kaikille kaava-alueille keskittymien

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 4
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

välttämiseksi. Finnoon muille kaava-alueille on tähän mennessä valmistunut 2 235 asuntoa, joista 23 % on omistusasuntoja, 48 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 7 % asumisoikeusasuntoja ja 22 % valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Rusthollinrinteen kaava-alueelle on valmistunut vuonna 2025 Kemiran, A. Ahlströmin, Kirkon Eläkerahaston ja Aktia Henkivakuutuksen yhteinen rakennus- ja innovaatioinvestointi EriCa Green Chemistry Park. Kyseessä on ainutlaatuinen yritys- ja tiedekeskittymä, joka tarjoaa tilat kemian alan tutkimukselle ja kehitykselle sekä kokoaa yhteen alan johtavat toimijat, startupit ja tutkimuslaitokset. Kemira on EriCan pääkäyttäjä. Heidän tutkimuskeskuksensa on toiminut alueella jo vuodesta 1972.

Tiedot hankkeesta

EA:n 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.

EA:n yhtenä tulostavoitteena on aloittaa vuosittain keskimäärin 300 uuden asunon rakentaminen. Kaupungin tehtävänä on varmistaa, että EA saa tarvitsemansa tontit. Viimeisen neljän vuoden aikana EA on aloittanut vuosittain keskimäärin 252 asunnon rakentamisen. Vuonna 2026 EA on suunnitellut käynnistävänsä 371 asuntoa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 4

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 4
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

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

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

Aaltonen teki seuraavan lisäysehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että alueen jatkosuunnittelussa tulee tavoitella omistusasumisen osuuden kasvattamista.

Katainen Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 4
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

19.01.2026
09.02.2026

pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

9 Kartta k31159 Espoon Asunnot (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

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

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

Asianumero 2805/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

9

Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja alueen vuokraaminen Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:lle Laaksolahden urheilupuistossa (49-60-9904-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A
muuttaa Espoon kaupungin ja Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n välillä
29.9.2021 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta seuraavasti:

1
Vuokra-alueen uusi pinta-ala on noin 4 476 m². Vuokra-alue on osoitettu
liitteenä olevalla kartalla.

2
Vuokra-aika päättyy 30.6.2046.

Muutoin 29.9.2021 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ehdot jäävät
voimaan.

B
vuokrata Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:lle yhteensä noin 2 821 m²:n
suuruisen alueen Laaksolahden urheilupuistosta kiinteistön 49-60-9904-1
alueelta.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 30.6.2046.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

2

Vuokra on 17 870 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 tammikuun indeksiluku.

Vuokra-alueen perusvuokra on laskettu kerrosalan 2 336 k-m² mukaisesti.

Mikäli vuokra-alueelle toteutetaan vuokrakauden aikana enemmän kerrosalaa kuin 2 336 k-m², korotetaan vuokra-alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 2 336 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakentamislupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) vuokra-alueelle myönnettävistä uusista rakentamisluvista. Perusvuokraa ei kuitenkaan alenneta, vaikka rakennusoikeutta käytettäisiin vähemmän kuin 2 336 k-m².

3

Vuokra-alueelle on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 1 635 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 1 635 k-m²:n suuruisia.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-aluetta kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on vuokra-alueen luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

6

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

7

Hankkeen toteuttamisella ei saa vaarantaa alueen läheisyydessä olevaa maakunnallista ekologista yhteyttä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

8

Vuokralainen on tietoinen, että Laaksolahden Tenniskeskus Oy on hallinnut vuokra-alueita alkaen vuodesta 1991. Vuokralainen sopii tarvittaessa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n kanssa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n omaisuuden poistamisesta vuokra-alueelta sekä ottaa vastattavakseen vuokra-alueella olevat rakenteet ja tekniikan ja muun mahdollisen omaisuuden sekä vastuut, kuten vastuun maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Laaksolahden Tenniskeskus Oy toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät mahdollisten pantinhaltijoiden kirjalliset suostumukset vuokrasopimuksen muutokselle.

Laaksolahden Mailapelikeskus Oy valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:llä tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokra-alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tutkimuksia varten Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:n on ensin saatava suostumus Laaksolahden Tenniskeskus Oy:ltä.

Vuokraoikeudensaajan on esitettävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että vuokrattavalle alueelle toteutettavan hankkeen sisältö vastaa pääpiirteissään hakemuksessa esitettyä. Kaupungilla on oikeus jättää vuokrasopimus allekirjoittamatta, mikäli hanke merkittävilta osin poikkeaa hakemuksessa esitetystä.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:n vuokran maksu alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivämäärästä lukien.

Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n vuokrasopimuksen muutossopimus ja Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:n vuokrasopimus on allekirjoitettava samaan aikaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

Kaupunki ei vastaa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:lle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen muutoksen ja vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai tämän määräämä valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimuksen muutos ja vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Selostus



Aikaisempi päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 6.10.2025 § 90 varata Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle ja Espoon Tennisseura r.y.:lle alueen tenniskeskuksen laajennuksen suunnittelua varten Laaksolahden urheilupuistosta kiinteistön 49-60-9904-1 alueelta.

Hakemus

Laaksolahden Tenniskeskus Oy ja Laaksolahden Mailapelikeskus Oy ovat toimittaneet 26.1.2026 päivätyn yhteishakemuksen koskien Laaksolahden mailapelikeskuksen laajennusta ja osittaista uudisrakentamista.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

Laaksolahden Tenniskeskus Oy vastaa nykyisen tennis/sulka- ja pallonhallin ja siihen liittyvien tilojen operoinnista. Yhtiö tarjoaa liikuntapalveluja laajalle käyttäjäkunnalle ja toimii tiiviissä yhteistyössä alueella toimivien urheiluseurojen, koulujen ja päiväkotien kanssa.

Laaksolahden Mailapelikeskus Oy on Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n tytäryhtiö, jonka tarkoituksena on kehittää ja toteuttaa vuokra-alueella lisää mailapeli- ja liikuntapaikkoja vastaamaan kasvavaa kysyntää. Laaksolahden Mailapelikeskus Oy vastaa laajennuksesta.

Espoon Tennisseura ry on laajennuksesta vastaavan Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:n toinen omistaja 30%:n omistusosuudella (Laaksolahden Tenniskeskus Oy 70%) ja mukana pääomittamassa yhtiötä/laajennusta. Espoon Tennisseura ry omistaa myös Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n osakekannasta yli 55%.

Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n ja Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:n hakemuksessa esitetään, että vuokra-alueet ovat selkeästi eriteltyinä. Yhtiöt hakevat Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n nykyisen vuokra-alueen pienentämistä 7 300 m²:stä 4 476 m²:iin ja uudelle perustetulle yhtiölle Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:lle 2 820,5 m²:n vuokra-alueen, joka käsittää käytännössä rakennettavan uudisosan (laajennuksen). Rakennettava kokonaisala on 2 336 k-m² uudisosa (laajennus) + nykyinen halli 3 750 k-m² = 6 086 k-m².

Tavoitteena on kehittää alueesta entistä monipuolisempi ja nykyaikaisempi liikuntakokonaisuus, joka palvelee sekä harrastajia, kilpailutoimintaa että alueen asukkaita. Hankkeesta on jätetty 18.12.2025 rakennuslupahakemus (Lupatunnus 049-2025-1010) Espoon kaupungille. Rakentaminen käsittää 1 uuden tenniskentän tekemisen, 6 uutta sulka- ja pallonkenttää sekä monitoimiharjoittelutilan. Oheistilat sisältävät pukuhuoneet (2kpl), inva-wc:n, esteettömyyttä edistävän kenttien yhdyskäytävän sekä parven, jossa sijaitsee oleskelutila sekä kiinteistötekniikka.

Rakentamisen aloitus tapahtuisi touko-heinäkuussa 2026. Rakentamisen aloitus on ehdollinen rakennusluvalle ja valtion liikuntapaikkarakentamisen tuelle. Valmistuminen ja käyttöönotto tapahtuisi touko-heinäkuussa 2027.

Kohteeseen sijoittuva toiminta on pääosin liikunta- ja harrastustoimintaa, erityisesti mailapelien (tennis ja sulka- ja pallon) ja pöytätennisin harjoittelu-, valmennus- ja kilpailutoimintaa.

Tällä hetkellä Laaksolahden Tenniskeskus Oy työllistää 3 vakituista ja 4 tuntityöntekijää. Hallissa toimivat seurat, Espoon Tennisseura (ETS) ja Laaksolahden Sulka- ja pallon (Lasupa) työllistävät 7 vakituista ja 13

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

tuntityöntekijää. Laajennuksen tapahtuessa lisäystä tulee arviolta 1 työntekijä halliyhtiöön ja 5 halleissa toimiviin seuroihin.

Hakemuksessa tuodaan esiin, että suunnitteluvaraus päätöksessä (6.10.2025) todetaan, että hanke ei saa vaarantaa alueen läheisyydessä olevaa maakunnallista ekologista yhteyttä. Ekologinen yhteys viittaa nykyisen hallin vuokra-alueen ulkopuolella sijaitsevaa metsää hallin länsipuolella sekä kevyenliikenteen väylän ja järven välistä aluetta hallin pohjoispuolella. Laajennushanketta ei toteuteta ko. alueilla.

Tiedot vuokra-alueista

Espoon kaupunki omistaa Lähderanta -nimisellä asemakaava-alueella Laaksolahden kaupunginosassa sijaitsevan yleisen alueen 60U1 (kiinteistötunnus 49-60-9904-1). Laaksolahden urheilupuistossa sijaitsevan alueen asemakaavamerkintä on U3 (Urheilualue. Alueelle saa rakentaa asuntoja alueen hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.).

Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n nykyinen vuokra-aika päättyy 30.6.2041. Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n nykyisen vuokra-alueen pinta-ala on noin 7 300 m² ja sillä sijaitsevaan nykyiseen tenniskeskukseen on käytetty rakennusoikeutta 3 750 k- m². Vuokra-aluetta on tarve pienentää siten, että uusi pinta-ala on noin 4 476 m².

Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:lle vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 2 821 m².

Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n nykyinen vuokra-alue jaetaan siis kahteen osaan siten, että Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n vuokra-alueeksi jää noin 4 476 m² kokoinen alue ja Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:n vuokra-alueeksi tulee noin 2 821 m² kokoinen alue.

Vuokra-alueet on osoitettu liitekartoilla.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja alueen vuokraaminen

Esitetään, että Espoon kaupungin ja Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n 29.9.2021 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että vuokra-alue pienenee liitekartan mukaisesti ja esitetään, että kaupunki vuokraa Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:lle uudishankkeen edellyttämän alueen.

Esitetään, että molempien yhtiöiden vuokra-aika päättyy 30.6.2046.

Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n vuokran määrä ei muutu.

Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:n perusvuokra on määritetty yksikköhintaan 153 e/k- m². Perusvuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Vuokra-alueen vuosivuokra on laskettu kerrosalan 2 336 k-m² mukaisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

Mikäli vuokra-alueelle toteutetaan vuokrakauden aikana enemmän kerrosalaa kuin 2 336 k-m², korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 2 336 k-m². Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Perusvuokraa ei kuitenkaan alenneta, vaikka rakennusoikeutta käytettäisiin vähemmän kuin 2 336 k-m².

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 90

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2026 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

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

7

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

8

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

9

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

10

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

11

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

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

Esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotuksen kohtaan 10. sen loppuun:

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

Päätös

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2026 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

6

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

7

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

8

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

9

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

10

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

11

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

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätöshistoria

Liitteet

10 Kartta Laaksolahden Tenniskeskus Oy (karttaliite ei saavutettava)

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 90
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

06.10.2025
09.02.2026

- 11 Kartta Laaksolahden Mailapelikeskus Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n ja Laaksolahden Mailapelikeskus Oy:n hakemus, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

Asianumero 2173/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

10

Leppävaaran keskustan pohjoispuolisen alueen varauksen jatkaminen YIT Oyj:n konserniyhtiöille alueen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle
Rantala Mika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

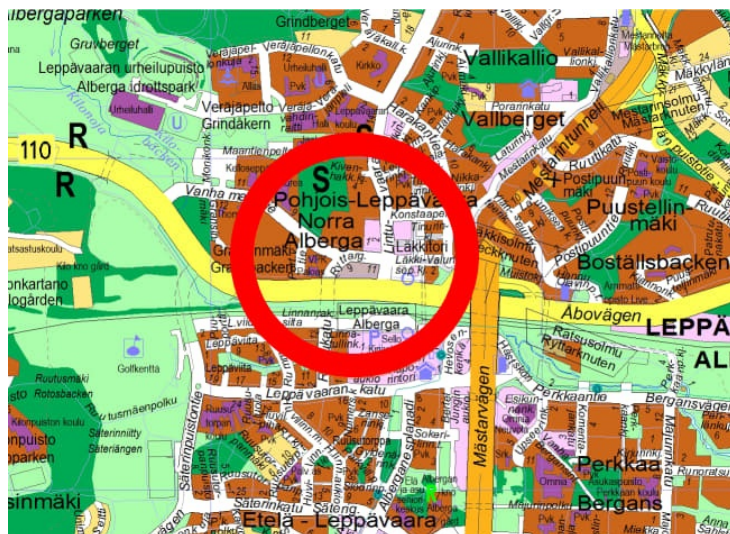
Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 10.2.2025 § 13 päätettyä varausta YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle (yhdessä jäljempänä YIT) liitekarttaan merkityn alueen Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2026 saakka entisin, 10.2.2025 § 13 päätetyin, ehdoin.

Käsittely

Päätös

Selostus



Aiemmat päätökset ja hankkeen taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 10.02.2025 § 13 varata YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle (yhdessä jäljempänä YIT) liitekarttaan merkityn alueen Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta suunnittelua varten. Kyseinen varaus oli voimassa 30.1.2026.

Suunnitteluvaraus perustui Espoon kaupungin järjestämään kansainväliseen kaksivaiheiseen ideakilpailuun Leppävaaran keskustan pohjoispuolen suunnittelusta. Kilpailun tavoitteena oli löytää junaradan pohjoispuoleiselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja toimii alueen jatkokehittämisen lähtökohtana.

Leppävaaran ideakilpailun voitti kilpailuehdotus *Walk Around*, jonka taustalla ovat rakennusyhtiö YIT, arkkitehtitoimisto Arco sekä suunnittelu- ja konsultointialan yritys Ramboll.

Ideakilpailun rinnalla kaupunki haki kilpailualueelle toteuttajia avoimella kaksivaiheisella suunnitteluvaraushakumenettelyllä. Hakumenettely käynnistyi samaan aikaan ideakilpailun kanssa.

Hakumenettelyn ensimmäisessä vaiheessa hakijan tai hakijoiden muodostaman yhteenliittymän tuli täyttää kaupungin asettamat vähimmäisvaatimukset. Ensimmäisen vaiheen pohjalta toiseen vaiheeseen valittiin 5 toimijaa, joista yksi oli YIT.

Hakumenettelyn toisessa vaiheessa kaupunki sitoutui suunnitteluvarauksen tai -varausten myöntämiseen sen perusteella, miten hakijan tai yhteenliittymän kilpailutyöryhmä sijoittuu hakumenettelyn rinnalla käytävässä ideakilpailussa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

Kaupunki neuvotteli Leppävaaran ideakilpailuun voittajatyöryhmään kuuluneen YIT:n kanssa ideakilpailun kilpailualueen varaamisesta YIT:lle ja tämä johti kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 10.02.2025 § 13 varauspäätökseen.

Hakemus

YIT hakee 16.1.2026 päivätyllä hakemuksella jatkoa suunnitteluvaraukselleen 30.6.2026 asti.

Hakemuksessa YIT kertoo, että suunnittelualuetta koskeva kaavoitustyö on edennyt valmisteluvaiheesta ehdotusvaiheeseen. YIT:n mukaan pikaraitiotien sovittaminen suunnittelualueelle on ottanut paljon aikaa ja siksi varsinaisen kortteli- ja lähiympäristön suunnittelu voidaan täysipainoisesti käynnistää vuoden 2026 alussa.

Varausalue ja sen jakaminen pienempiin varausalueisiin

Liitekartassa esitetty varausalue sijoittuu Leppävaaran keskustan pohjoispuolelle ja kyseinen alue oli osa Leppävaaran ideakilpailun kilpailualuetta.

Varausalue on Espoon kaupungin omistuksessa. Varausalueen sisällä enklaveissa sijaitsee kaksi erillistä yksityisomisteista kiinteistöä (Kiinteistö Oy Lökkitori ja Leppävaaran paloasema) ja varausalueen reunamilla sijaitsee kaksi erillistä julkisomisteista kiinteistöä (Väylävirasto). Kyseiset liitekartassa osoitetut alueet olivat osa ideakilpailun kilpailualuetta ja kyseisten kiinteistönomistajien kanssa on käyty neuvotteluja heidän kiinteistönsä sisällyttämisestä osaksi asemakaavamuutosaluetta.

Varausalueella on vireillä asemakaavamuutos "Leppävaaransilta". Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5.2025 – 10.6.2025. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tämän kaavan ehdotuksen kesällä 2027.

Suunnitteluvarausalue on tarkoitus jakaa lähitulevaisuudessa pienempiin osiin eri toimijoiden kesken. Toimijat, joille varauksia tullaan esittämään, tullaan valitsemaan alueesta järjestetyn suunnitteluvaraushakumenettelyn pohjalta. Myös YIT:lle tullaan esittämään pienemmän osan varaamista.

Kaupungin tavoitteena on, että pienempien alueiden suunnitteluvarausesityksiä voidaan tuoda kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätettäväksi kesän / alkusyksyn 2026 aikana.

Varausalueen osittamisen yhteydessä YIT:lle koko suunnitteluvarausalueen suunnittelusta koituneita kustannuksia tullaan jakamaan uusille varauksensaajille perustuen arvioon tulevasta rakennusoikeuden määrästä varausaluekohtaisesti. YIT ja kaupunki tulevat tekemään tästä aiesopimuksen, joka tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi kesän / alkusyksyn 2026 aikana.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 13

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle (yhdessä jäljempänä YIT) liitekarttaan merkityn alueen Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2026 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja sitoutuu suunnittelemaan varausaluetta Leppävaaran ideakilpailun voittaneen Walk Around -kilpailuehdotuksen pohjalta.

4

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

5

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

6

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

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

8

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että asemakaavoituksen edetessä kaupungilla on oikeus jakaa varausalue pienempiin varausalueisiin ja osoittaa suunnitteluvarauksia kyseisiin alueisiin muille hankkeille.

9

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussa, että varausalueelta on vuokrattu alueita vapaapalokuntatoimintaa ja terveyskeskustoimintaa varten.

10

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussa, että Leppävaaran ideakilpailun kilpailualueeseen kuuluu kaupungin omistamien kiinteistöjen lisäksi yksityisessä omistuksessa (Kiinteistö Oy Läkkitori ja Leppävaaran paloasema) ja julkisessa omistuksessa olevia kiinteistöjä (Väylävirasto).

Varauksensaajalla tulee olla suostumus kyseisten kiinteistöjen omistajilta kiinteistöjen sisällyttämisestä osaksi suunnittelualueita.

Mikäli mahdollisessa Leppävaaran paloaseman kiinteistön suunnittelussa kyseiselle kiinteistölle tullaan osoittamaan muuta kuin paloasematoimintaa, tulee paloasemalle löytää korvaava sijainti. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan paloasematoiminnalle korvaavan sijainnin selvittämisessä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

09.02.2026

- 12 Liitekartta - Leppävaaran keskustan pohjoispuolinen varausalue
(liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvaraushakemus - 16.1.2026 sisältää
henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

10.02.2025
09.02.2026

Asianumero 273/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

11

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Setlementtiasunnot Oy:lle Kaitaalta asuinrakennushankkeen 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 10.2.2025 § 14 päätettyä suunnitteluvarausta Setlementtiasunnot Oy:lle Kaitaalta oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen korttelista 31126 asuinrakennushankkeen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.1.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

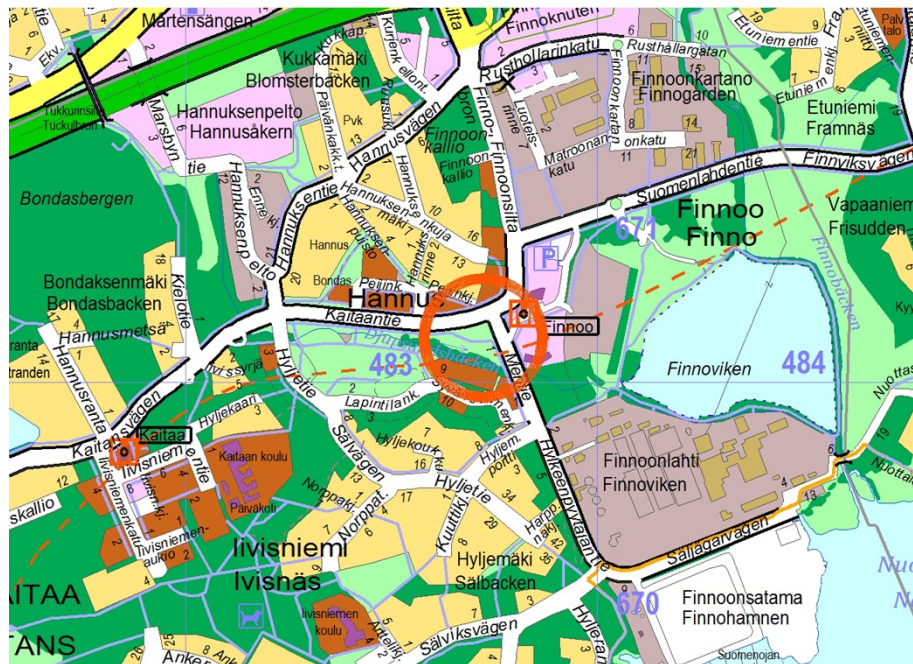
Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

10.02.2025
09.02.2026



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 10.2.2025 § 14 varata alueen korttelista 31126 (alue kiinteistöstä 49-438-6-186) Settlementtiasunnot Oy:lle asuinrakennushankkeen suunnittelua varten. Varaus on voimassa 28.2.2026 saakka.

Settlementtiasunnot Oy hakee 17.12.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvaraukselle yhden (1) vuoden jatkoaikaa.

Taustaa ja varauksensaaja

Espoon kaupungin tavoitteena on huolehtia tontinluovutuksissa ja maankäytösopimuksissa siitä, että noin 20 % asuntotuotannosta on valtion tukemia asuntoja. Noin 5 % korkotuetusta asuntotuotannosta suunnataan erityisryhmien asumiseen. Lisäksi kaupungin tavoitteena on edistää uusia tapoja toteuttaa asuntoja ja lisätä muun muassa yhteistilojen ja -kortteleiden rakentamista.

Settlementtiasunnot Oy on vuonna 2000 perustettu yhtiö, jonka toiminta perustuu yhteisöllisyyteen, ekologisuuuteen ja taloudellisuuteen sekä asukkaiden ja yhteiskunnan tarpeisiin. Tällä hetkellä yhtiöllä on 21 vuokrataloa, koteja hieman runsas 1900 ja asukkaita noin 2200 seitsemässä eri kaupungissa. Settlementtiasunnot Oy:n omistaa Suomen Settlementtiliitto. Settlementtiasunnot Oy:n tavoitteena on edistää suvaitsevaisuutta ja yhdenvertaisuutta luomalla asumisratkaisuja, joissa erityisryhmät elävät rinnakkain muun väestön kanssa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

10.02.2025
09.02.2026

Tiedot varattavasta alueesta

Suunnitteluvarauksen kohteena on Kaitaalla korttelissa 31126 sijaitseva Meritien suuntainen alue (alue kiinteistöstä 49-438-6-186). Korttelin alueella ei ole vielä sitovaa tonttijakoa. Varausalue on lainvoimaisessa Finnoon keskus -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Varausalueella on rakennusoikeutta 3 590 k-m². Lisäksi varausalueelle suunniteltavan hankkeen yhteyteen tulee toteuttaa vähintään 110 k-m² liike- ja palvelutiloja katukerrokseen.

Tiedot hankkeesta

Setlementtiasunnot Oy on suunnitellut hankkeen konseptia yhteistyössä Tukenan kanssa. Tavoitteena on toteuttaa itsenäiseen asumiseen kykeneville kehitysvammaisille asuntoja, ja mahdollistaa kuntouttava työtoiminta samassa kiinteistössä luoden monimuotoista ja yhteisöllistä asumista sekä sen palveluita. Erityisryhmän asunnot on tarkoitus vuokrata Tukenalle, joka huolehtii kuntouttavasta työtoimesta sekä kehitysvammaisten tarpeenmukaisesta tuesta. Hankkeen tavanomaiset vuokra-asunnot vuokrataan korkotukilainsäädännön mukaisen asukasvalinnan periaatteilla

Varausalueelle on mahdollista toteuttaa yhteensä noin 60 asuntoa, joista noin 15 kpl kohdennetaan kehitysvammaisille asukkaille.

Kaavassa osoitettu liike- ja palvelutila on tarkoitus toteuttaa konseptinmukaisena kuntouttavan työtoiminnan tilana. Tila on tarkoitus vuokrata Tukenalle. Jotta konseptin suunnittelua on mahdollista edistää, Setlementtiasunnot Oy:n tulee keskustella konseptista rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa.

Espoon kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on antanut hankkeesta 15.12.2025 puoltavan lausunnon Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Myös Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on puoltanut hankkeen toteutusta.

Asuntokanta Finnoon alueella

Finnoon alue muodostuu useasta kaava-alueesta. Valtion tukemaa asuntotuotantoa on ohjattu kaikille kaava-alueille keskittymien välttämiseksi. Finnoon alueelle on tähän mennessä valmistunut 2 235 asuntoa, joista 23 % on omistusasuntoja, 48 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 7 % asumisoikeusasuntoja ja 22 % valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 14

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

10.02.2025
09.02.2026

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa
Settlementtiasunnot Oy:lle Kaitaalta oheiseen karttaan merkityn alueen
korttelista 31126 asuinrakennushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2026 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista
kustannuksista, haitoista tai vahingoista 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 haluamaansa
tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

10.02.2025
09.02.2026

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

13 Kartta k31126 Settlementtiasunnot Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus k31126 Settlementtiasunnot Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026

Asianumero 652/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

12

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Fira Rakennus Oy:lle Espoon keskuksesta (49-40-384-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.3.2025 § 29 päätettyä suunnitteluvarausta Fira Rakennus Oy:lle Espoon keskuksesta oheiseen karttaan merkittyyn korttelin 40384 tonttiin 2 (49-40-384-2) asuinkerrostalohankkeen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.1.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

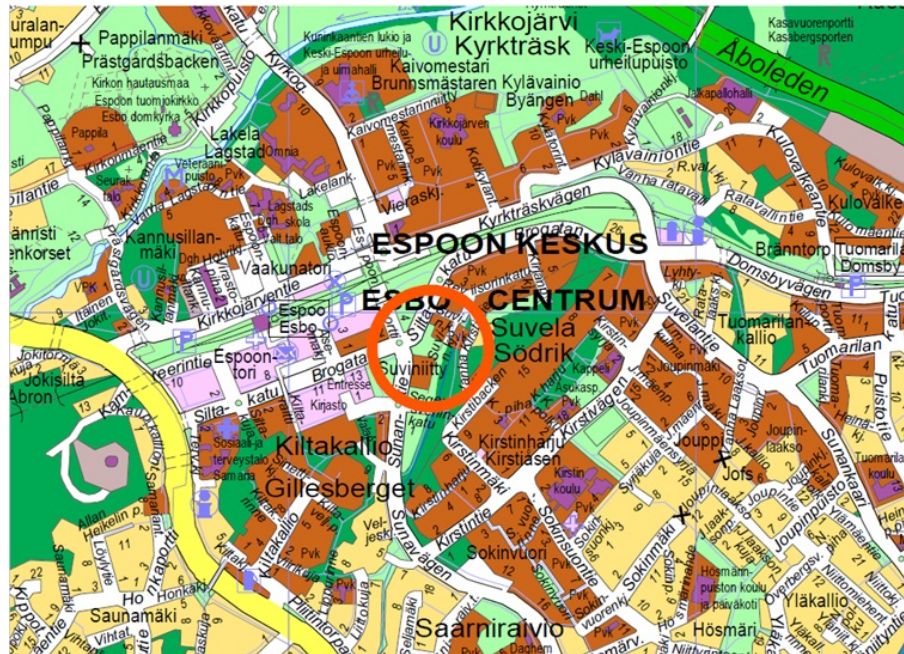
Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

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

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

Fira Rakennus Oy ("Fira") toimi Elon kumppanina kohteen hankesuunnittelussa, ja Elon luovuttua varauksesta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.3.2025 § 29 myöntää suunnitteluvarauksen Firalle tonttiin 49-40-384-2. Varaus on ollut voimassa 31.1.2026 saakka.

Fira hakee 14.1.2026 päivätyllä hakemuksella tontin 49-40-384-2 suunnitteluvarauksen jatkoa 31.1.2027 saakka rakennusluvan hakemista varten ja käydäkseen tarkempia neuvotteluita hankkeen lopullisen käyttäjän kanssa.

Tiedot varausalueesta

Varausalue, tontti 49-40-384-2, sijaitsee Espoon keskuksessa Suvelan alueella. Tontti on voimassa olevassa Itä-Suviniitty -nimisessä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026

asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontilla on rakennusoikeutta 5 400 k-m². Pysäköintipaikat sijoittuvat LPA-1 -tontille 49-40-382-5 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Espoon kaupunki on vuokrannut LPA-1 -tontin 49-40-382-5 pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinti III:lle 4.7.2023 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella.

Fira on aktiivisesti etsinyt keinoja hankkeen käynnistämiseksi ja käynyt useampia neuvotteluita hankkeen toteuttamiseksi varausaikana. Firan tavoitteena on toteuttaa varausalueelle vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde.

Asuntokanta Espoon keskuksen alueella

Espoon keskuksessa Suvelan pienalueen asunnoista 31 % on omistusasuntoja, 32 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 9 % asumisoikeusasuntoja, 23 % valtion tukemia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja ja loput 5 % muita tai tuntemattomia hallintaperusteita.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 29

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2026 saakka.

2
Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3
Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026

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

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

Käsittely

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 20

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026

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

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.02.2023 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Suunnitteluvaraukseen liittyviä ehtoja:

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 6

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 102 tehtyä päätöstä vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026

tontti 49-40-382-6. Vuokrauspäätöstä tarkistetaan D-kohdan osalta seuraavasti:

D
vuokrataan LPA-tontti 49-40-382-6 T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle vuosivuokraan 4 104 euroa, vuokra perustuu alueen pääoma-arvoon 90 euroa/m².

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 102

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

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

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

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

D
vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontin 49-40-382-6 hintaan 90 euroa/m² ja muutoin normaalein luovutusehdoin.

Kauppakirjojen pääehdot:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026

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

2

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

3

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

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

4

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026

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

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 123

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tonttienluovutuspäätökset valmistellaan erikseen, mikäli tonttien suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoitteluissa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että varaus raukeaa tai tonttienluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksista määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

03.03.2025
09.02.2026

muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tonttien suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tontteja varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Korttelien suunnittelua ohjaa voimassa oleva asemakaava ja 25.8.2018 päivitetty korttelisuunnitelma.

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

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

Oheismateriaali

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

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

Asianumero 1283/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026

13

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Espoonlahdesta Espoon Asunnot Oy:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-34-339-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.4.2025 § 34 Espoon Asunnot Oy:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-34-339-6 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2026.

Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oy:lle ("SRV") Espoonlahdesta korttelit 34339-34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Kaupunki neuvotteli yhteistyössä SRV:n kanssa MAL-sopimuksen mukaisten pitkän korkotuen vuokra- ja asumisoikeustuotannon hankkeiden sijoittamisesta Mårtensbron asemakaava-alueen ensimmäisen vaiheen kortteliin. Tämän myötä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.3.2023 § 26 päätti varata Espoon Asunnot Oy:lle ("Espoon Asunnot") alueen korttelista 34339. Alue vastaa tonttijaon myötä korttelin 34339 nykyistä tonttia 6 (49-34-339-6). Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 8.4.2024 § 33 tehdyllä päätöksellä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2025 § 34 vuokrata tontin 49-34-339-6 Espoon Asunnoille. Viimeisin päätös on ollut voimassa 31.1.2026 saakka.

Espoon Asunnot hakee 7.1.2026 päivätyllä hakemuksella tontin 49-34-339-6 vuokrauspäätöksen jatkamista 30.6.2026 saakka. Tontille toteutettava kohde on suunniteltu ja sille on myönnetty rakennuslupa joulukuussa 2024. Kohteen rakentamisen käynnistys odottaa korttelin 34339 yhteensovituksen ratkeamista.

Espoon kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto on antanut hankkeesta 24.2.2025 puoltavan lausunnon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on tehnyt 18.3.2025 ehdollisen varauspäätöksen hankkeen korkotukilainan hyväksymisestä.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

Tontti 49-34-339-6 sijaitsee Espoonlahdessa osoitteessa Ulappakatu 4, 02320 Espoo ja tontilla on asuinrakennusoikeutta 6 700 k-m². Tontin pinta-ala on 1 185 m². Tontti on voimassa olevassa Espoonlahden keskus II (Mårtensbro) -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontin alueelle ulottuu maanalainen käyttöoikeusalue, joka ei kuulu vuokra-alueeseen. Kajuutan Pysäköinti Oy tulee toteuttamaan käyttöoikeuden kohteena olevalle alueelle pysäköintilaitoksen. Kyseinen alue sijoittuu korttelin 34339 tonttien 1-6 alueelle, pääosin pihakannen alle. Käyttöoikeudesta sovitaan erikseen Espoon kaupungin ja Kajuutan Pysäköinti Oy:n välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kortteli 34339 toteutuu vaiheittain. Tontille suunnitellun asuinkerrostalon toteuttaminen edellyttää pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamista ulottuen tontin ulkopuolelle, osin tontin 5 alueelle, tontin rakentamisen yhteydessä. Pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamisesta sovitaan erikseen Espoon Asuntojen, SRV Rakennus Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tontin pääoma-arvo muodostuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ("Varke") 31.3.2025 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 545 euroa/k-m². Tontin perusvuokra 146 060 euroa vuodessa on määritelty edellä todetun yksikköhinnan mukaan. Asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2025 helmikuun indeksilukua perustuen Varke:n tekemän hintapäätöksen ajankohtaan.

Asuntokanta Espoonlahden alueella

Espoonlahden keskuksen pienalueen asunnoista 39 % on omistusasuntoja, 42 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 2 % asumisoikeusasuntoja, 12 % valtion tukemia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja ja loput 5 % muita tai tuntemattomia hallintaperusteita.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 34

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Asunnot Oy:lle Espoonlahdesta korttelin 34339 tontin 6 (49-34-339-6) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

Vuokrauksen pääehdot

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 146 060 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 helmikuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

6

Vuokralainen on tietoinen, että Espoon kaupunki ja SRV Rakennus Oy ovat 22.3.2024 allekirjoittaneet Mårtensbron asemakaava-aluetta koskevan toteuttamissopimuksen, johon vuokralainen on tutustunut. Toteuttamissopimuksella pyritään varmistamaan alueen laadukas ja sujuva toteuttaminen. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan toteuttamissopimuksen periaatteita.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 31.1.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

Espoon Asunnot Oy tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Espoon Asunnot Oy:llä tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontin alueelle ulottuu maanalainen käyttöoikeusalue, joka ei kuulu vuokra-alueeseen. Käyttöoikeudesta sovitaan erikseen Espoon kaupungin ja Kajuutan Pysäköinti Oy:n välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Korttelin 34339 vaiheittaisesta toteuttamisesta johtuen tontin rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa osa korttelin 34339 tontin 5 alueelle sijoittuvasta pihakannesta ja siihen liittyvistä rakenteista. Pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamisesta sovitaan erikseen Espoon Asunnot Oy:n, SRV Rakennus Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 33

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 6.3.2023 § 26 päätettyä suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Tarkistettut varausehdot:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

Varaus on voimassa 31.3.2025 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 siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

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.

5

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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tonttijakoa, tontin lohkomista, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki ja SRV Rakennus Oy ovat yhteistyössä laatineet Mårtensbron asemakaava-alueelle toteuttamissopimuksen, jolla pyritään varmistamaan alueen laadukas ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

sujuva toteuttaminen. Muut alueen toimijat on tarkoitus sitouttaa sopimuksen periaatteisiin tonttien luovutusten yhteydessä.

10

Varauksensaaja on velvollinen yhteensovittamaan suunnitelmiaan ja rakentamista sekä sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä korttelin muiden toimijoiden kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 26

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle oheisen liitekarttaan merkityt alueet asuntorakentamista varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2024 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 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

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.

6
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tonttijakoa, tontin lohkomista, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9
Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki ja SRV Yhtiöt Oyj ovat yhteistyössä laatimassa koko Mårtensbron alueelle toteuttamissopimusta, jolla pyritään varmistamaan alueen laadukas ja sujuva toteuttaminen. Tämä sopimuksen periaatteita voidaan jatkossa laajentaa koskemaan myös alueen muita toimijoita.

10
Varauksensaaja on velvollinen yhteensovittamaan suunnitelmiaan ja rakentamista sekä sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä korttelin muiden toimijoiden kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.08.2022 § 214

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 § 60 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle kortteleihin 34339–34341. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.10.2023 saakka entisin, 1.6.2020 § 60 päätetyin, ehdoin.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 60

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja viimeksi 11.2.2019 § 14 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tontteja koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja.

7

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

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

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätöksien yhteydessä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen hallinta on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Citycon Oyj:lle Kauppakeskus Pikkulaivan tarpeisiin. Kaikista toimenpiteiden suorittamisesta, jotka liittyvät kohteen hallintaoikeuteen, on neuvoteltava ja sovittava Citycon Oyj:n kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 14

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja 28.8.2017 § 17 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuin kerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 29.02.2020 saakka.
2. Varaaja on tietoinen, että varausalue on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.
3. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

4. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.
5. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.
6. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milloin osin.
7. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.
8. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.8.2017 § 17

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja 29.8.2016 § 83 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

28. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.

29. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

31. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaavan muutos hyväksytyksi vuoden 2020 aikana.

32. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

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

35. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

36. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

37. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Jalosen ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Jaoston hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen muilta osin tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, puheenjohtajan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä:

Lisäksi jaosto edellyttää, että sen hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 83

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

18. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2017 saakka.

19. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

20. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

21. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaava hyväksytyksi vuoden 2016 aikana.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

22. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

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

25. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

26. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

27. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2015 § 43

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

9. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2016 saakka.

10. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

11. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

12. Tontinluovutuspäätökset tai jatkovaraus valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saajan kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

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

15. 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.

16. Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

Käsittely

Nevalainen Bymanin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan kohdasta "Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita a) sana 'maamerkkimäinen' sekä lause 'Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista'."

Byman teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen varaamisesta suunnittelua varten järjestetään avoin, julkinen tarjouskilpailu kaikkien hankkeeseen kiinnostuneiden välille."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja totesi Bymanin palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 34
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.04.2025
09.02.2026

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät "jaa" ja jotka kannattavat Nevalaisen muutosehdotusta äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Nevalaisen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

15 Kartta 49-34-339-6 Espoon Asunnot (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-34-339-6 Espoon Asunnot, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi