



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2026

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 02.03.2026 klo 09:03 - 11:08

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

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Risto Pirkanniemi
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Markku Markkula
pöytäkirjantarkastaja

Toni Haakila Costa
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 26		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 27		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 28	1, 2	Omakotitontin myynti Kilosta (49-54-172-3)	7
§ 29	3, 4	Omakotitontin myynti Lintuvaarasta (49-50-330-4)	10
§ 30	5, 6	Maanvuokrasopimuksen uusiminen Matinkylästä BC Real Estate Oy:lle (49-427-1-648)	13
§ 31	7, 8	Liiketontin varaaminen Kilosta Kesko Oyj:lle rautakauppahankkeen suunnittelua varten (49-54-117-6)	18
§ 32	9	Suunnitteluvarauksen myöntäminen Tvijälpiestä Aalto Development Oy:lle	23
§ 33		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	30

§ 26

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 26.2.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/29

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 27

02.03.2026

§ 27

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Markku Markkula ja Toni Haakila Costa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2026 § 28

§ 28

Omakotitontin myynti Kilosta (49-54-172-3)

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 54172 tontin 3 (49-54-172-3) sen nykyiselle vuokralaiselle.

1

Kauppahinta on 144 698 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 3.7.2026. 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.

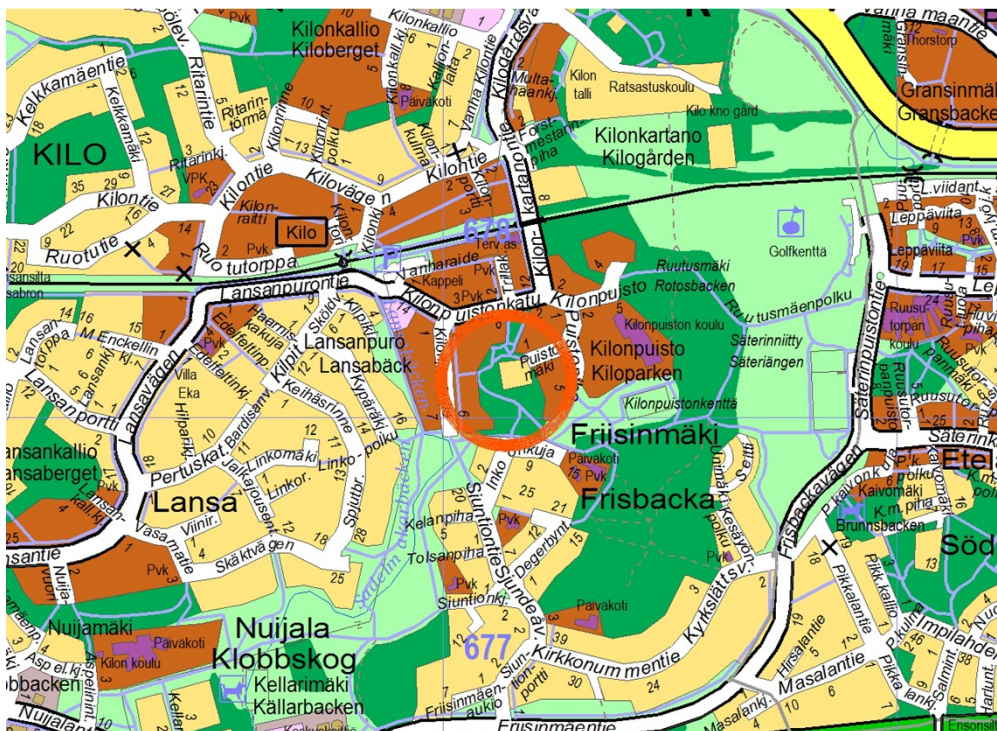
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Puistomäki) alueella Kilon kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 (erillispientalojen korttelialue), sr-1 (suojeltava rakennus). Tontin pinta-ala on 2 172 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200 k-m². Tontin osoite on Puistomäki 6, 02610 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 13.12.2023. Maanvuokrasopimuksen kohdan § 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen, kun kohdan 2.2. kunnostusvelvoitteet ovat toteutuneet. Kunnostusvelvoitteet ovat täytetty. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annettussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 144 450 euroa (1 350 e / käytetty k-m² eli 107 k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 144 698 euroa, on tarkistettu vuoden 2025 joulukuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2025 elokuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ei julkaista, hakemus 26.1.2025, tontin vuokralainen (ei saavutettava)
- 2 Liitekartta 49-54-172-3 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2026 § 29

§ 29

Omakotitontin myynti Lintuvaarasta (49-50-330-4)

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 50330 tontin 4 (49-50-330-4) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 192 000 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 3.7.2026. 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.

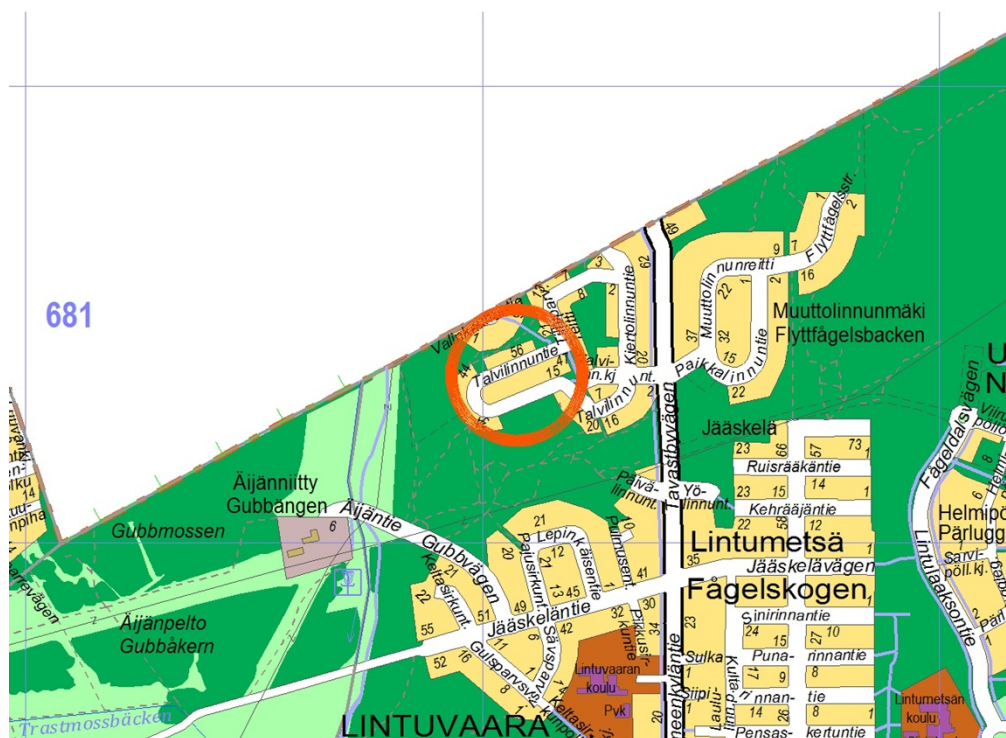
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Muuttolinnunmäki I) alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 638 m² ja rakennusoikeus on 160 k-m². Tontin osoite on Talvilinnuntie 37, 02660 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.1.2020. 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 192 000 euroa (1 200 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 192 000 euroa, on tarkistettu vuoden 2025 joulukuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 helmikuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 Ei julkaista, hakemus 17.2.2025, tontin vuokralainen (ei saavutettava)
- 4 Liitekartta 49-50-330-4 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2026 § 30

§ 30

Maanvuokrasopimuksen uusiminen Matinkylästä BC Real Estate Oy:lle (49-427-1-648)

Valmistelijat / lisätiedot:

Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa BC Real Estate Oy:lle yhteensä noin 5 689 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-427-1-648 huoltoasematoimintojen alueena.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 1.1.2027.

2

Vuokra on 67 600 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 joulukuun indeksiluku.

Vuokra on määritetty nykyisen maankäytön ja käyttötarkoituksen mukaisesti. Mikäli vuokralainen haluaa toteuttaa vuokra-alueelle lisätoimintoja, on siitä sovittava ensin vuokranantajan kanssa.

3

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeen ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

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

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

5

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen länsiosan alueelle ulottuu tieoikeus (000-2019-K39855) ja, että vuokra-alueen luoteiskulman alueelle ulottuu lunastuslain mukainen erityinen oikeus (000-2021-K19301) metrotunneli.

6

Vuokralainen huomioi toiminnassaan Gräsanojan ekologiset yhteydet. Vuokralaisen tulee pitää vuokra-alueen Gräsanlaaksonreitin puoleiset reunat kasvipeitteisinä. Eläinten liikkumisen turvaamiseksi koko vuokra-alueella ei saa aidata tai aitaan on jätettävä eläimille kulkuaukkoja. Vuokra-alueen lumia ei saa aurata viher- ja virkistysalueen puolelle, sillä auratut lumet vaurioittavat ekologisen yhteyden kasvillisuutta sekä lisäävät ympäristön roskaantumista.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

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

Vuokraoikeudensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun vuokra-alueelle on saatu rakentamislupa ja muut toiminnan edellyttämät luvat.

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

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

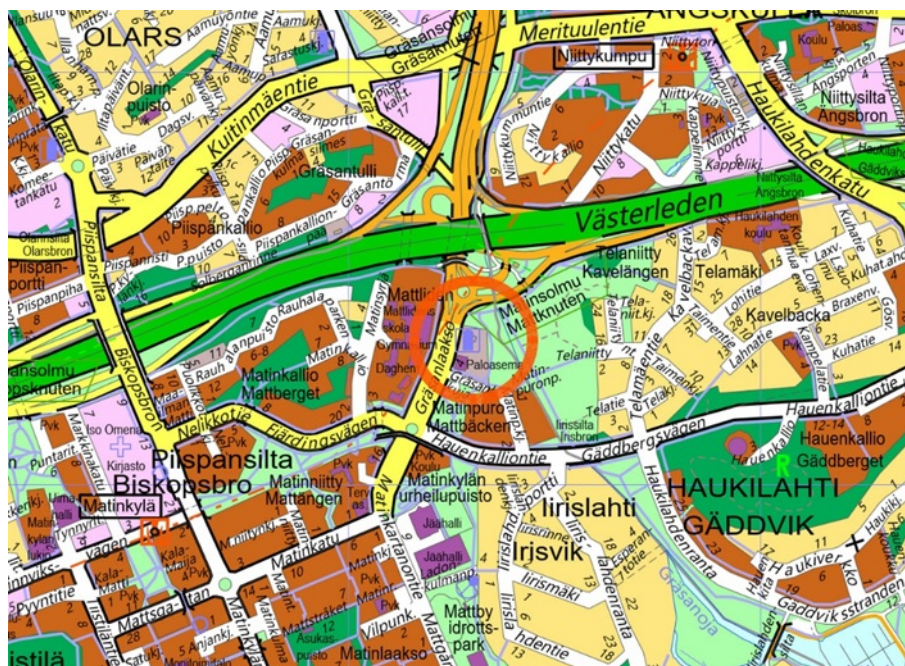
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja aikaisemmat sopimukset

Kohteessa on ollut polttoaineenjake-lutoimintaa 1960 -luvun lopulta alkaen. Maa-alue on siirtynyt kaupungin omistukseen 5.3.1998, jolloin vuokrasopimus on siirtynyt kaupungille. Vuokrasopimusta on jatkettu eri pituisin jaksoin. Best Chain Oy on ollut vuokralaisena alkaen 5.3.2003. Best Chain Oy on sulautunut 31.3.2007 BC Real Estate Oy -nimiseen yhtiöön. Nykyinen vuokralainen on BC Real Estate Oy ja nykyinen vuokra-aika on voimassa 31.12.2026 saakka.

Hakemus

BC Real Estate Oy (jäljempänä BC) on pyytänyt 10.2.2026 päivätyllä hakemuksella, että osoitteessa Gräsansöndalen 2 sijaitsevan kohteen maanvuokrasopimusta jatketaan 10 vuodella.

Kohteessa on sijainnut Keskon kahvila ja pieni ruokakauppa, Keskon operoima autopesula ja Neste Markkinointi Oy:n henkilö- että

raskaanliikenteen polttonesteiden myyntipiste. Keskon tilavuokrasopimus päättyi 3.11.2025. BC on vuokrannut kohteen Restel Oy:n tytäryhtiö Restel Taukopaikat Oy:n Huili-konseptin käyttöön ja Neste Markkinoinnille sekä polttonesteiden jakelua että autopesutoimintaa varten. Neste Markkinoinnin tarkoituksena on myös tuoda kohteelle sähköautojen suurteholatauspisteet. Restel Taukopaikat työllistää kohteessa vakituisesti noin 10 työntekijää.

Kohteen sisäkaupan vuokralainen (Restel) edellytti BC:n suorittavan kohteen rakennukselle mittavan peruskorjauksen. Restel Taukopaikat Oy:n oma investointi oli myös mittava ja yhtiö edellyttää BC:ltä vähintään 10 vuoden määräaikaista sopimusta. Myös Neste edellyttää investointiensa vuoksi pitkää määräaikaista vuokrasopimusta.

Hakemuksen mukaan BC:llä on nyt kriittisessä tilanteessa neuvottelut sekä Restel Taukopaikat Oy:n, että Neste Markkinointi Oy:n kanssa. Vuokrauksien jatkuvuuden ehdoksi on asetettu 10 vuoden määräaikainen vuokrasopimus, jota BC ei voi antaa ilman Espoon kaupungin kanssa olevan maanvuokrasopimuksen jatkamista. BC:n näkökulmasta maanvuokrasopimuksen jatkaminen on peruste tilanteen vakauttamiseksi sen vuokralaisten kanssa, ja sen avulla se pystyy jatkamaan liiketoimintaa suunniteltujen pitkäaikaisten vuokrauksien ehtojen mukaisesti.

Tiedot vuokra-alueesta

Vuokrattava alue sijaitsee Matinkylässä osoitteessa Gräsanlaakso 2. Espoon kaupunki omistaa kiinteistön 49-427-1-648, jonka alueella vuokra-alue sijaitsee.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2026. Nykyisen sopimuksen mukainen vuokra-alueen pinta-ala on noin 5 800 m². Vuokra-alueesta on tarve poistaa Mattliden -nimisen asemakaavan mukainen katualue vuokra-alueen länsireunasta. Lisäksi vuokra-alueen koilliskulmasta on tarve poistaa Gräsanlaaksonreitin kevyen liikenteen väylän alue. Nyt vuokrattavan alueen pinta-ala on siis noin 5 689 m². Vuokra-alueella sijaitsee 337 k-m² suuruinen rakennus.

Vuokrattavan kohteen alueella ei ole maanpäällistä asemakaavaa. Kohteen luoteiskulman alueelle ulottuu Jousenpuiston – Matinkylän metrotunneli -niminen maanalainen asemakaava.

Espoon eteläosien yleiskaavassa kohde on osoitettu osin virkistysalueeksi (V) ja osin uudeksi ja olennaisesti muuttavaksi alueeksi. Espoon yleiskaava 2060 luonnoksessa alue on suurimmaksi osaksi julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja pienemmältä osin virkistysaluetta (V) sekä kohteen luoteiskulman alueelle ulottuu kaavaluonnokseen merkitty metrolinja.

Vuokra-alueen länsiosan alueelle ulottuu tieoikeus (000-2019-K39855) ja vuokra-alueen luoteiskulman alueelle ulottuu lunastuslain mukainen erityinen oikeus (000-2021-K19301) metrotunneli.

Vuokra-alueen itäpuolella sijaitsee Gräsanojan ekologinen yhteysreitti.

Vuokrauksen uusiminen

Vuokra-alueen tulevan maankäytön sisältö ja aikataulut maankäytön muutokselle ovat toistaiseksi auki.

Esitetään, että vuokraus BC Real Estate Oy:lle uusitaan siten, että vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 1.1.2027. Vuokra-alueen vuosivuokra on 67 600 euroa. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Päätöshistoria

Liitteet

- 5 Kartta BC Real Estate Oy (karttaliite ei saavutettava)
- 6 Maanvuokrasopimusluonnos BC Real Estate Oy

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus BC Real Estate Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2026 § 31

§ 31

Liiketontin varaaminen Kilosta Kesko Oyj:lle rautakauppahankkeen suunnittelua varten (49-54-117-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Kesko Oyj:lle Kilosta korttelin 54117 tontin 6 (49-54-117-6) rautakauppahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2027 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilta on lyhytaikaisesti vuokrattu aluetta työmaatukialueeksi.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen länsireunassa sijaitsee kaukolämpöjohto ja kaapeleita. Kyseiselle alueelle on maanalaisia johtoja varten perustettu käyttöoikeusalue.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket.

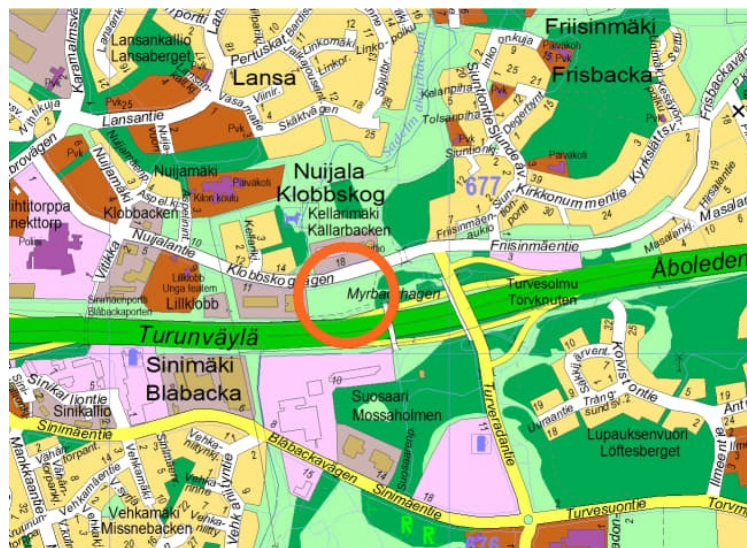
9

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussaan, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tontti tullaan rajaamaan nykyistä pienemmäksi.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Kilon liiketontin hakumenettely**

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jossa etsittiin suunnitteluvarauksen saajaa Kilon kaupunginosassa sijaitsevalle liiketontille. Hakumenettelyn hakuaika oli 11.8.2025 – 17.11.2025.

Kaupungin tavoitteena oli hakumenettelyn avulla löytää hanke kaavoituskumppaniksi tonttia koskevaan vireillä olevaan asemakaavamuutokseen ja toteuttamaan kaavan vahvistumisen jälkeen uuden asemakaavan mukainen hanke tontille.

Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin tarkemmin haettavasta tontista, hakumenettelystä sekä mitä hakemuksen tulee pitää sisällään. Hakumenettelyn esitemateriaalissa kerrottiin, että tontin varauksensaajaksi esitettävä tullaan valitsemaan kaksivaiheisella menettelyllä.

Hakumenettelyssä saatiin viisi hakemusta. Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki kävi lävitse hakumenettelyyn osallistuneiden hakijoiden hakemukset. Jokainen hakija kutsuttiin hakemuksen perusteella mukaan haun toiseen vaiheeseen, jossa kaupunki haastatteli hakijat erikseen hakijakohtaisesti.

Haastattelujen ja hakemuksien pohjalta tehdyn kokonaisarvioinnin perusteella varauksensaajaksi esitetään Kesko Oyj:tä.

Tiedot varattavasta tontista

Kilon kaupunginosassa osoitteessa Nuijalantie 15 sijaitseva korttelin 54117 tontti 6 (49-54-117-6) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi paljon tilaa vaativaa kauppaa varten (KL). Tontin pinta-ala on noin 30 506 m² ja rakennusoikeus 19 829 k-m². Tonttia koskeva nykyinen asemakaava on tullut voimaan 22.8.2012.

Tontilla on vireillä asemakaavamuutos (Nuijalantie – 130309). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike-, liikunta ja toimitilapalvelujen sekä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen tontille. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.3 - 1.4.2025.

Kaavan valmisteluaineistossa on esitetty alustavia luonnoksia kaavamuutosalueen käyttötarkoituksialueista. Tontin itäosassa sijaitseva puustoalue on kaavamuutosmateriaalissa osoitettu suojaviheralueeksi (EV), jossa kulkee kehitettävä liito-oravayhteys Turunväylän yli. Tontin länsiosaan on esitetty suojaviheraluetta sekä varaus avouomalle ja kaukolämpöjohdolle. Tontin pohjoisosasta on osoitettu varaus katualueeksi. Näin ollen tontin tuleva pinta-ala tulee nykyisestä pienentymään kaavamuutosprosessissa.

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontin osia on käytetty väliaikaiseen toimintaan (mm. työmaan tukialueena). Tontin länsireunassa sijaitsee maanalaisia johtoja varten perustettu käyttöoikeusalue.

Tontti oli aiemmin varattuna Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexpertti Oy:lle laboratoriahankkeen suunnittelua varten elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 03.10.2022 § 249 päätöksellä. Kyseinen varaus oli voimassa 31.10.2023 saakka, mutta varaukselle ei enää haettu jatkoa eikä hanketta tontille enää edistetty varauksen päätyttyä.

Hakemus ja tietoja Kesko Oyj:n hankkeesta

Varauksensaajaksi esitettävä Kesko Oyj (jäljempänä Kesko) hakee tontille suunnitteluvarausta K-Rauta-myymän toteuttamista varten. Hakemuksen mukaan tavoitteena on toteuttaa nykyaikainen ja monipuolinen rautakauppa, joka palvelee laadukkaasti sekä kuluttaja- että ammattiasiakkaita.

Keskon ehdottama myymäläkokonaisuus muodostuu seuraavista toiminnoista:

- Sisämyymälä: n. 3 500 m² lämmin myymälätila, jossa sijaitsevat asiakaspalvelu, kassat, toimistot ja laaja tuotevalikoima sisätiloihin sijoitettuna.
- Drive-in halli: n. 2300 m² katettu drive-in-halli, joka mahdollistaa sujuvan ja säältä suojatun tavarankäytön myynnin ja lastauksen suoraan ajoneuvoon.
- Ulkomyymäläalue: n. 5 600 m² ulkomyymälä, jossa sijaitsee mm. puutavara- ja rakennustarvikkeiden tuotevalikoimaa. Ulos sijoitettaisiin kolme ulkokatosta:
 - o Rakennus 3: 430 m²
 - o Rakennus 4: 370 m²
 - o Rakennus 5: 550 m²
- Parkkialue:
 - o Asiakasparkkipaikkoja n. 100 kpl
 - o Aidattu alue puutarhamyyntiä varten n. 630 m²

Keskon mukaan Kilon alue olisi K-Raudan palveluverkon näkökulmasta erittäin toivottu sijainti sillä lähimmät K-Rauta -myymälät sijaitsevat tällä hetkellä Muuralassa sekä Kauppakeskus Merituulella. Keran, Suurpellon ja Keilaniemen rakentuessa olisi alueen asukkaiden ja ammattirakentajien nopeaa ja käytännöllistä hakea työtarviketäydennykset läheltä palvelevasta K-Raudasta, unohtamatta paikallisia asukkaita ja heidän remontointitarpeita. Lyhyet täydennysmatkat olisivat Keskon mukaan omiaan myös alentamaan liikenteen päästöjä.

Keskon aikataulu hankkeen toteuttamiselle on mahdollisimman pian asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Päätöshistoria

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 7 | Ei julkaista, hakemus - Kesko Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava) |
| 8 | Liitekarta suunnitteluvarausalueesta - 49-54-117-6 (karttaliite ei saavutettava) |

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 57	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 59	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	02.03.2026

Asianumero 1556/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2026 § 32

§ 32

Suunnitteluvarauksen myöntäminen Tvijälpiä Aalto Development Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia Aalto Development Oy:lle 3.6.2024 § 59 myönnetyn suunnitteluvarauksen Tvijälpiä -nimisen saareen hankkeen ja sen kaavallisten edellytysten selvittämiseksi. Varaus on voimassa 30.11.2027 saakka hankkeelle aiemmin, 3.6.2024 § 59, päätetyin ehdoin.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Aalto Development Oy on hakenut 23.2.2026 saapuneella hakemuksellaan jatkoa Tvijälpiä saarelle 3.6.2024 myönnetylle suunnitteluvaraukselleen Tvijälpin saarialueelle.

Tiedot hakijasta

Aalto Development Oy on yksityinen, vuonna 1992 perustettu espoolainen kiinteistökehitysyhtiö.

Aalto Development Oy:llä ja sen tytäryhtiöllä on kokemusta useiden kaavahankkeiden läpiviennistä Suomessa ja ulkomailla. Espoossa yhtiö

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 57	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 59	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	02.03.2026

toteutti Espoon Westendiin sijoittuvaksi aiotun Marriott hotellihankkeen asemakaavamuutoksen.

Yhtiön vuoden 2025 tilikauden tulos oli 6,06 milj. euroa positiivinen ja yhtiön vapaa pääoma oli 40,4 milj. euroa.

Tiedot varausalueesta

Tvijälpin saari (49-418-1-88) on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Saari on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistama.

Alueella sijaitsee muutamia pieniä, lähinnä kesäkäyttöön tarkoitettuja kaupungin omistamia rakennuksia. Lisäksi saarelle on rakennettu vuoden 2023 aikana pieniä kevytrakenteisiä majoituspisteitä.

Varausalueen maapinta-ala on noin 12,9 ha. Kaupunki ei ole suunnitellut alueelle nykyisen virkistysaluekäytön lisäksi muuta käyttöä.

Perustelu varauspäätökselle

Aalto Development Oy on edistänyt hanketta mm. teettämällä suunnittelutyönsä tueksi tavoitettavuus-, liikenne- ja luontoselvitykset. Tarkempien suunnitelmien, ja sen myötä kustannusarvioiden laadinta, edellyttää lisääntymistä kaupungin suunnitteluvarausajan lopulla toimittaman oman luontoselvitykseen analysoimiseksi. Erityisesti on tarve selvittää hankkeen toteutusedellytyksiä aluetta koskevien luontoselvitysten havaintojen pohjalta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 57

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Aalto Development Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn Tvijälp -nimisen saaren kehittämisedellytysten kartoittamiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka. Hankkeen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 57	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 59	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	02.03.2026

viimeistään vuoden 2024 alussa.

2

Mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin hyväksymien kehitystavoitteiden mukaisesti, voidaan varauksensaajalla myöntää tarkempi suunnitteluvaraus varausalueeseen. Suunnitteluvaraus valmistellaan erikseen.

3

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella kehittämisedellytysten kartoittamiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Varauksensaajalla ei tulla hyvittämään mitään tämän kehittämisvarauksen aikana aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää varaus kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen kehittäminen ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta varauksensaajalle.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että saarelta on vuokrattu The Nolla Company Oy:lle ajanjaksolle 9.11.2022-8.11.2027 useita sijoituspaikkoja tilapäisille kevytrakenteisille majoituspisteille ja niiden oheispalveluille.

Varauksensaaja on tietoinen saarella olevista pysyvistä kaupungin omistamista rakennuksista, jotka on vuokrattu.

Em. vuokrakohteiden toiminta ei saa varausaikana häiriintyä.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavasta alueesta on laadittu v. 2017 Saariston OYK luontoselvityksen täydennys, johon kirjatut havainnot tulee huomioida reunaehtoina, kun varausalueen kehittämistä kartoitetaan.

Käsittely

Elo Kajavan kannattamana ehdotti, että varaus hylätään.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 57	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 59	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	02.03.2026

Tvijälpin saaren mahdollisen kehittämisen tulee perustua voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön luontoarvot huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hyväksyneen esittelijän ehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 59

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myöntää Aalto Development Oy:lle suunnitteluvarauksen Tvijälp -nimisen saareen asumisen, pienvenesataman, katujen sekä mantereen ja saaren välisen siltayhteyden suunnittelemiseen.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 31.1.2026 saakka.

2
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella suunnitteluedellytysten kartoittamiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue on merenrantavyöhykkeelle sijoittumisen ja alueen suojeluarvojen puolesta vaativa suunnittelukohde.

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 57	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 59	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	02.03.2026

kaupunkisuunnittelukeskuksen kehitystyön ohjauksessa ja mahdollisessa myöhemmässä asemakaavamuutoksessa tarvitsemat selvitykset ja suunnitelmat.

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista, eikä niitä tulla hyvittämään varauksensaajalle missään vaiheessa.

3

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää varaus kesken sen varausajan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen kehittäminen ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

4

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

5

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta. Varauksensaaja on tietoinen, että saarelta on vuokrattu The Nolla Company Oy:lle ajanjaksolle 9.11.2022-8.11.2027 useita sijoituspaikkoja tilapäisille kevytrakenteisille majoituspisteille ja niiden oheispalveluille.

Varauksensaaja on tietoinen saarella olevista pysyvistä kaupungin omistamista rakennuksista, jotka on vuokrattu.

Em. vuokrakohteiden toiminta ei saa varausaikana häiriintyä.

6

Varausalue on voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa merkinnällä V (virkistysalue), mikä ei mahdollista varauksensaajan tavoittelemaa asuinrakentamista tai mahdollista asuinrakentamista sisältävän asemakaavamuutoksen hyväksymistä ennen kuin yleiskaavamerkintä on muutettu ja lainvoimainen.

Varauksensaaja on tietoinen valmisteilla vireillä olevasta yleiskaavasta, jonka käsittelyaika ja lopputulos saattavat vaikuttaa hankkeen toteutus- ja asemakaavoitusaikatauluun sekä suunnitteluratkaisuihin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 57	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 59	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 32	02.03.2026

7

Kaupunki luovuttaa veloituksetta hakijan käyttöön hallussaan olevat varausaluetta koskevat aiemmat selvitykset.

Käsittely

Kokouksessa tehtiin kaksi lisäysesitystä ja yksi hylkäysesitys.

Puheenjohtajan ehdotuksesta ensin käsiteltiin lisäysesitykset ja sen jälkeen hylkäysesitys.

Kajava teki seuraavan lisäysesityksen suunnitteluvarauksen ehtoihin: Hankkeelle varataan rakentamista varten tiestöineen 30 % saaren pinta-alasta lopun osan saaresta jäädessä edelleen luonnontilaiseksi espoolaisten yleiseen virkistyskäyttöön."

Kajava teki seuraavan lisäysesityksen suunnitteluvarauksen ehtoihin: Rakennettaville asuinrakennuksille ei varata tilaa piha-alueille Aalto Developmentin esittämän alustavan suunnitelman mukaisesti, jotta saaren rakentamatonta pinta-alaa ei kulu yksityisten pihojen rakentamiseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotusten raukeavan kannattamattomana.

Rasinsalo Kajavan kannattamana teki seuraavan hylkäysesityksen: Suunnitteluvaraus hylätään. Tvijälpin saaren mahdollisen kehittämisen tulee perustua voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön luontoarvot huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Rasinsalon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- 9 Liitekartta varausalue Tvijälp, Aalto Development Oy (liitekartta ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/29

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 57

05.06.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 59

03.06.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 32

02.03.2026

Oheismateriaali

- Ei julkaista hakemus AALTO Development Oy sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

§ 33

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

1
FR8-hankkeen tilannekatsaus (Teemu Haapalehto)

2
Kvanttinova tilannekatsaus (Jaana Tuomi)