



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026

Kokoustiedot	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
Aika	01.06.2026 klo 09:00 - 11:05
Paikka	Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02070 Espoo

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Risto Pirkanniemi
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Emma-Stina Vehmanen
pöytäkirjantarkastaja

Jaana Valle
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 58		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 59		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 60		Datakeskushankkeiden arviointiperiaatteet (pöydälle 4.5.2026)	7
§ 61	1, 2	Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2026	14
§ 62	3, 4	Tontin vuokraaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9:lle (49-51-85-3)	20
§ 63	5, 6	Kiinteistön määrääjän vuokraaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41:lle (49-458-1-317)	23
§ 64	7, 8	Tontin vuokraaminen Kalajärveltä Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalolle (49-85-52-1)	27
§ 65	9, 10	Tontin vuokraaminen Mankkaalta Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskukselle (49-26-3-2)	30
§ 66	11, 12	Tontin vuokraaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Auroranmäki 6:lle (49-63-43-1)	33
§ 67	13, 14	Yleisten rakennusten tontin vuokraaminen Viherlaaksosta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle (49-61-10-1)	36
§ 68	15	Alueen varaaminen Kaitaalta Inkoon Venehotelli Oy:lle veneiden säilytys- ja huoltotoiminnan suunnittelua varten (49-31-1-4)	44
§ 69	16	Toimistotonttien suunnitteluvarauksen jatkaminen Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta SRV Yhtiöt Oy:lle (49-10-94-2 & 49-10-94-3)	50
§ 70	17	Rakennetun paloasemakiinteistön varauksen jatkaminen Olarista panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten (49-15-51-5)	58
§ 71	18	Liiketontin varauksen jatkaminen Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-21-183-1)	64
§ 72	19	Asuntotonttien varauksen jatkaminen Kivenlahden metrokeskuksesta Lumo Kodit Oy:lle ja SRV Yhtiöt Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (49-34-15-4 & 49-34-15-5)	70
§ 73	20	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten	78
§ 74	21	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten	85
§ 75	22	Itseoikaisuvaatimus kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksestä 19.1.2026 § 5 vuokrata uudelleen asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana	96
§ 76	23	Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokraaminen osto-oikeudella Keilaniemestä AB Invest As:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-10-51-1)	103
§ 77		Keilaniemen metrokorttelin pysäköinnin toteuttamista koskeva suunnitteluvaraus ja kahden tornitontin määräaikaisten jatkaminen	116

§ 58

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.5.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 59

01.06.2026

§ 59

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Emma-Stina Vehmanen ja Jaana Valle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 56

04.05.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

01.06.2026

Asianumero 1855/10.03.01/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 60

§ 60

Datakeskushankkeiden arviointiperiaatteet (pöydälle 4.5.2026)

Valmistelijat / lisätiedot:
Hokkanen Torsti
Hakala Katja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että uusien datakeskushankkeiden valmistelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- 1) Hankkeen tulee sijoittua ensisijaisesti olevaan kaupunkirakenteeseen, tai siihen läheisesti kytkeytyen, olevaa infraa hyödyntäen, uutta rakentamisalaa ja viheralan vähenemistä minimoiden ja mahdollisesti olevaa rakennuskantaa hyödyntäen tai laajentaen.
- 2) Ympäröivälle luonnolle ei saa aiheutua haittaa, jota ei voida teknisin ratkaisuin poistaa tai vähintään lieventää tyydyttävälle tasolle. Mahdolliset kompensatioperiaatteet tulee esittää ja alustavat ympäristöriskit ja -vaikutukset tulee arvioida ennakkoon.
- 3) Hankkeen tulee edistää Espoo-tarinan tavoitteita kuten hiilineutraalisuutta. Hankkeen tulee esittää arvio datakeskuksen energiatarpeesta, sähkön riittävydestä, sähköverkon kapasiteetista ja mahdollisuudesta käytön aikaisiin kulutusjoustoihin esitetyllä rakennuspaikalla sekä arvio hukkalämmön hyödyntämisestä tai varastointimahdollisuudesta.
- 4) Hankkeen tulee hakemuksessaan osoittaa arvio keskuksen työllisyysvaikutuksesta, merkitys Espoon data- ja teknologiaklusterille, ja tiedot datakeskuksen toteuttajasta ja loppukäyttäjistä.

5) Hankkeen esittämän hakemuksen pohjalta valmistellaan elinkeino- ja kilpailukykyjaoston linjattavaksi datakeskushankkeen jatkovalmistelu suunnitteluvarauksen myöntämiseksi tai kaavoituksen käynnistämiseksi.

6) Näitä arviointiperiaatteita voidaan soveltaen käyttää myös muihin laaja-alaisiin tai vaikuttaviin energiahankkeisiin, kuten esimerkiksi aurinkovoimapuistohankkeisiin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin muutoksin.

Selostus

Datakeskukset Espoossa

Espoossa on tällä hetkellä tiedossa ja toiminnassa kolmen eri yhtiön (Equinix, atNorth ja Tietoevry) datakeskukset. Rakenteilla on parhaillaan Hepokorvessa Microsoftin suuren kokoluokan (noin 100 MW) datakeskus ja kaavoitusvaiheessa on Hypercon datakeskus Kulloonsiltaan. Lisäksi eri puolilta Espoota on tullut kyselyitä ainakin viiteen eri kohteeseen.

Maailmanlaajuisesti datakeskuskapasiteetin arvioidaan 4-kertaistuvan vuoteen 2030 mennessä. Yhtiöt etsivät innokkaasti uusia mahdollisia datakeskusten sijoituspaikkoja myös Espoosta. Datakeskukset ovat tilatarpeiltaan sekä vaatimuksiltaan erityisiä, ja niillä on ympäröivään yhdyskuntaan merkittäviä myönteisiä ja myös kielteisiä vaikutuksia. Siksi on ilmennyt tarve arvioida ennakkoon periaatteita, joilla voidaan päättää, ryhdytäänkö laatimaan asemakaavaa tai -muutosta datakeskushankkeen esittämässä muodossa.

Datakeskushankkeen tarpeet ja vaikutukset yhdyskuntaan

Datakeskushankkeella on toiminnalleen erityislaatuisia tarpeita sekä merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntaan ja ympäristöön. Keskeisiä näkökulmia:

1. Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen tuo paikallisia työpaikkoja ja investointeja, mutta operatiivinen henkilöstömäärä on pieni. Kiinteistö- ja energiaverot voivat kasvattaa kunnan tuloja. Useiden datan hyödyntämiseen liittyvien yritysten hakeutuminen toistensa ja datakeskusten läheisyyteen voi saada aikaan pitkän ajan kuluessa elinkeinotoiminnan kasautumishyötyjä.

2. Infrastrukturi

Datakeskukset kuluttavat erittäin paljon sähköä, usein kymmeniä megawatteja. Tarvitaan vakaa ja kapasiteetiltaan riittävä sähköverkko, sekä mahdollisesti varavoimaratkaisut. Suuri energiantarve voi vaatia verkon vahvistamista ja lisäkapasiteettia. Sähkö on tällä hetkellä Suomessa edullista, mutta yleisesti hyvä ja vakaa sähköverkko on paikoin ylikuormittunut. Espoonkaan sähköverkon siirtokapasiteetti ei mahdollista suurten sähkökuluttajien liittymistä verkkoon kaikilla alueilla. Tarkemmat tiedot tästä on selvitettävä tapauskohtaisesti sähköverkkoyhtiöiltä.

Datakeskusten suuri sähkönkulutus vaikuttaa sähkön saatavuuteen ja hintaan. Sähkön hinta voi datakeskusten takia nousta silloin kun sähköä on niukasti tarjolla. Tulevaisuuden sähkön hintaan vaikuttaa kuitenkin niin moni tekijä, että arviot ovat melko epävarmoja. Datakeskukset voivat toisaalta osallistua myös sähköjärjestelmän tasapainotukseen kulutusjoustolla tai tuottamalla sähköä, mikä tekee kokonaisuuden arvioinnista vielä hankalampaa.

Laitteiden jäähtytys vaatii joko tehokkaita ilmastointijärjestelmiä tai suuria määriä vettä. Tämä voi vaikuttaa vesihuoltoon aiheuttaen tarpeen vesijohtoverkon paikalliselle vahvistamiselle. Hukkalämpö pyritään hyödyntämään kaukolämpöverkossa, mikä asettaa vaatimuksia sijainnille. Datakeskusten lisääntyessä ei ole selvää, kuinka suurelle osalle niiden hukkalämmöstä on kysyntää vuositasolla. Ne tuottavat lämpöä ympäri vuoden, vaikka kesällä lämpöä tarvitaan vain murto-osa talveen verrattuna, lähinnä lämpimän käyttöveden tuotantoon. Näillä näkymin kesällä kaikkea lämpöä ei voida hyödyntää. On kuitenkin mahdollista, että kaukolämmön tarpeen ylittävälle lämmölle löytyy tulevaisuudessa käyttökohteita. Lämpöä voi jossain määrin siirrellä pääkaupunkiseudun kaukolämpöverkkojen välillä. Datakeskusten hukkalämmön pitkäaikaisen kausivarastoinnin kannattavuus Espoon olosuhteissa ei näytä hyvältä ainakaan tällä hetkellä.

Tiedon siirtoon tarvitaan erittäin nopea ja luotettava kuituverkko, usein useita päällekkäisiä yhteyksiä eri operaattoreilta. Tarve nopeille ja useille rinnakkaisille kuituyhteyksille voi parantaa alueen digivalmiuksia. Rakennusvaiheessa raskas liikenne lisääntyy datakeskuksen läheisellä katuverkolla, mutta käytön aikana vaikutus on vähäinen.

3. Ympäristövaikutukset

Datakeskukset kuluttavat paljon sähköä, mikä voi lisätä hiilijalanjälkeä, ellei käytetä uusiutuvaa energiaa. Hukkalämpö voidaan integroida kaukolämpöverkkoon, mikä vähentää ympäristökuormaa. Datakeskusten suuri maankäytöllinen tilantarve voi heikolla sijainnilla vaikuttaa haitallisesti ja luonnonarvoja heikentävästi.

4. Maankäyttö ja kaavoitus

Datakeskukset vaativat yleensä suuria tontteja, usein teollisuus- tai logistiikka-alueilla, joissa on hyvä saavutettavuus ja infrastruktuuri. Rakennukset ovat suuria ja ympäristöstään erottuvia laitosmaisia massoja. Kiinteistön alue joudutaan turvallisuuden takia sulkemaan. Datakeskustonteilla on myös vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, joilla voi olla yhdyskunnan näkökulmasta enemmän hyötyjä.

5. Sosiaaliset ja turvallisuusnäkökulmat

Korkea turvallisuustaso yleensä rajoittaa liikkumista kiinteistön alueella. Hankkeen ympäristövaikutukset ja hyötyjen jakautuminen yleensä herättävät keskustelua.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.05.2026 § 56

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että uusien datakeskushankkeiden valmistelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- 1) Hankkeen tulee sijoittua ensisijaisesti olevaan kaupunkirakenteeseen, tai siihen läheisesti kytkeytyen, olevaa infraa hyödyntäen, uutta rakentamisalaa ja viheralan vähenemistä minimoiden ja mahdollisesti olevaa rakennuskantaa hyödyntäen tai laajentaen.
- 2) Ympäröivälle luonnolle ei saa aiheutua haittaa, jota ei voida teknisin ratkaisuin poistaa tai vähintään lieventää tyydyttävälle tasolle. Mahdolliset kompensatioperiaatteet tulee esittää ja alustavat ympäristöriskit ja -vaikutukset tulee arvioida ennakkoon.
- 3) Hankkeen tulee edistää Espoo-tarinan tavoitteita kuten hiilineutraalisuutta. Hankkeen tulee esittää arvio datakeskuksen energiatarpeesta, sähkön riittävydestä, sähköverkon kapasiteetista ja mahdollisuudesta käytön aikaisiin kulutusjoustoihin esitetyllä rakennuspaikalla sekä arvio hukkalämmön hyödyntämisestä tai varastointimahdollisuudesta.

- 4) Hankkeen tulee hakemuksessaan osoittaa arvio keskuksen työllisyysvaikutuksesta, merkitys Espoon data- ja teknologiaklusterille, ja tiedot datakeskuksen toteuttajasta ja loppukäyttäjistä.
- 5) Hankkeen esittämän hakemuksen pohjalta valmistellaan elinkeino- ja kilpailukykyjaoston linjattavaksi datakeskushankkeen jatkovalmistelu suunnitteluvaramuksen myöntämiseksi tai kaavoituksen käynnistämiseksi.
- 6) Näitä arviointiperiaatteita voidaan soveltaen käyttää myös muihin laaja-alaisiin tai vaikuttaviin energiahankkeisiin, kuten esimerkiksi aurinkovoimapuistohankkeisiin.

Käsittely

Nevanlinna Seppälän kannattamana teki seuraavat lisäys- ja muutosehdotukset 10.1:

- 1) Hankkeen tulee sijoittua ensisijaisesti olevaan kaupunkirakenteeseen tai siihen läheisesti kytkeytyen **tonteille, joiden muu hyödyntäminen on vaikeaa, olemassa** olevaa infraa hyödyntäen, uutta rakentamisalaa ja viheralan vähenemistä minimoiden ja mahdollisesti olevaa rakennuskantaa hyödyntäen tai laajentaen.
- 2) Ympäröivälle luonnolle ei saa aiheutua haittaa, jota ei voida teknisin ratkaisuin poistaa tai vähintään lieventää tyydyttävälle tasolle. Mahdolliset kompensatioperiaatteet tulee esittää ja ~~alustavat ympäristöriskit ja vaikutukset tulee arvioida ennakkoon.~~ **datakeskuksen ja siihen liittyvän infran rakentamisesta aiheutuvat luontohaitat on kompensoitava ja hankkeen mahdolliset ympäristöriskit ja -vaikutukset on arvioitava ennakkoon.**
- 3) ~~Hankkeen tulee edistää Espoo-tarinan tavoitteita kuten hiilineutraalisuutta.~~ **Hankkeen on osaltaan edistettävä Espoo-tarinan tavoitteita, kuten hiilineutraaliutta 2023 ja edistettävä myös tämän tavoitteen jälkeen tehtävää ilmastotyötä.** Hankkeen tulee esittää arvio datakeskuksen energiatarpeesta, sähkön riittävydestä, sähköverkon kapasiteetista ja mahdollisuudesta käytön aikaisiin kulutusjoustoihin esitetyllä rakennuspaikalla, sekä arvio hukkalämmön hyödyntämisestä tai varastointimahdollisuudesta **ja osallisuudesta verkkoyhteyksien kehittämiseen. Hankkeen on sitouduttava hankkimaan lisää fossiilitonta energiaa lisäisenä. Espoo suosii hankkeita, joilla on esisopimus lämmön talteenotosta paikallisen kaukolämpötoimijan tai muun suuren lämpöenergian kuluttajan kanssa, sekä hankkeita, jotka ovat käynnistäneet tai sopineet yhteistyöstä paikallisen elinkeinoelämän kanssa. Suoraa vesijäähdytystä pidetään merkittävänä esteenä hankkeen edistämislle.**
- 4) Hankkeen tulee hakemuksessaan osoittaa arvio keskuksen työllisyysvaikutuksesta, merkitys Espoon data- ja teknologiaklusterille

ja tiedot datakeskuksen toteuttajasta ja loppukäyttäjistä. **Hankkeen on esitettävä, mitä konkreettista hyötyä se tuottaa Espoolle.**

Markkula puheenjohtaja Kataisen kannattamana teki lisäysehdotuksen 10.3:

Kehottaa valmistelua seuraamaan tämän alan ja siihen kytkeytyen etenkin sähköverkkojen kehitystä ja näistä aiheutuvien kaupungin ja sen yhteistyökumppaneiden toimia sekä tuomaan tämän kokonaisuuden ja nyt päätettyjen periaatteiden tarkistukset jaoston käsittelyyn uudelleen viimeistään kahden vuoden kuluttua.

Aaltonen puheenjohtaja Kataisen kannattamana teki lisäysehdotuksen 10.4:

Lisätään uusi kohta 6, jolloin seuraavien kohtien numerointi kasvaa yhdellä: 6) Hankkeen tulee olla kokonaistaloudellisesti Espoolle kannattava.

Aaltonen puheenjohtaja Kataisen kannattamana teki lisäysehdotuksen 10.5:

Muutetaan kohta 1 seuraavaksi: 1) Hankkeen tulee sijoittua ensisijaisesti olevaan kaupunkirakenteeseen, tai siihen läheisesti kytkeytyen, olevaa infraa hyödyntäen, KORKEAMMAN LISÄARVON TUOTANNOLLISEN TOIMINNAN SIJOITTUMISMAHDOLLISUUKSIA VAARANTAMATTA, uutta rakentamisalaa ja viheralan vähenemistä minimoiden ja mahdollisesti olevaa rakennuskantaa hyödyntäen tai laajentaen.

Aaltonen teki seuraavan muutosehdotuksen 10.6:

Muutetaan kohta seuraaviksi: 3) Hankkeen tulee edistää Espoo-tarinan tavoitteita kuten hiilineutraalisuutta JA TAVOITELLA KAIKEN HUKKALÄMMÖN HYÖDYNTÄMISTÄ. Hankkeen tulee esittää arvio datakeskuksen energiatarpeesta, sähkön riittävydestä, sähköverkon kapasiteetista ja mahdollisuudesta käytön aikaisiin kulutusjoustoihin esitetyllä rakennuspaikalla sekä arvio JA ALUSTAVA SUUNNITELMA MIELUITEN KOKO hukkalämmön hyödyntämisestä tai varastointimahdollisuudesta. SUORAA VESIJÄÄHDYTYSTÄ PIDETÄÄN MERKITTÄVÄNÄ HAITTANA HANKKEELLE.

Nevanlinna Seppälän kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan ehdotus asian jättämisestä pöydälle yksimielisesti hyväksyä. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailujaoston hyväksyneen sen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 56

04.05.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 60

01.06.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 61

01.06.2026

Asianumero 1480/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 61

§ 61

Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 53 omakotitonttia arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai tontinsaajan/tontinsaajien lukuun perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tonttia voivat hakea täysi-ikäiset yksityishenkilöt. Tontteja ei ole tarkoitettu ammattimaiseen rakentamiseen eikä edelleen myytäväksi.

Kaupunki ei luovuta hakijalle omakotitonttia, jos hakija on saanut omakotitontin viimeisimmissä viidessä tonttihaussa tai jos hakija on saanut kaupungin alun perin luovuttaman tontin rakentamattomana toiselta henkilöltä kaupungin viranhaltijan myöntämän siirtoluvan mukaisesti. Tämä koskee kaikkia, jotka ovat allekirjoittaneet omakotitontin kauppakirjan tai vuokrasopimuksen tai saaneet rakentamattoman tontin siirtoluvalla 1.6.2020 jälkeen.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2026 lähtien ollut Espoo. Etusijaa määritettäessä tarkistetaan hakemukseen merkityn 1. hakijan kotikunta.

Tontinsaajien luottotiedot tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen /kauppakirjan allekirjoittamista. Kaupunki ei luovuta tonttia hakijalle, jolla on maksuhäiriömerkintä.

Tonttien luovutusehdot

1

Tonttien vuosivuokrat ja myyntihinnat ovat liitteessä 1. Kaupunki myy tai vuokraa liitteen 1 mukaiset tontit. Tontinsaajalla on mahdollisuus valita, ostaako vai vuokraako tontin.

Tontinsaajalta laskutetaan 2000 euron suuruinen käsittely- ja varausmaksu, joka hyvitetään vuokrassa/kauppahinnassa.

Vuokralaisella on oikeus vuokrakauden kuluessa ostaa vuokratontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

2

Kauppahinta maksetaan kokonaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa siten, että ostajan maksama 2 000 euron käsittely- ja varausmaksu otetaan huomioon.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on liitteen 1 mukainen vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 huhtikuun indeksiluku (2379). Vuokra tarkistetaan 1.1.2028 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosentilla (jäljempänä ”Minimikorotus”).

Vuokrakauden aikana 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 2045 / 2065 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Vuokralaisen maksama 2 000 euron käsittely- ja varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa vuokrassa tai ensin maksettavissa vuokrissa.

4

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Henttaa (Lillhemt)
- 31.12.2079: Perusmäki (Kalliomäki)
- 31.12.2080: Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2082: Laaksolahti (Laaksolahti-Jupperi)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Alaniemi ja Kalajärvenkallio)
- 31.12.2087 Perusmäki (Gobbacka), Espoonkartano (Mynttilä), Vanttila (Hepmörtinrinne) ja Viherlaakso (Viherlaakso)

Omakotitonttihaun tonttien asemakaava-alueilta on aiemmissa tonttihaussa luovutettu tontteja, joten on tarkoituksenmukaista, että vuokra-ajat päättyvät samaan aikaan, kuin aiemmin alueen luovutetuilla tonteilla.

5

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin, vuokraoikeuden tai tontin omistukseen tai hallintaan oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin on toteuttanut vähintään 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, ostaja/vuokralainen sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä myytävillä tonteilla on kauppahinnan suuruinen ja vuokratonteilla 25-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

Tonttihaun periaatteet:

Yksi kotitalous voi jättää yhden hakemuksen. Kaikki hakijat tulee merkitä samalle hakemukselle. Tämä koskee myös niitä pariskuntia/hakijoita, jotka eivät hakuajana asu samassa osoitteessa, mutta heidän on tarkoitus rakentaa yhdessä. Vuokrasopimus tai kauppakirja tehdään hakemuksessa ilmoitettujen henkilöiden nimiin eikä osapuolia voi myöhemmin muuttaa, poistaa tai lisätä. Hakija ei voi olla useammalla hakemuksella.

Tonttihaun kautta henkilö voi olla sopijapuolena vain yhden tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tonttivarauksen saaneet hakijat eivät voi vaihtaa samaansa tonttia toiseen tonttiin.

Tonttivarauksen saanut hakija on velvollinen maksamaan käsittely- ja varausmaksun (2000 €) riippumatta siitä, ottaako hakija tontin vastaan. Käsittely- ja varausmaksua tai osaakaan siitä ei siis palauteta, jos hakija luopuu tontista tai jos hakija ei allekirjoita vuokrasopimusta/kauppakirjaa annetussa määräajassa. Käsittely- ja varausmaksua ei palauteta myöskään siinä tapauksessa, että vuokrasopimusta/kauppakirjaa ei voida allekirjoittaa hakijan maksuhäiriömerkinnän takia. Menettelyllä katetaan peruutuksesta kaupungille aiheutuvat kulut ja muut menetykset.

Palautuneita tontteja tarjotaan eteenpäin varasijalla oleville hakijoille arvontatuloksen mukaan. Varasijoille jääneille hakijoille tarjotaan tontteja kohtuulliseksi katsotun ajan, kuitenkin enintään 26.2.2027 saakka.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tonttipäällikkö valtuutetaan jättämään tonttihausta pois liitteen 1 mukaisia tontteja, mikäli painavat syyt tätä edellyttävät.

Tämä päätös on voimassa 31.5.2027 saakka, johon mennessä tonttien vuokrasopimukset/kauppakirjat on allekirjoitettava.

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

Tonttivarauksensaajat valtuutetaan tekemään varatulla tontilla rakentamisen edellyttämiä maaperätutkimuksia kustannuksellaan. Tutkimuksia varten ei saa kaataa puita eikä merkittävästi vahingoittaa olevaa kasvillisuutta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus**Luovutettavat tontit****Kohteet**

Kaupunki luovuttaa tontit seuraavista kaupunginosista (asemakaava-alueilta): Perusmäki (Gobbacka) 33 tonttia, Espoonkartano (Mynttilä) 4 tonttia, Vanttila (Hepmörtinrinne) 3 tonttia, Kurttila (Kallvik I) 3 tonttia, Henttaa (Lillhemt) 2 tonttia, Latokaski (Kaskihaka) 2 tonttia, Kalajärvi (Kalajärvenkallio) 2 tonttia, sekä Laaksolahti (Laaksolahti-Jupperi), Viherlaakso (Viherlaakso), Perusmäki (Kalliomäki) ja Kalajärvi (Alaniemi) 1 tontti eli yhteensä 53 tonttia.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 687 m² – 1 184 m² ja rakennusoikeuksiltaan 130 k-m² - 353 k-m². Tonttikohtaiset kaavamerkinnot, pinta-alat, rakennusoikeudet, hinnat ja vuosivuokrat ovat liitteessä 1. Kartat tonteista ovat liitteessä 2.

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit sijaitsevat vahvistetulla asemakaava-alueella, ja ne ovat lohkottu ja rekisteröity. Ajoyhteydet ja liittymismahdollisuus vesihuoltoon ovat valmiina.

Luovutusmuoto

Esitetään, että liitteen 1 mukaiset tontit myydään tai vuokrataan. Tontinsaajalla on mahdollisuus valita, ostaako vai vuokraako tontin. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

Hinnoittelu

Tonttien myyntihinnat ja vuosivuokrat ovat määriteltä tonttikohtaisesti markkinahintaan. Vuosivuokrat ovat laskettu tonttien pääoma-arvosta 4 %:n mukaan. Vuosivuokrat ja myyntihinnat on esitetty liitteessä 1.

Tonteille esitetään 2 000 euron käsittely- ja varausmaksua. Maksu hyvitetään vuokrassa/kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos kauppa/vuokraus peruuntuu tontinsaajasta johtuvasta syystä.

Tonttien luovutusperiaatteita

Tontin saantiin oikeutetuiksi esitetään aiempien vuosien tapaan yksityishenkilöitä tai tontinsaajan/tontinsaajien lukuun perustettavia asuntoyhtiöitä. Tontti luovutetaan perustettavalle tai perustetulle asunto-osakeyhtiölle vain, mikäli tontille saa kaavamääräysten mukaan rakentaa useamman kuin yhden asunnon.

Vuoden 2025 tonttihakuun lisättiin rajoite, että tonttia ei voi saada, mikäli on saanut tontin viidessä edellisessä tonttihaussa tai erillisellä siirtoluvalla. Vastaavaa rajoitetta esitetään tässäkin tonttihaussa.

Uutena periaatteena esitetään, että yksi kotitalous voi jättää yhden hakemuksen. Niin ikään uutena periaatteena esitetään, että kaikki tontinhakijat tulee ilmoittaa hakemuksessa ja kauppakirja/vuokrasopimus tehdään hakemuksessa ilmoitettujen henkilöiden nimiin, eikä osapuolia voi enää myöhemmin muuttaa, poistaa tai lisätä. Keinottelun estämiseksi rakentamattomana luovuttamista sanktioidaan erikseen kauppakirjassa/vuokrasopimuksessa aiempaa tiukemmin siten, että jatkossa myös osapuolten väliset luovutukset ovat sakollisia ennen rakentamisveloitteen täyttämistä, ellei luovutukselle ole saatu kaupungin suostumusta.

Tontinsaajien luottotiedot tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen /kauppakirjan allekirjoittamista. Tonttia ei luovuteta henkilölle, jolla on maksuhäiriömerkintä. Aiemmin omakotitonttien saajien luottotietoja ei ole tarkistettu.

Tonttihaussa palautuneita tontteja tarjotaan eteenpäin varasijoilla oleville hakijoille arvontatuloksen mukaan. Viime vuoden tonttihaussa, joka toteutettiin ensimmäisen kerran sähköisenä hakuna, ei ollut tällaista käytäntöä.

Tonttihaku on sähköinen ja tonttien luovutus perustuu arvontaan ja hakijoiden hakemuksessa esittämään tonttien etusijajärjestykseen hakijoiden kelpoisuusvaatimukset huomioiden. Arvonnan jälkeen tontinsaajille ilmoitetaan tonttivarauksesta. Tonttivarauksen saaneet ovat velvollisia maksamaan käsittely- ja varausmaksun. Tonttivarauksen saaneen luopuessa tonttivarauksesta käsittely- ja varausmaksua ei palauteta. Hakijan tulee ennen hakemuksen toimittamista tutustua huolellisesti tonttihakuaineistoon ja hakemiensa tonttien tietoihin ja ominaisuuksiin.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liite 1 Taulukko myytävistä tai vuokrattavista tonteista (ei saavutettava)
- 2 Liite 2. Kartat myytävistä tai vuokrattavista tonteista (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Omakotitonttihaku 2026 isokartta

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 62

01.06.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 62

§ 62

Tontin vuokraaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9:lle (49-51-85-3)

Valmistelijat / lisätiedot:

Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Leppävaarassa sijaitsevan tontin 49-51-85-3 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 29 250 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9:n on oltava perustettuna.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle 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 maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

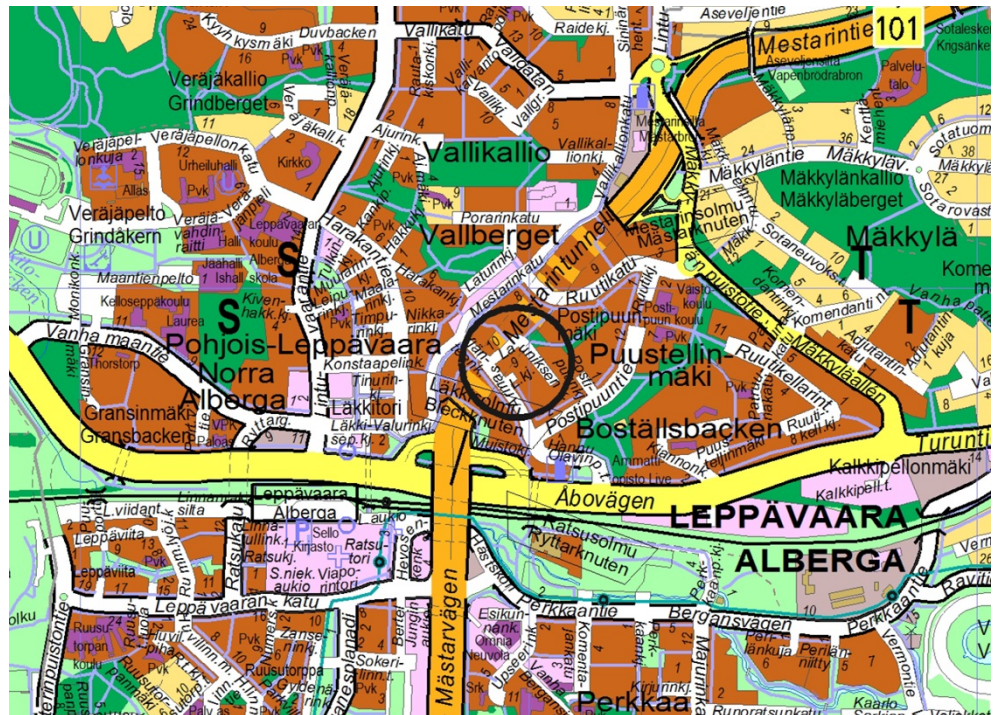
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.4.2026 § 42 ja kaupunginhallitus 11.5.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy

Armas Launiksen katu 9 -nimisen keskinäisen kiinteistösaakeyhtiön ("Yhtiö"). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvä rakennus (PRT 100295210B) sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa tontilla 49-51-85-3 osoitteessa Armas Launiksen katu 9, 02650 Espoo, minkä vuoksi kyseistä tonttia esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on yksi rakennuksen vuokralaisista ja tuottaa tiloissa kuntouttavan työtoiminnan palveluita.

Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS). Tontin rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja pinta-ala 1 255 m². Tontti on esitetty liitekartassa.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 Liitekartta 49-51-85-3
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos 49-51-85-3

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

01.06.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 63

§ 63

Kiinteistön määräalan vuokraaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41:lle (49-458-1-317)

Valmistelijat / lisätiedot:

Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Järvenperässä sijaitsevan kiinteistön 49-458-1-317 noin 7 667 m² suuruisen määräalan Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 56 660 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra on määritetty toteutuneen kerrosalan mukaan kohteen sijaitessa asemakaavoittamattomalla alueella, jolla on vireillä ensimmäinen asemakaava. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2 833 k-m². Perusvuokra perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on 400 euroa/k-m². Pääoma-arvo muodostetaan kertomalla rakennusoikeuden yksikköhinta toteutuneen kerrosalan määrällä, ja perusvuokra on 5 % pääoma-arvosta.

Mikäli vuokra-alueen asemakaava tulee lainvoimaiseksi, perusvuokra tarkistetaan yllä mainittua rakennusoikeuden yksikköhintaa käyttämällä siten, että perusvuokra vastaa vuokra-alueen asemakaavan mukaista

rakennusoikeuden määrää. Tarkistettu perusvuokra astuu voimaan asemakaavan lainvoimaistumispäivästä alkaen.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

4

Alueella on vireillä asemakaava (Träskändan kartano), ja vuokra-alueen rajausta voidaan joutua muuttamaan kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Jos tulevan asemakaavan korttelialueen rajaus tai tonttijako poikkeaa nykyisestä vuokra-alueen rajauksesta, osapuolet sitoutuvat vuokra-alueen rajauksen muuttamiseen asemakaavan mukaista korttelialueen rajausta tai tonttijakoa vastaavaksi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41:n on oltava perustettuna.

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

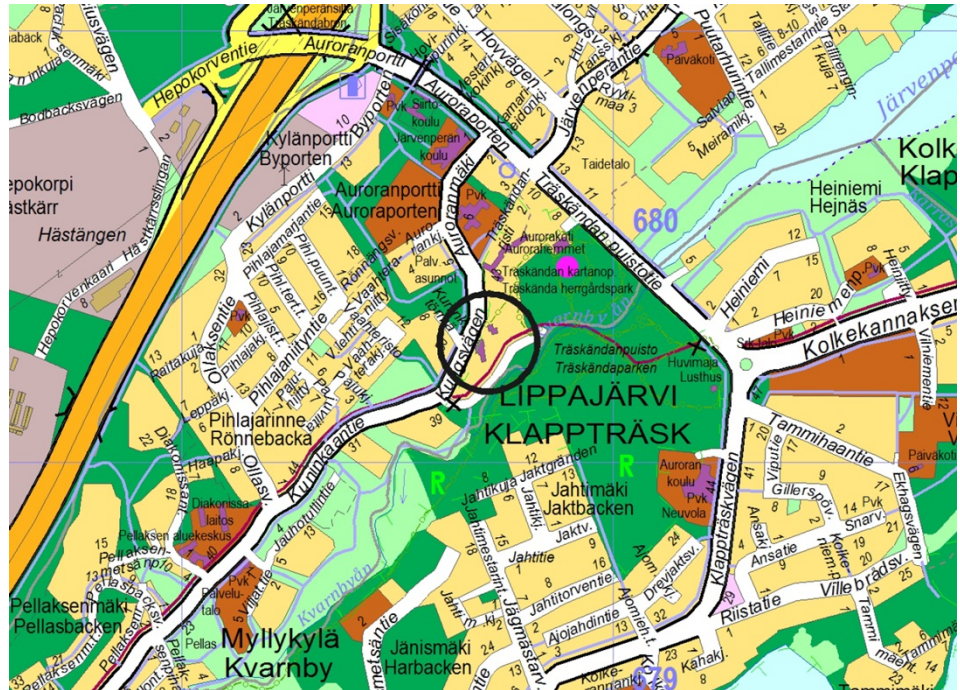
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.4.2026 § 42 ja kaupunginhallitus 11.5.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41 -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ("Yhtiö"). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvät rakennukset (PRT 102408956P, 102408957R ja 1024089650) sijaitsevat Järvenperän kaupunginosassa kiinteistöllä 49-458-1-317 osoitteessa Kuninkaantie 41, 02940 Espoo, minkä vuoksi kyseisen kiinteistön määräälaa esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on rakennusten vuokralainen ja tuottaa tiloissa kriisimajoitus- sekä perheryhmäkotipalveluita.

Vuokra-alue on noin 7 667 m² suuruinen määrääla kiinteistöstä 49-458-1-317. Vuokra-alue sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella, jolla on vireillä ensimmäinen asemakaava (Träskändan kartano), ja vuokra-alueen rajausta sekä vuokran määrää voidaan joutua muuttamaan korttelialueen rajauksen sekä kaavoitettavan rakennusoikeuden mukaiseksi kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Kaavoituksella ei ole tarkoitus muuttaa vuokra-alueen käyttötarkoitusta.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63

01.06.2026

Liitteet

- 5 Liitekartta 49-458-1-317
- 6 Maanvuokrasopimusluonnos 49-458-1-317

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 64

01.06.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 64

§ 64

Tontin vuokraaminen Kalajärveltä Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalolle (49-85-52-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kalajärvellä sijaitsevan tontin 49-85-52-1 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 45 152 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalon on oltava perustettuna.

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

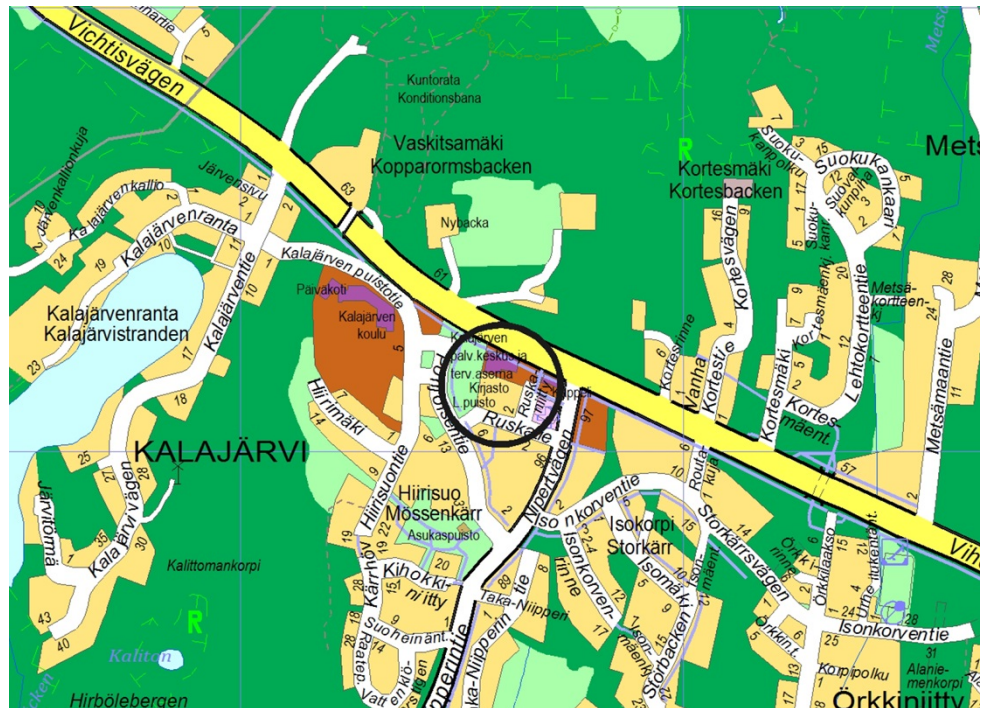
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.4.2026 § 42 ja kaupunginhallitus 11.5.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy

Espoon Ruskatalo -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ("Yhtiö"). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvä rakennus (PRT 100417630C) sijaitsee Kalajärven kaupunginosassa tontilla 49-85-52-1 osoitteessa Ruskaniitty 4, 02970 Espoo, minkä vuoksi kyseistä tonttia esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on yksi rakennuksen vuokralaisista ja tuottaa tiloissa avoterveydenhuollon palveluita.

Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-1). Tontin rakennusoikeus on 2 913 k-m² sen pinta-alan ollessa 7 282 m² ja tehokkuusluvun 0,4. Tontti on esitetty liitekartassa.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 7 Liitekartta 49-85-52-1
- 8 Maanvuokrasopimusluonnos 49-85-52-1

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 65

01.06.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 65

§ 65

Tontin vuokraaminen Mankkaalta Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskukselle (49-26-3-2)

Valmistelijat / lisätiedot:

Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Mankkaalla sijaitsevan tontin 49-26-3-2 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskus). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 71 764 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskuksen on oltava perustettuna.

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

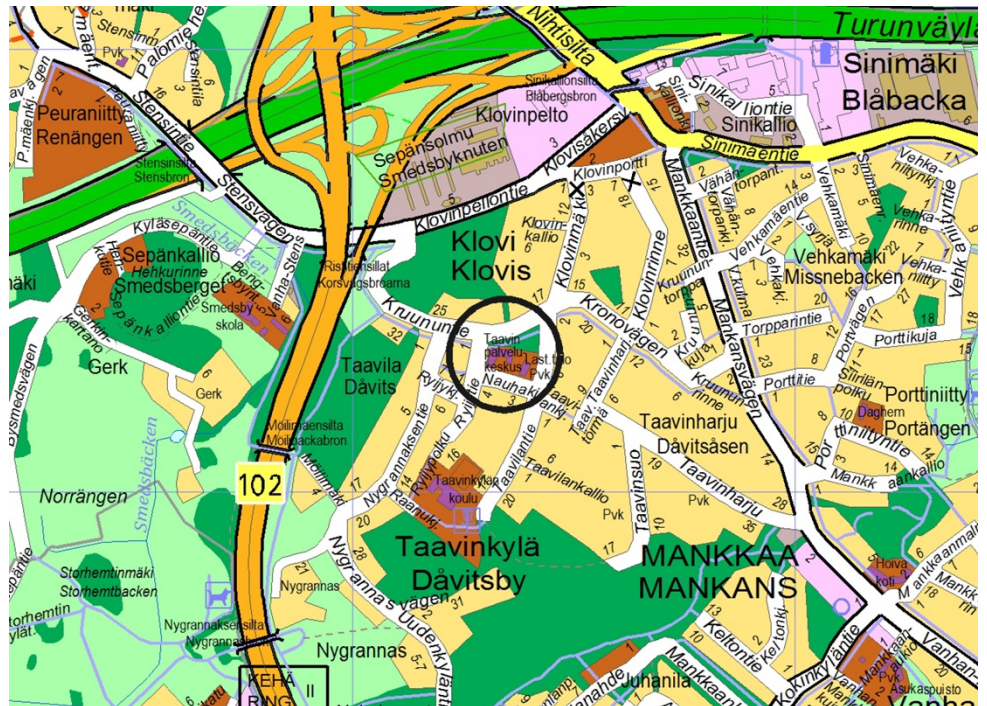
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.4.2026 § 42 ja kaupunginhallitus 11.5.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy

Taavin palvelukeskus -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ("Yhtiö"). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvät rakennukset (PRT 102714518J ja 102714519K) sijaitsevat Mankkaan kaupunginosassa tontilla 49-26-3-2 osoitteessa Nauhakuja 2, 02180 Espoo, minkä vuoksi kyseistä tonttia esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on rakennusten vuokralainen ja tuottaa tiloissa ikääntyneiden palveluasumisen, kuntoutuksen sekä päivätoiminnan palveluita.

Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Tontin rakennusoikeus on 3 262 k-m² ja pinta-ala 5 367 m². Tontti on esitetty liitekartassa.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 9 Liitekartta 49-26-3-2
- 10 Maanvuokrasopimusluonnos 49-26-3-2

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 66

01.06.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 66

§ 66

Tontin vuokraaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Auroranmäki 6:lle (49-63-43-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Järvenperässä sijaitsevan tontin 49-63-43-1 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Auroranmäki 6). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 110 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Auranmäki 6:n on oltava perustettuna.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle 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 maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

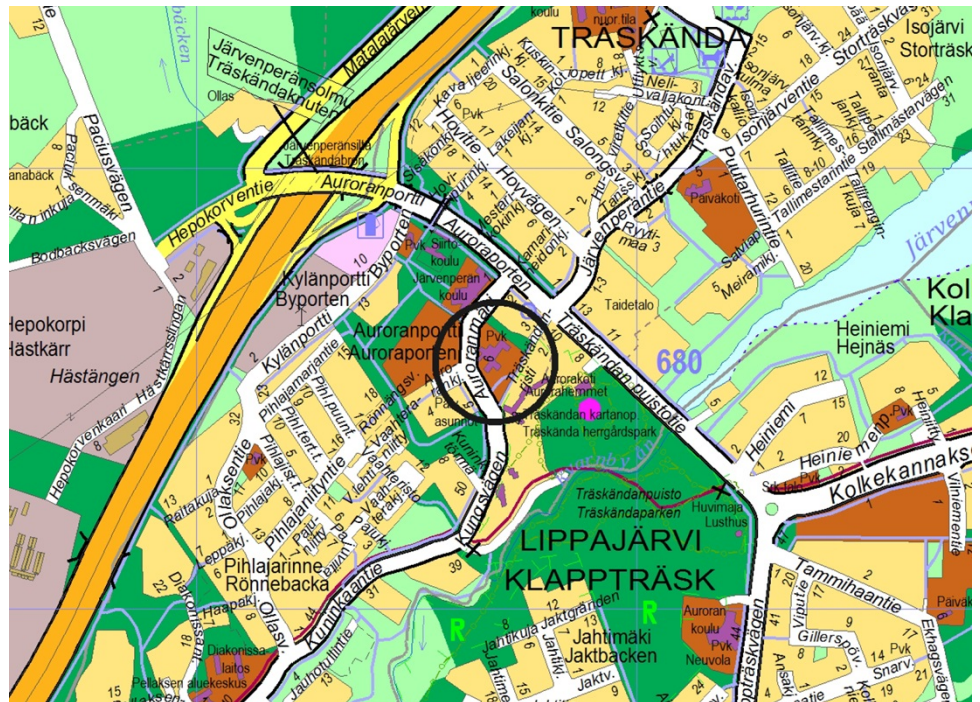
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.4.2026 § 42 ja kaupunginhallitus 11.5.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Auranmäki 6 -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ("Yhtiö").

Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvät rakennukset (PRT 1030031198, 103003121A ja 1030031209) sijaitsevat Järvenperän kaupunginosassa tontilla 49-63-43-1 osoitteessa Auroranmäki 6, 02940 Espoo, minkä vuoksi kyseistä tonttia esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on yksi rakennuksen vuokralaisista ja tuottaa tiloissa ikääntyneiden kuntoutuspalvelua. Lisäksi tiloissa toimii kunnallinen Auroranportin päiväkot.

Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Tontin rakennusoikeus on 5 500 k-m² ja pinta-ala 10 015 m². Tontti on esitetty liitekartassa.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 11 Liitekartta 49-63-43-1
- 12 Maanvuokrasopimusluonnos 49-63-43-1

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 92

06.10.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 67

01.06.2026

Asianumero 3366/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 67

§ 67

Yleisten rakennusten tontin vuokraaminen Viherlaaksosta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle (49-61-10-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Viherlaaksosta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle korttelin 61010 tontin 1 (49-61-10-1) vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikön toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

2

Vuokra on 16 800 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 joulukuun indeksiluku (2316). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

4

Vuokra-alueelle tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2026 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.

Vuokraoikeudensaajalla 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.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

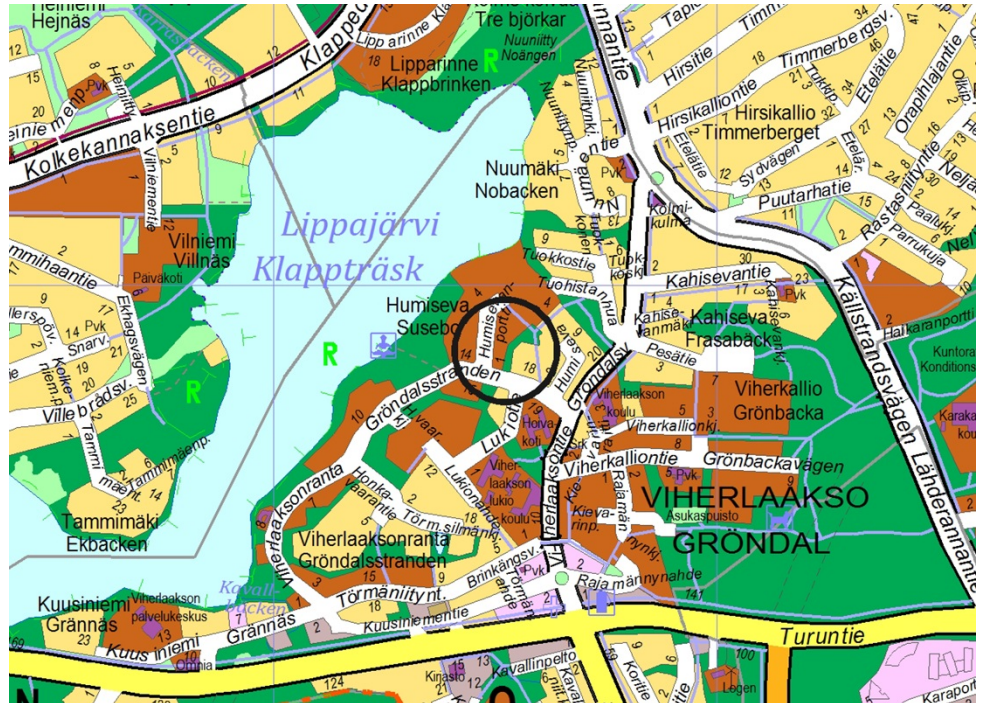
§ 92

06.10.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 67

01.06.2026



Taustaa

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue (”LUVN”) on ilmoittanut, että Espoon alueelle tarvitaan uusi vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö. Tilahankkeen on tarkoitus korvata ostopalvelua turvaten samalla palveluiden verkoston mitoitusta vastaamaan palvelutarvetta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.11.2024 § 98 myöntää suunnitteluvarauksen LUVN:lle hankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatkettiin 6.10.2025 § 92 siten, että varaus osoitettiin LUVN:n lisäksi myös Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle (”UVP”). Varausta jatkettiin 30.9.2026 asti muutoin entisin ehdoin.

Suunnitteluvarauskauden aikana LUVN on hyvinvointialuejohtajan viranhaltijapäätöksellä 23.5.2025 § 45 solminut esisopimuksen UVP:n kanssa koskien vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteen suunnittelua Viherlaaksoon. Aluehallitus on 10.2.2025 § 36 hyväksynyt hankkeen osana toimitilaohjelmaa, ja hankesuunnitelma on päätetty aluehallituksessa 9.2.2026 § 5. Aluevaltuusto on 24.2.2026 § 4 päättänyt omavelkaisen takauksen myöntämisestä UVP:n nostamalle lainalle hankkeen toteuttamiskustannuksia varten.

Espoon kaupunki on tarkistanut kelpoisuusehdot ja hyväksynyt UVP:n hankkeen rakennuttajaksi ja tulevaksi maanvuokralaiseksi, jos tontin vuokrauspäätös johtaa tontinluovutukseen.

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

Hakemus

UVP yhdessä LUVN:n kanssa hakee 31.3.2026 päivätyllä hakemuksella tontin vuokraamista UVP:lle. Hakemuksessa on kuvattu hankkeen eteneminen sekä LUVN:n ja UVP:n roolit yhteishankkeessa.

Rakennuslupahakemus on vastaanotettu Espoon rakennusvalvonnassa 4.3.2026. Kohteen suunnittelu ja urakoiden tarjouskilpailu toteutetaan kevään 2026 aikana. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat tiedossa kesäkuun puolessa välissä, jonka jälkeen laina kilpailutetaan rahoituslaitoksilla. Tavoitteena on aloittaa rakennustyöt elokuussa 2026.

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

Tiedot tontista

Vuokrauksen kohteena on Viherlaaksossa osoitteessa Humisevanportti 1, 02710 Espoo sijaitseva tontti 49-61-10-1. Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kauppalan käyttöön (Y^k). Hankkeen toteuttaminen tontille vaatii vähäisen poikkeamisen lausunnon kaupunkisuunnittelukeskukselta.

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

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.11.2024 § 98

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

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

7

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

8

Kaupungilla on varausaikana oikeus käyttää varausaluetta haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

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

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

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

3

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

Uudenmaan hyvinvointialueen tulee hyväksyttävä yhteistyötaho kaupungilla.

4

Tontille tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita.

5

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

6

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

7

Varauksensaaja on velvollinen 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.

8

Kaupungilla on varausaikana oikeus käyttää varausaluetta haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

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

10

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

Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/119
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 92	06.10.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 67	01.06.2026

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 13 Liitekartta 49-61-10-1 (karttaliite ei saavutettava)
- 14 Maanvuokrasopimusluonnos 49-61-10-1 (saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, vuokraushakemus 49-61-10-1 UVP ja LUVN
- LUVN päätös esisopimuksen solmimisesta UVPn kanssa

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 68

01.06.2026

Asianumero 2091/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 68

§ 68

Alueen varaaminen Kaitaalta Inkoon Venehotelli Oy:lle veneiden säilytys- ja huoltotoiminnan suunnittelua varten (49-31-1-4)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Inkoon Venehotelli Oy:lle liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Kaitaalla sijaitsevalta kiinteistöltä 49-31-1-4 veneiden säilytys- ja huoltotoiminnan suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2027 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 rajaus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle on läjitetty väliaikaisesti Suomenojan vanhan puhdistamon purkamisesta tullutta betonimursketta uusiokäyttöä varten ja alueella sijaitsee kaupungin omistuksessa oleva säiliörakennus. Säiliörakennusta voi hyödyntää hankkeessa vesisäiliökäyttöön. Varauksensaajan tulee sopia tästä erikseen kaupungin kanssa.

Varauksensaajan tulee huomioida ja sovittaa hankesuunnittelunsa betonimurskeen lastaamiseen ja pois kuljetukseen siten, että betonimursketta on myös mahdollista lastata ja pois kuljettaa varauksensaajan hankkeen toteutuessa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen eteläosassa on aiemmin ollut Fortum Power and Heat Oy:n vuokra-alue ja sillä on sijainnut Fortum

Power and Heat Oy:n omistamia puhdistettujen jätevesien puskurisäiliötä. Kyseisellä alueella sijaitsee vanhoja paalurakenteita, jotka Fortum Power and Heat Oy on katkaissut nykymaanpinnan alapuoliseen tasoon vuokrauksen päättymisen yhteydessä.

10

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

Varauksensaaja on tietoinen, että Espoon kaupunki ja Fortum Power and Heat Oy ovat allekirjoittaneet määräaikaisen rasitesopimuksen, jossa annetaan Fortum Power and Heat Oy:lle määräaikainen oikeus johtojen pitämiseen kiinteistöjen 49-31-1-4 ja 49-31-9901-0 alueelle.

Käsittely

Päätös

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

Selostus

Hakijan yli 15 vuoden kokemus eri venesäilytysmenetelmistä ja venehuoltotoiminnasta mahdollistaa Espoon alueellista kysyntää palvelevan ratkaisun tunnistamisen ja käyttöönoton. Finnoon konsepti palvelee laajaa venepopulaatiota toimintamallilla, jossa veneitä voidaan tuoda huoltoon, korjaukseen, ylläpitoon, varusteluun ja muihin venealan palveluihin. Veneitä voidaan myös sijoittaa kylmään tai lämpimään säilytykseen Venehotelli Finnoon tiloihin. Hankkeella on edellytykset kehittyä ammattimaiseksi venepalveluverkoston keskittymäksi.

Venehotelli on viitoittanut menetelmiä vastuulliseen ja moderniin, ulkoasultaan siistiin veneensäilytykseen vuodesta 2010. Muun muassa veneiden pesuvedet kerätään ja puhdistetaan asianmukaisesti, myrkkymaalien ja muiden haitallisia aineita sisältävien työvaiheiden toteutus tapahtuu niitä varten suunnitelluissa tiloissa, ja toiminta perustuu hallittuihin työmenetelmiin, harkittuihin materiaalivalintoihin sekä asianmukaiseen jätteiden käsittelyyn.

Tietoja ohjeellisesti varattavasta alueesta

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa kaupungin kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jonne saa rakentaa viemärivereden puhdistamoja ja korjaamoja varten tarpeellisia rakennuksia, laitteita ja rakennelmia (YT6).

Varausalue sijaitsee kiinteistöllä 49-31-1-4 ja on pinta-alaltaan noin 3,6 hehtaaria.

Varausalueella on aiemmin sijainnut HSY:n Suomenojan vedenpuhdistamo. Kyseinen puhdistamo on kuitenkin poistunut käytöstä ja puhdistamon purkamistyöt saatiin päätökseen keväällä 2026. Alueelle on läjitetty väliaikaisesti purkamistyön yhteydessä syntyneitä betonimurskeita uusiokäyttöä varten. Alueelle on myös jäänyt HSY:n vanha säiliörakennus, jonka omistus on siirtynyt Espoon kaupungille.

Varausalueen eteläosassa on allekirjoitettu Espoon kaupungin ja Fortum Power and Heat Oy:n välinen rasitesopimus, jossa annetaan määräaikainen oikeus Fortum Power and Heat Oy:lle johtojen pitämiseen kaupungin omistamalla maalla.

Varausalueen eteläosassa on myös aiemmin ollut Fortum Power and Heat Oy:n vuokra-alue, ja sillä on sijainnut Fortum Power and Heat Oy:n omistamia puhdistettujen jätevesien puskurisäiliötä. Kyseisellä alueella sijaitsee vanhoja paalurakenteita, jotka Fortum Power and Heat Oy on katkaissut nykymaanpinnan alapuoliseen tasoon vuokrauksen päättymisen yhteydessä.

Eesitys

Esitetään liitekartassa osoitetun alueen varausta Inkoon Venehotelli Oy:lle veneiden säilytys- ja huoltotoiminnan suunnittelua varten 31.5.2027 saakka.

Päätöshistoria

Liitteet

15 Ohjeellisen suunnitteluvarausalueen kartta (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus, Inkoon Venehotelli Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 69

01.06.2026

Asianumero 13/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 69

§ 69

Toimistotonttien suunnitteluvarauksen jatkaminen Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-10-94-2 & 49-10-94-3)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 2.6.2025 §63 jatkettua tonttien 49-10-94-2 ja 49-10-94-3 suunnitteluvarausta toimistorakennushankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.8.2027 saakka entisin, 2.6.2025 § 63 päätetyin, ehdoin.

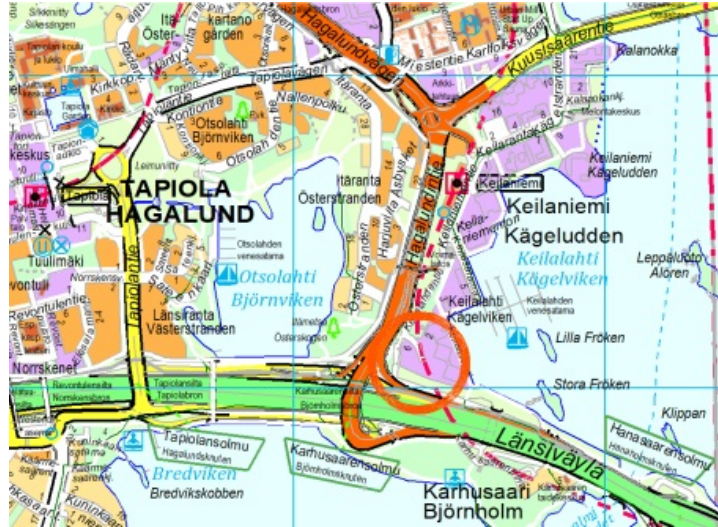
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle (jäljempänä SRV) Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Jaosto on jatkanut suunnitteluvarausta SRV:lle 6.6.2022 § 203, 5.6.2023 § 64, 12.8.2024 § 75 ja 02.06.2025 § 63 päätöksillä.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 28.2.2022 § 33

1

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

2

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

3

kehottaa jatkamaan kohtien 1 ja 2 valmistelua niin, että ramppien toteuttamisen käynnistämisestä voidaan päättää 30.6.2023 mennessä, ja

että samassa yhteydessä voidaan päättää menettelystä, jolla Keilalahdentien toimistorakennushankkeesta saatavat tontinmyyntitulot kohdistetaan Kehä I:n ramppien toteuttamiskustannusten kaupungin osuuteen.

SRV Yhtiöt Oyj:n hakemuskirje ja hankkeen tilanne

SRV pyytää (13.5.2026) päivätyssä hakemuksessa, että kaupunki jatkaa tonttien 49-10-94-2 (jäljempänä Tontti 2) ja 49-10-94-3 (jäljempänä Tontti 3) suunnitteluvarausta SRV:lle. Varauksen jatkon aikana SRV:n tarkoitus on jatkaa tonteille toteutettavien toimistorakennusten suunnittelua, rakentamislupaprosessia sekä rakentamisen edellytysten valmistelua.

SRV kertoo hakemuksessaan, että Tonteille 2 ja 3 on kaavoitettu toimitilarakentamista. Alueelle on tarkoitus toteuttaa näyttävät, pääkonttoritasoiset toimistorakennukset, joista muodostuu uusi maamerkki saavuttaessa Länsiväylältä Keilaniemen alueelle. SRV on suunnitellut tonteille toteutettavat toimitilakohteet ja hakenut rakentamislupaa ensimmäisenä toteutettavalle, pohjoisemmalle, Tontille 2.

Tontille 2 on tarkoitus rakentaa 9 070 k-m² suuruinen toimitilarakennus, jossa on 13 kerrosta. Tontin rakennusoikeudesta 600 k-m² jää rakentamatta ja voidaan myöhemmin käyttää Tontit 2 ja 3 yhdistävien yhdyskäytävien toteuttamiseen Tontin 3 rakentamisen yhteydessä tai sen jälkeen. Tontin 3 toteuttaminen pyritään aloittamaan Tontin 2 rakentamisen aikana.

Tontteja palvelevat pysäköintipaikat toteutetaan tonttien yhteiseen pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee molempien tonttien alueella kerroksissa 2-5. Sisäänajo pysäköintiin kulkee Tontin 2 pohjoiskulmasta.

Hanke osana Keilaniemen kehittämistä

Hanke toimii merkittävänä maamerkinä Keilaniemen kehittyvälle merelliselle yritysalueelle. Keilaniemi on pääkaupunkiseudun tärkeimpiä yritysalueita. Alueelle ollaan rakentamassa myös asuntoja. Keilaniemessä on erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet metro ja pikaraitiotie. Alueella on myös hyvät yhteydet tulla henkilöautolla ja polkupyörällä. Hankkeessa on omia pysäköintipaikkoja ja lisäksi Keilaniemen alueelle tullaan rakentamaan keskuspysäköintitiloja. Alueen kaupalliset palvelut tulevat kehittymään jatkossa.

Tietoa varattavista tonteista 49-10-94-2 ja 49-10-94-3

Tontit 2 ja 3 on osoitettu marraskuussa 2024 lainvoiman saaneessa asemakaavassa Toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontin 2 pinta-ala on 2 437 m² ja rakennusoikeus on 9 670 k-m². Tontin 3 pinta-ala on 1 639 m² ja rakennusoikeus on 10 630 k-m².

Tontit on lohkottu 5.3.2026 hyväksytyn tonttijaon perusteella. Ennen tonttijakoa ja lohkomisesta, tontit olivat yksi yhtenäinen tontti. Tonttien rakennusalat ovat välittömässä yhteydessä keskenään ja SRV:n suunnitelmissa myöhemmin rakennettava Tontti 3 on suunniteltu siten, että se rakennetaan kiinni ensiksi rakentuvalle Tontille 2 toteutettavaan rakennukseen.

Koska tontit on suunniteltu rakentumaan kiinni toisiinsa ja tonteille on suunniteltu erinäisiä molempia tontteja palvelevia yhteistoimintoja, tulee tonttien välillä tehdä yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan muun muassa tonttien välisistä ajoyhteyksistä, yhdyskäytävistä, pysäköintijärjestelyistä sekä yhteiskäyttöalueista.

Tonteilla sijaitsee tällä hetkellä Keilalahdentien katu, mutta kaupunki tulee rakentamaan arvion mukaan kadun loppukesän/syksyn 2026 aikana uuteen sijaintiin. Katu-urakan yhteydessä tonttien alueelle tulee jäämään käytöstä poistuvan kadun rakenteita, jotka tonttien rakentajan tulee poistaa tonteilta hankkeen rakentamisen yhteydessä. Tonteilla myös sijaitsee sähkömaakaapeli, joka tullaan poistamaan käytöstä katu-urakan yhteydessä.

Tontin varauksen jatkaminen

Esitetään, että tonttien 49-10-94-2 ja 49-10-94-3 varausta jatketaan SRV:lle 31.8.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 63

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 12.8.2024 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan

merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2026 saakka seuraavin ehdoin:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2026 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään 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.

4

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

5

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

6

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

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

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

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 75

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 64

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 203

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 15

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

16 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-10-94-2 & 49-10-94-3
(karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

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

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 70

01.06.2026

Asianumero 2974/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 70

§ 70

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 03.06.2024 § 56 päätettyä ja 02.06.2025 § 62 jatkettua rakennetun paloasemakiinteistön 49-15-51-5 varausta Olarista Olarin Panimo Oy:lle panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2027 saakka entisin, 03.06.2024 § 56 päätetyin, ehdoin.

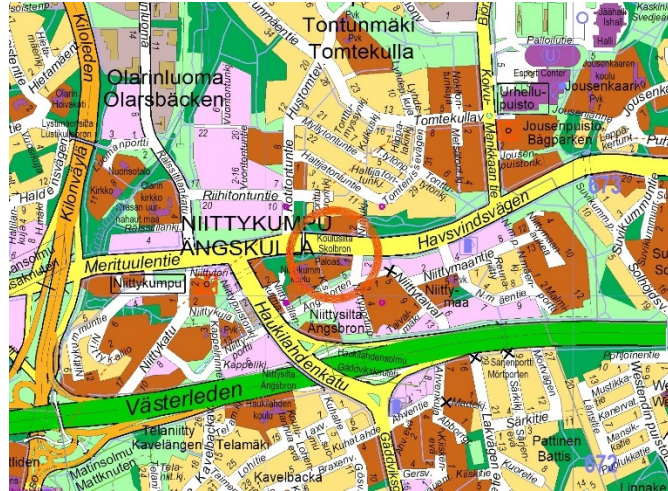
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Päätöshistoria ja taustaa

Kaupunki käynnisti syksyllä 2023 kaksivaiheisen hakumenettelyn, jossa etsittiin Niittykummun paloasematontille kaupallista palvelutoimintakonseptia, joka on mahdollista toteuttaa tontin suojeltuun paloasemarakennukseen.

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

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

Olarin Panimon suunnitteluvarausta jatkettiin viimeksi 2.6.2025 § 62 päätöksellä 31.5.2026 asti.

Tiedot varattavasta tontista ja tontilla sijaitsevista rakennuksista

Varattava tontti (49-15-51-5) sijaitsee Niittykummun kaupunginosassa. Tontille on laadittu Olarin Panimon suunnitteluvarausjakson aikana asemakaavan muutos (Niittykummun paloasema – 212221), jonka tarkoitus on mahdollistaa panimo- ja ravintolahankkeen toteuttaminen tontille. Kyseinen asemakaavan muutos sai lainvoiman 20.8.2025.

Ajantasakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontin pinta-ala on noin 3 280 m² ja rakennusoikeus on 1 200 k-m².

Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu, peruskorjausta vaativa entinen paloasemarakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1991 ja on pinta-alaltaan 1 200 k-m². Tontilla on myös vuonna 2017 valmistunut 20 k-m² suuruinen talousrakennus. Edellä mainitut rakennukset ovat Espoon kaupungin omistamia.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Olarin Panimo pyytää 6.5.2026 lähettämässään hakemuksessa jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Olarin Panimo kertoo suunnitelmien edenneen. Hankkeen pääarkkitehti on ollut yhteydessä Rakennusvalvontaan ja Museovirastoon, joiden kanssa hän tekee yhteistyössä lopullisia suunnitelmia.

Palokonsultti on tehnyt lähes valmiiksi omat työnsä. Pihasuunnittelija aloittaa toukokuussa 2026 pihan piirustusten teon. Näiden jälkeen LVI-suunnittelija tekee piirustukset rakennuksen sisäpuolelta valmiiksi.

Olarin Panimon tämän hetken tavoitteena on saada rakentamislupa vuoden 2026 loppuun mennessä. Rakentamislupa mahdollistaa Olarin Panimon suunnittelemat muutostyöt paloasemarakennukseen, joilla suojeltu paloasemarakennus muutetaan panimo- ja ravintolakäyttöön.

Tavoitteena on aloittaa muutostyöt 2026 - 2027 vuodenvaihteessa ja avata panimoravintola kesällä 2027.

Esitetään, että Olarin Panimon varausta jatketaan 31.5.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 62

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 56

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A)

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohta A):

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

Rakennusten kaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee esisopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

B)

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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

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

9

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

10

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

11

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

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

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Varaushakemus, Olarin Panimo Oy - 6.5.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 71

01.06.2026

Asianumero 5580/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 71

§ 71

Liiketontin varauksen jatkaminen Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-21-183-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

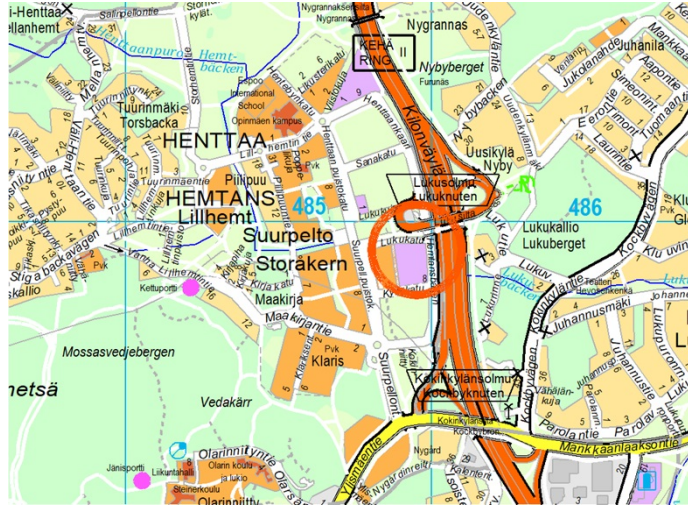
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 06.03.2023 § 27 päätettyä ja viimeksi 5.5.2025 § 57 jatkettua korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) varausta Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2027 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja suunnitteluvaraushistoria

Kaupunki järjesti vuosien 2022-2023 vaihteessa hakumenettelyn, jossa etsittiin suunnitteluvarauksensaajaa Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa sijaitsevalle liiketontille (49-21-183-1). Hakumenettelyn pohjalta varauksensaajaksi valittiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6.3.2023 § 27 päätöksellä S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä S-Pankki). S-Pankin varausta on jatkettu 3.6.2024 § 67 ja 5.5.2025 § 57 päätöksillä. Viimeisimmässä varauspäätöksessä varausta jatkettiin 31.5.2026 saakka.

S-Pankki hakee 17.4.2026 päivättyllä hakemuksella 12 kuukauden jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava korttelin 21183 tontti 1 (49-21-183-1) sijaitsee Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa osoitteessa Lukukatu 2.

Lainvoimaisessa asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitiloja sekä julkisia ja yksityisiä palvelutiloja (KM-1). Tontin pinta-ala on 4 103 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 8 500 k-m².

Varattavan tontin eteläpuoleinen tontti on Espoon kaupungin omistama ja se on vuokrattu 26.7.2046 saakka Kiinteistö Oy Suurpellon keskukselle. Kyseisellä tontilla sijaitsee S-Pankin omistama Suurpellon liikekeskus ("Suuris").

Hankkeen tilanne ja varauksen jatkaminen

Hakemuksessaan S-Pankki tuo esiin, että 6.3.2023 § 27 varauspäätöksen jälkeen hankekonseptia on kehitetty yhdessä APRT Arkkitehtien sekä mahdollisten asemakaavapoikkeamien osalta Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Hankkeen massoittelusta ja pysäköinnin ratkaisemisesta on tehty useita vaihtoehtoisia luonnoksia.

Tilojen vuokrauksesta on keskusteltu useiden päivittäistavara- ja käyttötavaratoimijoiden kanssa, joista pisimmällä ollut keskustelu keskeytetty toistaiseksi kesällä 2024 pt-toimijan puolelta. Kevään 2026 aikana keskustelu on kuitenkin jatkunut ja päivittäistavarakaupan toimija on ilmaissut halunsa jatkaa kohteen toteutusedellytysten selvittämistä. S-Pankin näkemyksen mukaan päivittäistavarakaupan toimijan sitoutuminen hankkeeseen on toteutuksen kannalta ratkaisevan tärkeää.

S-Pankin tavoitteena on yhdistää omistuksessaan oleva Suuriksen kauppakeskus ja varattavalle tontille tehtävä laajennus yhdeksi toimivaksi ja kaupallisesti järkeväksi kokonaisuudeksi.

S-Pankin mukaan markkinatilanne on kiinteistökehityshankkeille edelleen haasteellinen. Vuonna 2023 alkaneen korkotason nousun myötä nousseet sijoittajien tuottovaateet ovat edelleen korkealla ja vuokralaisten päätöksenteko on hyvin hidasta.

S-Pankin tavoitteena on varauksen jatkon aikana jatkaa pisimmällä olevia vuokralaiskeskusteluita, tehdä uusia avauksia sekä valmistella poikkeamispäätöstä yhdessä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Mikäli kaupallisista ehdoista päästään sopimukseen, aloitetaan hankkeen yleis-, urakkalaskenta- ja rakennuslupasuunnittelu. Samaan aikaan markkinoidaan hankkeen muita tiloja.

Esitetään varauksen jatkamista S-Pankille 31.5.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.05.2025 § 57

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 06.03.2023 § 27 päätettyä ja 03.06.2024 § 67 jatkettua korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) varausta Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2026 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 67

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 06.03.2023 § 27 päätettyä korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) varausta Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 27

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle Henttaalta korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) liikekeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 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 mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen ja mahdollisen kaavamuutoksen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttia koskee 27.7.2016 allekirjoitettu ja 2.1.2017 päivitetty yhteisjärjestelysopimus.

9

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

10

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu hakumenettelyssä tarjoamaansa rakennusoikeuden pääoma-arvoon kerrosneliömetriä kohden (375 € per k-m²), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on helmikuun 2023 elinkustannusindeksiluku. Tontista vuosittain maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 18 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-21-183-1 (karttaliite ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 71

01.06.2026

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Varaushakemus - S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto 17.4.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 72

01.06.2026

Asianumero 6367/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 72

§ 72

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 02.06.2025 § 61 jatkettua asuntotonttien 49-34-15-4 ja 49-34-15-5 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta Lumo Kodit Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2027 saakka entisin, 5.6.2023 § 58 päätetyin, ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2023 § 58-59 eriyttää varaukset edellä mainitun pyynnön mukaisesti. Asuinkeuhkualueet varattiin tuolloin Lumolle ja SRV:lle 31.5.2024 saakka.

Varausta jatkettiin viimeksi 02.06.2025 § 61 päätöksellä 31.5.2026 saakka.

Tiedot metrokeskuksesta ja varattavista asuntotonteista

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

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

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan asuntotontin 49-34-15-4 pinta-ala on 800 m² ja rakennusoikeus 5 300 k-m², ja puolestaan asuntotontin 49-34-15-5 pinta-ala on 693 m² ja rakennusoikeus 6 750 k-m².

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

Hakemus ja hankkeen tilanne

Lumo ja SRV pyytävät yhdessä 8.5.2026 lähettämässään hakemuksessa Kivenlahden metrokeskuksen asuntotonttien varauksen jatkamista 31.5.2027 saakka asuntohankkeiden suunnittelua ja toteutuksen valmistelua varten

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

Lumon ja SRV:n mukaan varausalueen toteutuksen etenemisessä tulee huomioida metrokeskuksen liikekeskushanke mm. melutasojen, piha-alueen ja autopaikkojen osalta. Markkinatilanteen takia liikekeskushankkeessa on tehty suunnitelmamuutoksia. Liikekeskushankkeen kehityksen etenemistä ja suunnitelmamuutoksia on esitelty erikseen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle.

Lumon ja SRV:n mukaan yleinen asuntomarkkinatilanne on edelleen haastava. Maailman epävarmuus heijastuu vahvasti asuntomarkkinaan. Ja negatiivinen markkinatunnelma ja -kierre, mm. Iranin sota, inflaatio ja korot, ovat pitkittyneet, vaikka välillä positiivisiakin merkkejä on näkynyt. Sijoittajakysyntä uudiskohteille on aiempaan verrattuna edelleen heikkoa ja myös kuluttajat ovat varovaisia, vaikka markkinatilanteen odotetaan tulevaisuudessa kohentuvan hiljalleen, ellei tapahdu merkittäviä muutoksia.

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

Esitetään varauksen jatkamista 31.5.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 61

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 60

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 58

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

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

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

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

Päätös

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä 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

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

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

Oheismateriaali

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

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	77/119
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 73	01.06.2026

Asianumero 2875/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 73

§ 73

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen 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 10.8.2020 § 78 päätettyä ja viimeksi 2.6.2025 § 65 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen ja kytettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 73	01.06.2026



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- kilpailukykyjaosto päätti 10.8.2020 § 78 varata tontin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 49-23-9906-4 Westpro cc Oy:lle ("Westpro") asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varausta on jatkettu 6.6.2022 § 201, 8.5.2023 § 47, 3.6.2024 § 65 ja 2.6.2025 § 65 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2026 saakka.

Westpro hakee 22.4.2026 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 31.5.2026 saakka.

Tiedot varausalueesta

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 73	01.06.2026

jo asemakaavoitusvaiheessa ja asemakaavoitettavan rakennusoikeuden määrän tulee olla riittävä.

Varausalueen rakentamisen haasteita:

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

Alueelle aiemmin laadittujen luontoselvitysten perusteella luontoarvot on huomioitu suunnittelussa, ja rakentamiselle jäävä alue on pienentynyt. Vuoden 2025 aikana alueella on tehty pohjatutkimuksia ja tarvittavat luontoselvitykset on päivitetty.

Westpro on laatinut varausalueelle eri suunnitelmavaihtoehtoja. Kaavaehdotusta varten tehdyssä suunnitelmaversiossa rakennusoikeus jakautuu kahteen kerrostaloon ja rivitaloihin.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2026.

Varauksen jatkaminen

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 65

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 73	01.06.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 65

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja viimeksi 8.5.2023 § 47 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 47

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 201

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 73	01.06.2026

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.08.2020 § 78

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 73	01.06.2026

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	83/119
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 201	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	08.05.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 73	01.06.2026

Liitteet

20 Kartta Koukkuniemi Westpro (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

84/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

Asianumero 6374/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 74

§ 74

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 2.6.2025 § 64 jatkettua SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Tarkistettut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2027 saakka.

2

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

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 tonttien luovutukseen.

4

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

5

Varauksensaaja on velvollinen 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

Varausalueen asuntotuotannosta valtion tukemaa asuntotuotantoa voi olla enintään 15 % ja vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa enintään 40 % asumisen rakennusoikeudesta. Loput varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajille perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

8

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

9

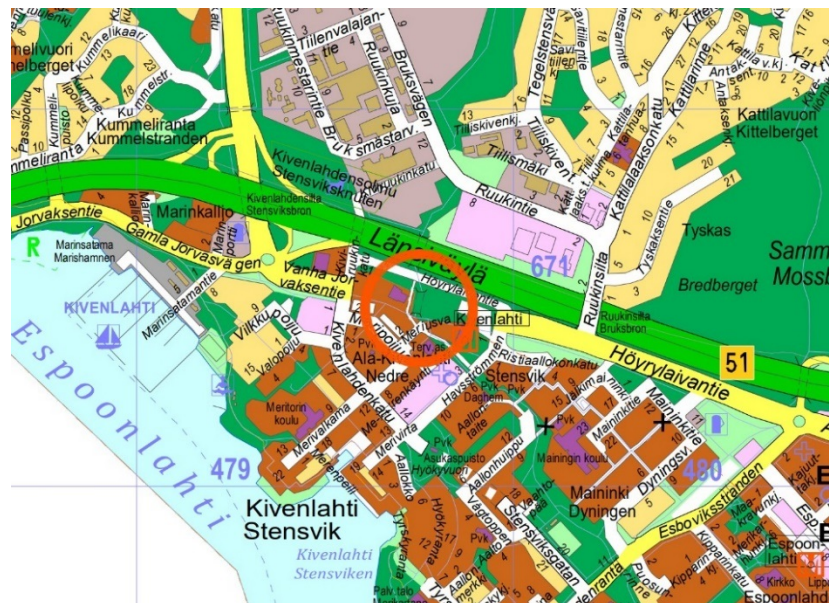
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa, poikkeamispäätöstä ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin pöydälle.

Selostus



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä syksyllä 2015. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Lumo Kodit Oyj). Varausta jatkettiin täsmennysehdoin (mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy) kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 4.5.2020 § 51 tekemällä päätöksellä. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 3.5.2021 § 64, 6.6.2022 § 197, 5.6.2023 § 60 ja 3.6.2024 § 61 tehdyillä päätöksillä. Varauksensaajiksi on täsmennetty SRV Rakennus Oy, Lumo Kodit Oy (nyk. Lumo Asuminen Oy) ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2026 saakka.

SRV Rakennus Oy, Lumo Asuminen Oy ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 19.5.2026 saapuneella hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa oheiseen liitekarttaan merkitylle korttelin 34028 läntiselle osalle.

Tiedot varausalueesta

Varausalue sisältyy Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan alueelle. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuin- ja palvelualueeksi korttelialueeksi (AK). Varausalueelle on tavoitteena toteuttaa asemakaavan mukaisesti asumista yhteensä noin 28 960 k-m²:n verran ja asumisen yhteyteen joitain liike-, palvelu- ja työtiloja. Varausalue sijaitsee Kivenlahden metroaseman välittömässä läheisyydessä.

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

Varauksen jatkaminen ja varausehtojen tarkistus

Vallitseva markkinatilanne on edelleen haastava ja epävakaa. Varauksensaajat ovat kuitenkin käynnistäneet keskustelut kaupungin kanssa ja he tähtäävät kaupungin kanssa yhteistyössä tonttien

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

luovutukseen mahdollisimman pian, kun kiinteistömarkkina sen mahdollistaa.

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

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

Varausehtojen kohtaa 6 on tarkistettu vastaamaan Espoon uuden strategian tavoitetta, jonka mukaan vähintään 45 % asumiseen osoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 64

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.6.2024 § 61 jatkettua SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Kodit Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Tarkistettut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2026 saakka.

2

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

3

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 61

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 60

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Tarkistettut varausehdot:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

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

3

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

4

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

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta tullaan luovuttamaan tilapäispysäköintikäyttöön.

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 197

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 64

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

21 Kartta k34028 SRV Lumo Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

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

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 75

01.06.2026

Asianumero 1334/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 75

§ 75

Itseoikaisuvaatimus kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksestä 19.1.2026 § 5 vuokrata uudelleen asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hylkää itseoikaisuvaatimuksen, joka on tehty elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 19.1.2026 § 5 tekemästä päätöksestä vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana.

Jaoston päätös ei perustu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen, ilmeisen väärän lain soveltamiseen, päätöstä tehtäessä ei ole tapahtunut menettelyvirhettä eikä asiaan ole tullut sellaista uutta selvitystä, joka vaikuttaa olennaisesti päätökseen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vuokrauspäätös

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 19.1.2026 § 5 vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa,

Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana, seuraavin pääehdoin:

1

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

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

Vuokra-ajat on esitetty päätöksen liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty päätöksen liitteenä olevissa taulukoissa.

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

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

3

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

4

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

Itseoikaisuvaatimus

Yhtiöiden esitys päätöksen itseoikaisuksi (itseoikaisuvaatimus) on saapunut 7.5.2026 hallintolain 52 §:n mukaisessa määräajassa. Itseoikaisua vaatii Huhtakoukku 29 (Asunto-osakeyhtiö Espoon Huhtakoukku 29), Huhtakoukku 31 (As. Oy Kaskinauris), Huhtakoukku 33 (Asunto Oy Huhtakoukku 33), Huhtakoukku 35 (Asunto-Osakeyhtiö Huhtakaski), Kaskihara 3 (Asunto Oy Kaskipirtti), Oksakarhinmäki 6 (Asunto-osakeyhtiö Latokarhi) ja Oksakarhinmäki 8 (Asunto Oy Kaskikarhi) ("Yhtiöt"). Yhtiöt ovat kiinteistöjen 49-46-1-4, 49-46-1-3, 49-46-1-2, 49-46-1-1, 49-46-3-2, 49-46-3-5 ja 49-46-3-4 maanvuokralaisia, joiden maanvuokrasopimusten uusimisesta on päätetty.

Itseoikaisuvaatimuksen sisältö

Yhtiöt vaativat hallintolain 50 §:ään vedoten, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto poistaa 19.1.2026 § 5 tekemänsä päätöksen ja palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Yhtiöt viittaavat vaatimuksessaan Helsingin hovioikeuden 13.3.2026 antamaan tuomioon dnro S 23/2099, jolla hovioikeus sovitteli Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin Lehtisaaressa sijaitsevan taloyhtiön välillä tehtyä maanvuokrasopimusta. Tuomio on annettu lähes kaksi kuukautta Espoon jaoston päätöksen jälkeen, joten sitä ei ole voitu huomioida päätöstä tehdessä. Yhtiöt tulkitsevat, että annetun tuomion valossa Espoon jaoston päätöksen selvitysaineisto on osoittautunut puutteelliseksi.

Yhtiöt vaativat, että uudelleen valmistelun tulee tapahtua neuvottelumenettelyssä vuokralaisen nimeämien edustajien kanssa niin, että uusi päätösehdotus viedään jaoston käsittelyyn vuoden 2026 aikana.

Yhtiöt esittävät neuvottelujen lähtökohdaksi, että uusi perusvuosivuokra asetetaan enintään 2,5-kertaiseksi nykyiseen nähden ja että siirtymäaika on vähintään 10 vuotta, tasaisin vuosikorotuksin.

Yhtiöt katsovat, että Espoon jaoston päätös tulee poistaa ja palauttaa uudelleen valmisteluun seuraavin perustein:

1

Yhtiöt pitävät maanvuokran merkittävää nousua kohtuuttomana korotetun vuokran ollessa samalla tasolla kuin taloyhtiöiden kaikki muut kustannukset yhteensä. Espoon jaoston päätöksen mukaan yhtiöiden perusvuosivuokra nousee noin 900 prosenttia.

Helsingin hovioikeus käsitteli Vantaan seurakuntayhtymän ja lehtisaarelaisen taloyhtiön välistä maanvuokrasopimusta, jossa vuokranantaja oli korottanut vuokran tontin arvosta laskettuun neljän prosentin tasoon, jonka seurauksena vuokra oli noussut noin 400

prosenttia. Hovioikeus katsoi vuokraehdon soveltamisen kohtuuttomaksi ja alensi vuokraa 40 prosenttia.

Lehtisaassa vuokralainen pystyi edes periaatteessa vertaamaan vuokrankorotustaan alueen toiseen vuokranantajaan, koska samalla alueella niitä on kaksi. Espoossa alueilla, joissa maanvuokrasopimuksia uusitaan, ei vastaavaa vertailuasetelmaa ole, koska kaupunki omistaa kaikki näiden alueiden vuokratontit.

Yhtiöt tulkitsevat, että hovioikeuden tuomion perusteluosa viitoittaa arviointiperiaatteet, joita on sovellettava pitkäaikaisten asuntotonttien vuokranuusimissa laajemminkin.

2

Hovioikeus piti kohtuuttomien vuokrakulujen aiheuttamana markkinasignaalina asuntokauppojen hidastumista alueella.

Yhtiöt esittävät toteutuneisiin asuntokauppoihin perustuen, että Huhtakoukun alueella neliöhinta on laskenut noin 22 prosenttia kahden vuoden aikana, myyntimäärät ovat lähdes puolittuneet ja keskimääräinen myyntiaika on yli kaksinkertaistunut. Tärkeimmäksi syyksi edellä mainittuihin mainitaan aina Espoon kaupungin tonttivuokratilähteen arvaamattomuus ja tulevaisuuden näkymät. Yhtiöt näkevät asuntokauppojen hidastumisen seurauksena kohtuuttomasta vuokratasosta.

3

Hovioikeus piti vuokran maksettavuutta vuokralaisen ja osakkaiden kannalta keskeisenä arviointiperusteena. Yhtiöt katsovat, että kohtuullistamisen pitää tarjota vuokralaiselle ennakoitava ja maksukykyyn sovitettu siirtymä ja saavutetun elintason säilyminen, sekä mahdollistaa tonttien ja kiinteistöjen ylläpito kasvavista korjaustarpeista huolimatta.

Espoon vastineessa perustellaan vuokran laskemista asemakaavan mukaisen eikä toteutuneen rakennusoikeuden perusteella vetoamalla vakiintuneeseen käytäntöön, hallinnolliseen käytännöllisyyteen ja yhdenvertaisuuteen muiden sopimusten kanssa. Yhtiöiden mielestä vuokran määrittäminen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan ei vastaa tontin todellista tuottoon perustuvaa arvoa, eikä vakiintunut hallinnollinen käytäntö kuitenkaan ohita maanvuokralain edellyttämää tapauskohtaista arviointia.

Vastaus itseoikaisuvaatimukseen

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos

1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;

- 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen;
- 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai
- 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Espoo katsoo, ettei jaoston päätös ole virheellinen. Itseoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista virheellistä tai puutteellista selvitystä, väärän lain soveltamista, menettelyvirhettä tai asiaan tullutta uutta selvitystä, joka täyttäisi vaatimuksen asian palauttamiseksi uudelleen valmisteluun.

Hovioikeuden lainvoimaa vailla oleva tuomio ei koske käsiteltävänä olevaa Espoon jaoston päätöstä. Hovioikeuden tuomio on annettu yksittäistapauksessa yksityisoikeudellisessa riita-asiassa, joka koski Helsingin Lehtisaaren alueella toteutuneita maanvuokrasopimusten uusimisia.

Espoon Asumisen ja maankäytön periaatteiden (valtuusto 12.6.2023 § 65) mukaisesti vuokrakauden päätyttyä maanvuokrasopimuksia uusittaessa vuokrat tarkastetaan markkina-arvoon. Samaa periaatetta noudatetaan Espoossa kaikkien uusittavien maanvuokrasopimusten kohdalla.

Päätökseen, jolla viranomainen on hylännyt virheen korjaamista koskevan vaatimuksen, ei saa hallintolain 53 §:n mukaan hakea muutosta valittamalla.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 83

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen, joka on tehty elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 19.1.2026 § 5 tekemästä päätöksestä vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana. Jaoston päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole lainvastainen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Vuokrauksen pääehdot:

1

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

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

Vuokra-ajat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

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

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keskiindeksi.

3

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

4

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

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

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

22 Esitys päätöksen itseoikaisuksi Latokaski (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

102/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 76

01.06.2026

Asianumero 14/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 76

§ 76

Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokraaminen osto-oikeudella Keilaniemestä AB Invest As:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-10-51-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

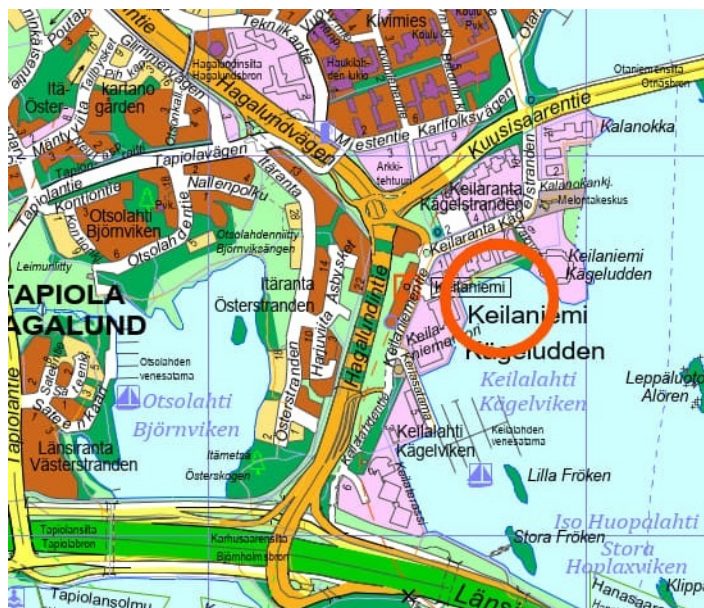
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2024 § 107 päätetyn ja viimeksi 19.1.2026 § 12 jatketun sekä muutetun AB Invest As:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2027.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

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

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

Varauksa jatkettiin 28.3.2022 § 48 ja 2.10.2023 § 87 päätöksillä.

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

Päätöksen täytäntöönpanoaikaa jatkettiin viimeksi 19.1.2026 § 12 päätöksellä siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.6.2026

mennessä. Samassa päätöksessä muutettiin 2.12.2024 § 107 tehdyn vuokrauspäätöksen yhtä pääehtoa ja lisättiin pääehtoihin uusia ehtoja.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Vuokrattava tontti 49-10-51-1 on osoitettu asemakaavassa (Keilaranta - 220836) liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontille tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja. Tonttia koskeva asemakaavamuutos sai lainvoiman 27.11.2024.

Tontin pinta-ala on noin 6 257 m² ja rakennusoikeus 42 300 k-m². Rakennusoikeudesta 15 000 k-m² on osoitettu liike- ja toimistorakentamiseen ja loput 27 300 k-m² hotelli- ja kokoustilarakentamiseen.

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

Tontin, ja sen ympärille asemakaavamuutoksessa osoitettujen yleisten alueiden, toteuttaminen vaatii vesialueen ruoppaamista ja vesialueelle meritäyttöjen toteuttamista. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt 16.5.2024 vesitalousluvan meritäyttöjen toteuttamiseksi. Kyseinen lupa on lainvoimainen.

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

Hankkeen toteuttaminen

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

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

AB Invest As:lla on vielä vireillä rakentamisluvan hakeminen, eikä toistaiseksi ole tarvittavia edellytyksiä rakentamisen aloittamiseen. Hankkeen pysäköinti nojautuu tulevaan Keilaniemen yleiseen keskuspysäköintilaitokseen. Kaupunginhallitus päätti 11.05.2026 § 148 Keilaniemen yleiseen keskuspysäköintilaitoshankkeeseen liittyvistä jatkotoimenpiteistä.

Tavoitteena on aloittaa ruoppaus- ja täyttötyöt vuoden 2026 kesäkaudella Lainvoimaisen vesiluvan mukaan ruoppaus- ja täyttötöitä ei voi tehdä 15.4 - 15.7 välisenä aikana lintujen rauhoitusajasta johtuen.

Edellä mainitun myötä esitetään, että vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa jatketaan 31.1.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 12

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

2

Vuokra on 1 422 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

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

Mikäli vuokra-alueelle tehdään asemakaavamuutos tai haetaan asemakaavasta poikkeamista, tullaan perusvuokra tarkistamaan yllä mainittuja pääoma-arvon yksikköhintoja käyttämällä siten, että perusvuokra vastaa asemakaavamuutoksessa tai poikkeamisluvassa määritettyjen käyttötarkoitusten rakentamisoikeuden määrää. Tarkistettu perusvuokra astuu voimaan asemakaavamuutoksen tai poikkeamisluvan lainvoimaistumispäivästä alkaen.

Perusvuokra muodostuu seuraavasti; asemakaavassa vuokra-alueelle osoitetun liike- ja toimistorakentamisen osuus perusvuokrasta on 603 000 euroa vuodessa ja hotelli- ja kokousrakentamisen osuus perusvuokrasta on 819 000 euroa vuodessa. Perusvuokrasta peritään 20 % vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden ajalta johtuen poikkeuksellisista rakentamisolosuhteista. Vuokrakauden kuudennen (6)

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

10

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

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

11

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

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.05.2025 § 55

Päätösehdotus

Esittelijä Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Aaltonen Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäsesityksen:

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 107

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 1 422 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

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

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

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

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

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

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

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 3. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

3

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

4

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

vähintään 38 070 k-m2:n suuruisia.

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Espoon kaupunki tulee tekemään erillisen päätöksen vuokra-alueen myynnistä.

9

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.4.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

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

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

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

Käsittely Asia käsiteltiin § 110 jälkeen.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 48

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

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

7

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

8

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

114/119

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 76

01.06.2026

Käsittely

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

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

23 Liitekartta vuokra-alueesta - 49-10-51-1 (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 6319/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 77

§ 77

Keilaniemen metrokorttelin pysäköinnin toteuttamista koskeva suunnitteluvaraus ja kahden tornitontin määräaikojen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Antti Mäkinen

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

A. Pysäköintilaitos ja sen päälle kaavoitettavat rakennukset

1

Kaupunki varaa SRV Rakennus Oy:lle Keilaniemen ns. metrokorttelin tontin nrot 49-10-65-11 ja tontin 49-10-65-12 näiden alueelle tulevan pysäköintilaitoksen suunnittelua ja pysäköintilaitoksen päälle tulevaa rakentamista koskevan ideakilpailun järjestämistä varten.

2

Ideakilpailu tulee järjestää niin, että kilpailun tulosta voidaan hyödyntää jatkotyössä alueen kaavoituksessa ja niin, että kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 3.11.2025 asiaa koskeva päätös otetaan huomioon kilpailun tavoitteissa.

3

Pysäköintilaitoksen suunnitelmissa tulee huomioida toteutettavaksi myös Keilaniementien alittava tunneli ja katettu jalankulkuyhteys ranta-alueelle.

A. SRV:n ja Hypon asuintonttien määräaikojen jatkaminen

Tontin 5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaikaa 31.5.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 31.5.2028 ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista 30.6.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.6.2028.

Tontin 6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerää 31.5.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 31.5.2028. Viimeinen kauppahintaerä 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaika 30.11.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.11.2028.

Kaikille yllä mainituille maksamattomille aiempien määräajan siirtopäätösten mukaisesti indeksitarkistetuille kauppahintaerille peritään siirtoajalta 5% vuotuinen korko.

Käsittely

Päätös

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

Selostus

SRV:n kirjeet ja jatkotoimenpiteet

SRV on toimittanut kaupungille 29.5.2026 päivätyt kirjeet ” Hakemus suunnitteluvarauksen myöntämiseksi ja arkkitehtuuri-ideakilpailun järjestämiseksi Keilaniemessä sijaitsevassa korttelissa 10065” ja ”Hakemus kiinteistökauppojen määräaikojen pidentämiseksi Keilaniemessä sijaitsevassa korttelissa 10065”.

Edellä ovat kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös 3.11.2025 sekä kaupunginhallituksen päätös 11.5.2026. Päätösten toteuttamisaikataulun edistämiseksi SRV:lle esitetään varattavaksi kaksi pohjoista kaupungin omistamaa tonttia vuoden 2026 loppuun saakka pysäköintilaitoksen suunnittelun ja kannen päälle tulevan rakentamisen ideakilpailun järjestämiseksi. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa Metrokorttelin pysäköintilaitoksen toteuttaminen koko laajuudessaan. Tämä on tässä vaiheessa perusteltua, koska pysäköintilaitoksen päälle suunniteltavat asuin/toimitilarakennukset on perusteltua kaavoittaa yhtenä kokonaisuutena.

Hankkeen etenemisen kannalta on tärkeää, että hanke lähtee käyntiin reippaasti.

Asia on tarkoitus tuoda uudestaan elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn viimeistään vuoden 2026 lopussa, mutta asiaa raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaostolle jo syksyn 2026 alussa.

Lisäksi SRV ja Hypo hakevat lisää aikaa tonttien 5 ja 6 rakentamiselle. Tämä on perusteltua, koska tornitonttien sijaan on tarkoitus kaavoittaa matalampia asuinrakennuksia ja mahdollistaa tarvittaessa myös toimitilarakennus.

SRV Rakennus Oy:n tavoitteena on saada aikaan Keilaniemen tonteille nrot 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 sekä tonteille nrot 49-10-65-11 ja 49-10-65-12 Keilaniemen aluetta palvelevan asemakaavan mukaisen nelitasoinen pysäköintilaitos, johon tulee noin 1700 pysäköintipaikkaa ja 3000 väestönsuojapaikkaa. Pysäköintilaitoksen tavoitteena on olla valmis vuoden 2028 loppuun mennessä.

Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.11.2025 § 104:

1) todeta, että

a) mahdollista kaavamuutoshanketta ollaan käynnistämässä yksin ostajan hakemuksesta ja pyynnöstä,

b) mahdolliset kaavamuutokset eivät saa johtaa voimassa olevan kauppasopimuksen ehtojen muuttamiseen myyjän kannalta epäedullisemmiksi,

c) ostajan tulee maksaa mahdollisista pidennetyistä kauppahinnan maksuajoista markkinahintainen korvaus.

2) kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet asuntotonttien 49-10-65-5, 49-10-65-6 ja 49-10-65-7 asemakaavan muuttamiseksi.

3) hyväksyä seuraavat tavoitteet kokonaisuuden kehittämiseksi toteutuskelpoiseksi suunnitelmaksi:

a) Suunniteltavien rakennusten tulee muodostaa Keilaniemen kokonaisuuteen ja lähi- ja kaukomaisemaan sopeutuva korkeatasoinen rakennusten sommitelma, joka muodostaa tunnistettavan ja tavanomaisesta rakentamisesta positiivisesti poikkeavan Keilaniemen metrokorttelia korostavan kokonaisuuden.

b) Rakennuskokonaisuuden tulee olla massoitteeltaan läpihengittävä ja tarjota riittävät näkymät Tapiolan Itärannan suunnasta Keilaniemeen.

c) Kokonaisuuteen liittyvä Keilaniemen puisto tulee liittää Keilaniemen ja Tapiolan Itärannan yhdistäväksi julkiseksi kokonaisuudeksi, jossa liikkuminen alueen läpi on helppoa ja miellyttävää siten, että alue tarjoaa jalankulkijalle mielenkiintoisen ja vehreän ympäristön.

d) Keilaniementien katutason tulee tarjota kivijalkapalveluita ja muodostaa miellyttävää ja laadukasta katutilaa.

e) Tonttien käyttötarkoituksen tulee pääosin säilyä asuinrakentamisena. Kokonaisuuden pienempänä osana on mahdollista tutkia myös toimisto- ja

liikerakentamista, mikä lisää monipuolisuutta ja parantaa toteutuskelpoisuutta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myös, että

4) tontin 49-10-65-5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaikaan 30.11.2025 siirretään eteenpäin kuudella kuukaudella 31.5.2026 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista koskevaa eräpäivää 31.12.2025 siirretään eteenpäin kuudella kuukaudella 30.6.2026 saakka 5% vuotuisella korolla 31.12.2025 erääntyvälle ja samaan päivään indeksitarkistelulle kauppahintaerälle.

5) tontin 49-10-65-6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerän määräpäivää 30.11.2025 siirretään eteenpäin kuudella kuukaudella 31.5.2026 saakka 5% vuotuisella korolla 30.11.2025 erääntyvälle ja samaan päivään indeksitarkistelulle kauppahintaerälle. Viimeisen kauppahintaerän 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaikaan 30.11.2026 tarkastellaan myöhemmin, kuitenkin viimeistään 31.5.2026.

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2026 § 148

1

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa viipymättä neuvottelemaan Keilaniemen kehittämisen etenemiseksi SRV Rakennus Oy:n ja Hypo-pankin kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta yhtiöiden omistamille kahdelle Kehä I:een rajoittuvalle metrokorttelin tontille niin, että laitokseen voidaan osoittaa asuntojen pysäköintipaikkojen ohella myös toimisto- ja liikerakennusten ja hotellin pysäköintipaikkoja. Pysäköintilaitoksen rakentamisessa on lähtökohtana asuinrakentaminen pysäköintilaitoksen kannen päälle,

2

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan em. metrokorttelin pysäköintilaitoksen pohjoisemman osan laajennuksen ja Keilaniemeen suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen jatkokehittelyä ja toteuttamista niin, että edellytykset Keilaniemen kehittämiseksi turvataan pitemmällä tähtäimellä ja niin, että laitosten toteuttaminen ei edellytä merkittävää kaupungin taloudellista panostamista,

3

edellyttää, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteuttamisessa varmistetaan laadukkaan ja Keilaniemen ympäristöä kohentavan julkisivun ja kaupunkikuvan laatutaso ja pysäköintilaitokseen liittyviä kulkuyhteyksiä elävöitetään muun muassa riittävällä määrällä erilaisia liike- ja palvelutiloja.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti

4

todeta, että kaupunki ei osallistu metrokorttelin parkkiratkaisun toteuttamiseen ja rahoittamiseen omaa omistusosuuttaan laajemmin ja

edellyttää, että sillä on oikeus halutessaan luovuttaa hankkimansa pysäköintipaikat eteenpäin,

5

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan metrokorttelin pysäköintilaitosta siten, ettei ensimmäiseen vaiheeseen toteuteta liityntäpysäköintipaikkoja. Lisäksi kaupunginhallitukselle valmistellaan päätös, jolla voidaan luopua Keilaniemen liityntäpysäköintipaikoista kokonaan,

6

edellyttää, että metrokorttelin tonttien asemakaavamuutos valmistelua kiirehditään ja asemakaavan muutos tuodaan päätöksentekoon viipymättä,

7

edellyttää, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen päälle sijoittuva asuinrakentaminen pyritään saamaan käyntiin viivytyksettä, kun asemakaavan muutos on hyväksytty,

8

edellyttää, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen päälle sijoittuva asuinrakentaminen pyritään saamaan käyntiin viivytyksettä, kun asemakaavan muutos on hyväksytty,

9

kehottaa edistämään valmistelua niin, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen kakkosvaihe voidaan toteuttaa mahdollisimman pian ykkös vaiheen valmistuttua, pysäköintipaikkojen tarve huomioiden,

10

todeta, että tähän päätökseen liittyvät mahdolliset kaavamuutokset ja parkkiratkaisun toteuttaminen eivät saa johtaa SRVn kanssa tehtyjen ns. tornitonttien kauppasopimusten ehtojen muuttamiseen myyjän kannalta epäedullisemmiksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi