



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

Espoon kaupunki

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Kokoustiedot

Aika 07.09.2026 klo 09:00 -
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02070 Espoo
Lisätietoja

Käsitteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
3	1	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten (Pöydälle 1.6.2026 ja 17.8.2026)	5
4	2	Omakotitontin myynti Kaupunginkalliosta (49-41-11-7)	20
5	3	Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-40-3)	23
6	4	Omakotitontin myynti Saunaniemestä (49-42-326-16)	26
7	5	Omakotitontin myynti Kurttilasta (49-45-146-2)	29
8	6	Omakotitontin myynti Painiitystä (49-50-204-2)	32
9	7	Omakotitontin myynti Pitkäniitystä (49-72-108-11)	35
10	8	Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-16-11)	38
11	9, 10	Liikekeskustontin myynti Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oy:lle (49-34-15-3)	41
12	11, 12	Alueen vuokraaminen Haukilahdesta Espoon Meripelastajat ry:lle (49-14-9906-10)	55
13	13	Alueen varaus Nöykkiöstä Cibus Grocery Finland Oy:lle päivittäistavarakaupan suunnittelua varten (49-30-104-2, 49-30-9906-7, 49-30-9901-0 & 49-30-9908-9)	62
14	14	Urheilutontin vuokraaminen määräosin Tapiolasta Jatke Toimitilat Oy:lle, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionille ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnille jalkapallostadion- ja asuntohankkeen toteuttamiseksi, täytöntöönpanoajan jatkaminen ja vuokrausehdon muuttaminen (49-12-278-1)	67
15	15	Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän suunnitteluvarauksen uusiminen Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle	81
16		Luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteet	103
17		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	107

Espoo 3.9.2026

Mervi Katainen
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 3.9.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Emma-Stina Vehmanen ja Peppi Seppälä.

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

Asianumero 6374/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

3

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten (Pöydälle 1.6.2026 ja 17.8.2026)

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa voi olla noin 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.

8

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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.

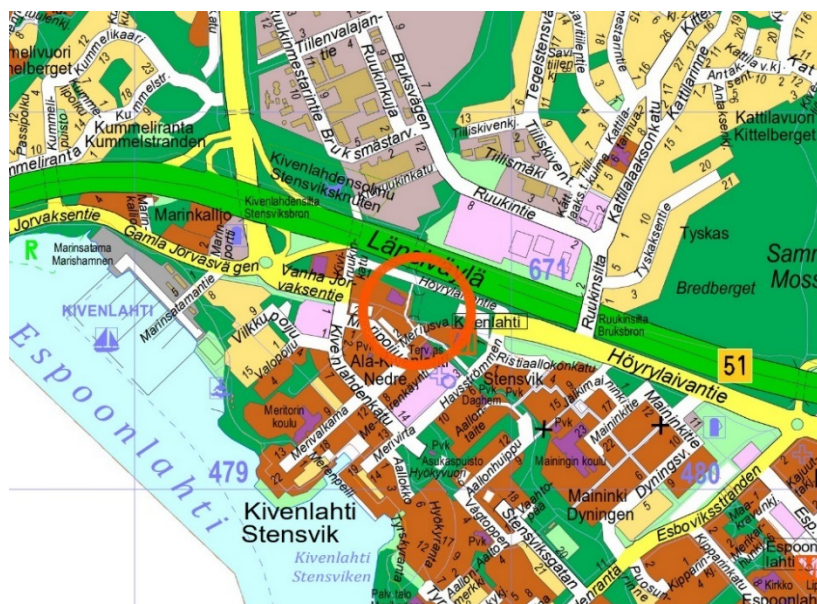
9

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä syksyllä 2015. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Lumo Kodit Oyj). Varausta jatkettiin täsmäntävin ehdoin (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 asuinkerrostalojen 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 vuokra-asuntotuotantoa. Varausalueelle on aiemmin ollut tarkoitus toteuttaa myös asumisoikeusasuntotuotantoa, mutta valtion tuki uusien asumisoikeusasuntojen rakentamiseen on päättynyt.

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 luovutukseen mahdollisimman pian, kun kiinteistömarkkina sen mahdollistaa.

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

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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. Espoon asumisen ja maankäytön periaatteiden mukaisesti valtion tukemia pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja voi olla puolestaan noin 15 % asuntotuotannosta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.08.2026 § 80

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.

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

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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

5

Varauksensaaja on velvollinen 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 vuokra-asuntotuotantoa voi olla noin 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.

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

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

Puheenjohtaja Katainen Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtaja Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 74

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.

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

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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

5

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

6

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-osaakeyhtiöiden 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.

Käsittely

Aaltonen puheenjohtaja Kataisen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus asian jättämisestä pöydälle yksimielisesti hyväksyä. Koska sitä ei

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailujaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin pöydälle.

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.

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.

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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

5

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 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, poikkeamis päätöstä ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 61

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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.

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 tarkistetuin ehdoin 31.5.2024 saakka.

Tarkistetut varausehdot:

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.

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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 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 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.

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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.

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.

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

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

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

5

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

6

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.

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:

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
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto		07.09.2026

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

- 1 Kartta k34028 SRV Lumo Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

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

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3379/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

4

Omakotitontin myynti Kaupunginkalliosta (49-41-11-7)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 41011 tontin 7 (49-41-11-7) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 140 708 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.12.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

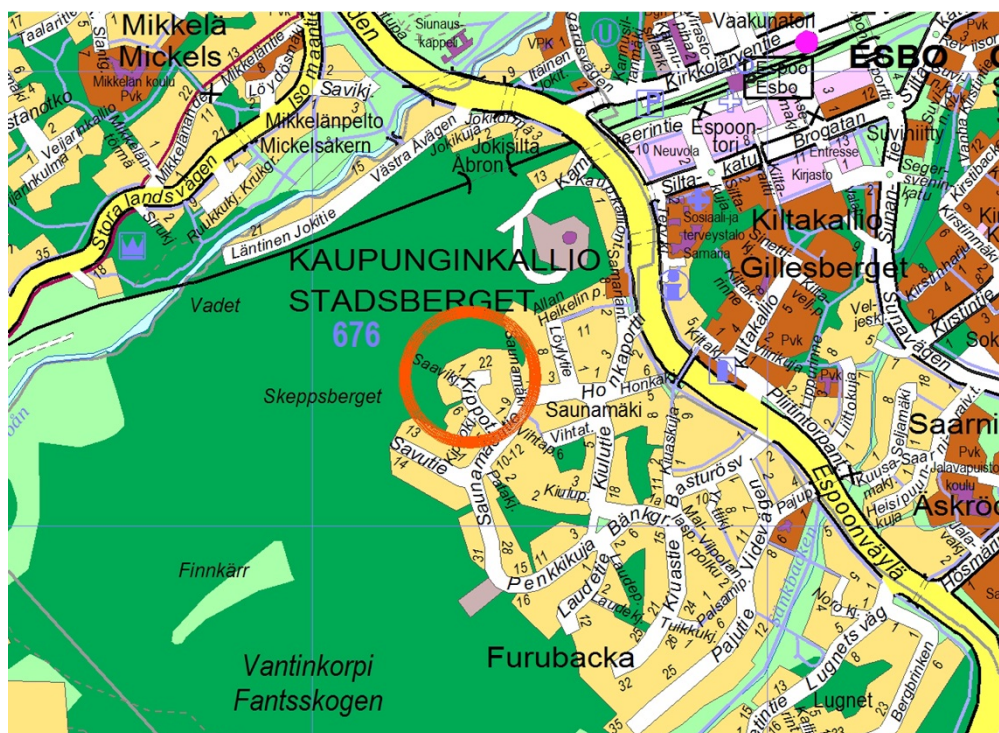
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Kaupunginkallio-Honkamäki) alueella Kaupunginkallion kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1, e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 745 m² ja rakennusoikeus on 149 k-m². Tontin osoite on Kippotie 13, 02770 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 18.10.1991. Maanvuokrasopimuksen kohdan 3 mukaisesti vuokramiehellä ei ole oikeutta vuokralauden kuluessa lunastaa tonttia. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annettussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 140 060 euroa (940 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

lopullinen kauppahinta, 140 708 euroa, on tarkistettu vuoden 2026 heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 huhtikuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

2 Liitekartta 49-41-11-7 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 20.8.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3378/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

5

Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-40-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 42040 tontin 3 (49-42-40-3) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 185 986 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.12.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

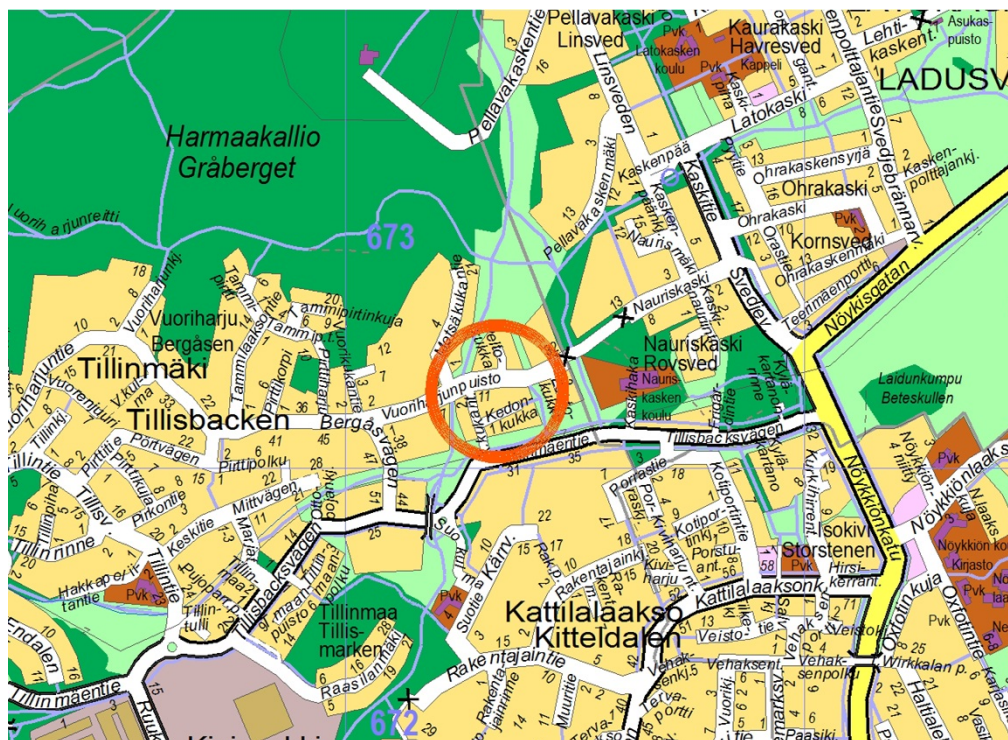
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Tillinmäki) alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 746 m² ja rakennusoikeus on 187 k-m². Tontin osoite on Vuoriharjunpuisto 19, 02330 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 10.5.2007. Maanvuokrasopimuksen ei ole otettu kantaa tontin osto-oikeuteen. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annettussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 185 130 euroa (990 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

lopullinen kauppahinta, 185 986 euroa, on tarkistettu vuoden 2026 heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 huhtikuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

3 Liitekartta 49-42-40-3 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 4.5.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3377/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

6

Omakotitontin myynti Saunaniemestä (49-42-326-16)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 42326 tontin 16 (49-42-326-16) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 127 390 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.12.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Saunaniemi III) alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 655 m² ja rakennusoikeus on 131 k-m². Tontin osoite on Kätkökuja 7a, 02780 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 15.5.2024.
Maanvuokrasopimuksen kohdan 6.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annettussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 127 070 euroa (970 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 127 390 euroa, on tarkistettu vuoden 2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 kesäkuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 4 Liitekartta 49-42-326-16 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 24.6.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3376/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

7

Omakotitontin myynti Kurttilasta (49-45-146-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 45146 tontin 2 (49-45-146-2) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 178 097 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

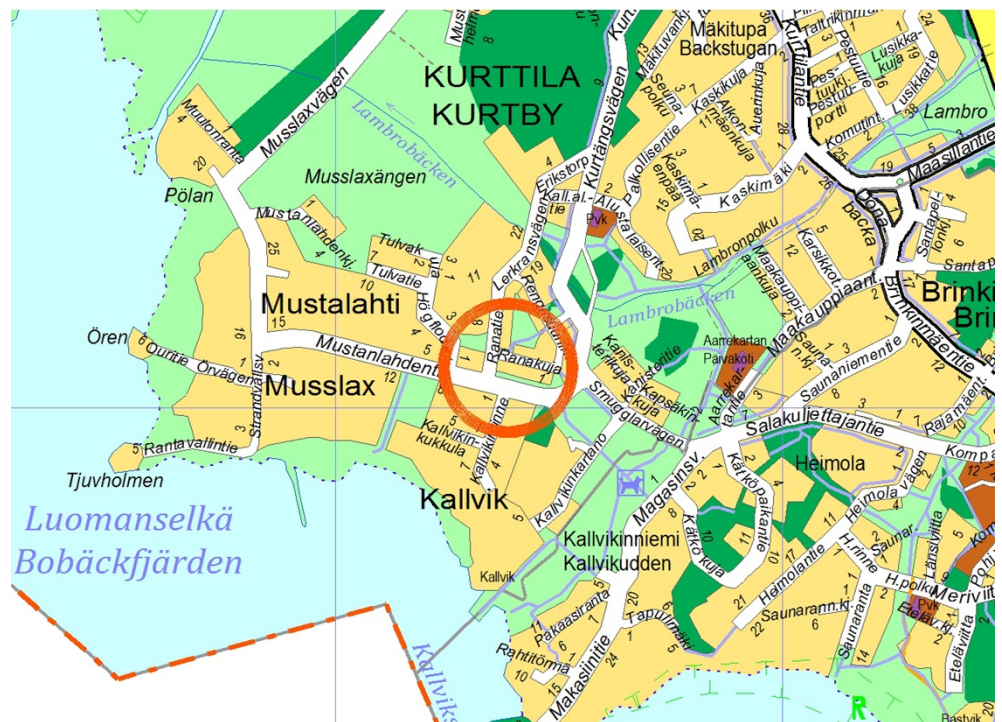
Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.12.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

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

Käsittely**Päätös****Selostus**

Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Kallvik I) alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.30 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 624 m² ja rakennusoikeus on 187 k-m². Tontin osoite on Ranakuja 3, 02780 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 6.5.2021.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annettussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 177 650 euroa (950 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 178 097 euroa, on tarkistettu vuoden 2026 heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 kesäkuun indeksilukua).

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

31/107

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Päätöshistoria

Liitteet

5 Liitekartta 49-45-146-2 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 4.8.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3375/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

8

Omakotitontin myynti Painiitystä (49-50-204-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 50204 tontin 2 (49-50-204-2) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 166 647 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

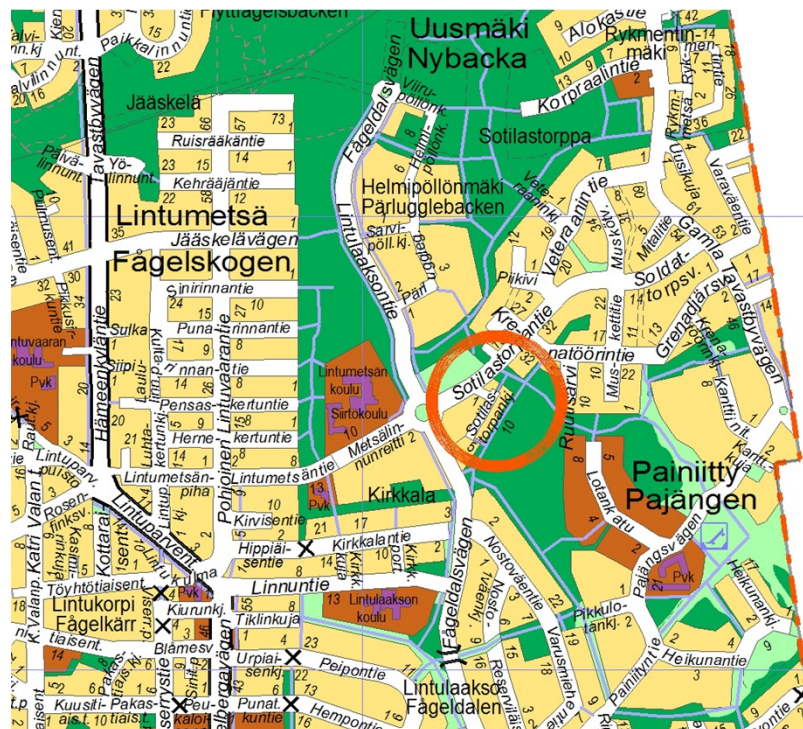
Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.12.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

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

Käsittely**Päätös****Selostus**

Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Painiitty) alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.30 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 475 m² ja rakennusoikeus on 143 k-m². Tontin osoite on Sotilastorppankuja 4, 02680 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 13.1.2012.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 165 880 euroa (1160 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 166 647 euroa, on tarkistettu vuoden 2026 heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 huhtikuun indeksilukua).

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

34/107

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Päätöshistoria

Liitteet

6 Liitekartta 49-50-204-2 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 31.7.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3374/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

9

Omakotitontin myynti Pitkäniitystä (49-72-108-11)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 72108 tontin 11 (49-72-108-11) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 165 649 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

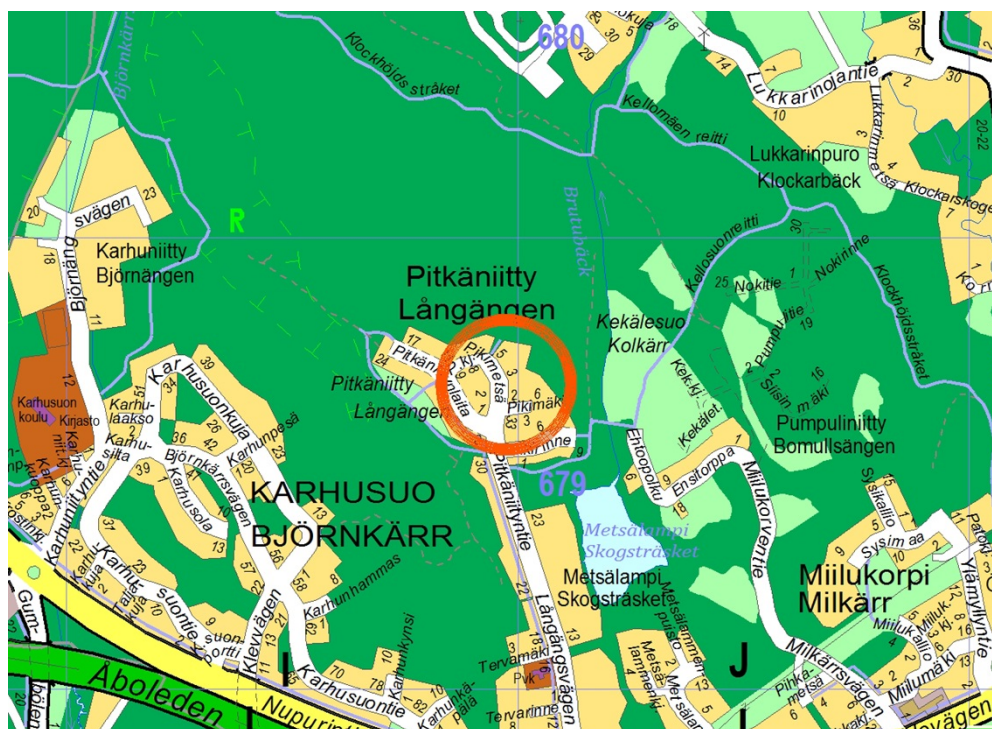
Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.12.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

Selostus



Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annettussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 163 500 euroa (750 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 165 649 euroa, on tarkistettu vuoden 2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 helmikuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

- 7 Liitekartta 49-72-108-11 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 18.6.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3373/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

10

Omakotitontin myynti Perusmäestä (49-82-16-11)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 82016 tontin 11 (49-82-16-11) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 106 116 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.12.2026. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

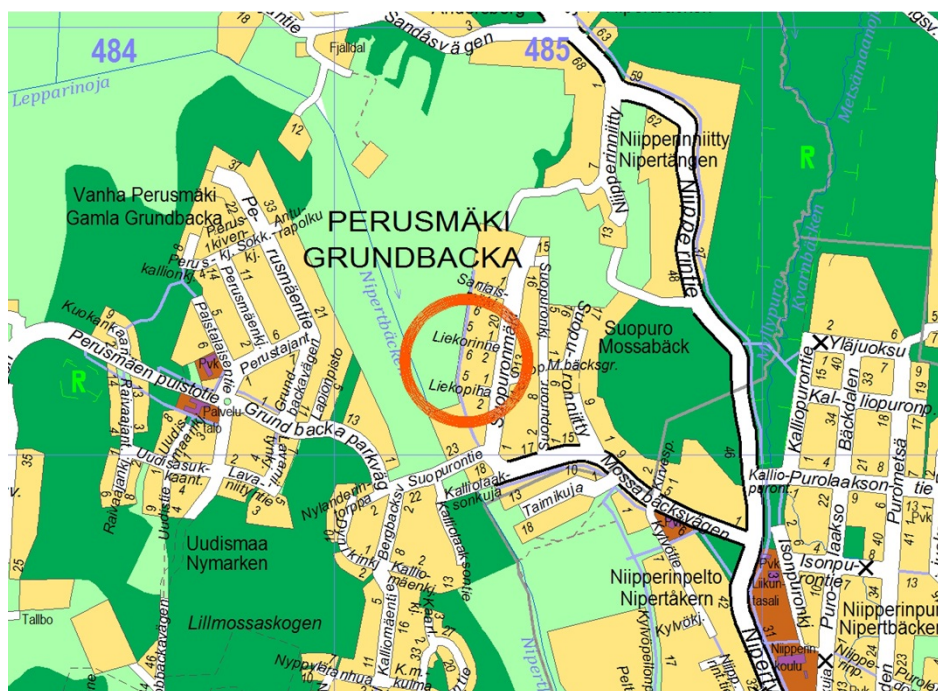
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Perusmäki) alueella Perusmäen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 966 m² ja rakennusoikeus on 145 k-m². Tontin osoite on Liekorinne 4, 02920 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 1.7.2002. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annettussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 105 850 euroa (730 e/k-m²). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 106 116 euroa, on tarkistettu vuoden 2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

heinäkuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 kesäkuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

8 Liitekartta 49-82-16-11 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 25.6.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 6367/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

11

Liikekeskustontin myynti Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-34-15-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Kivenlahden metrokeskuksesta tontin 49-34-15-3 SRV Yhtiöt Oyj:lle sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun seuraavin pääehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa.

Kaupan kohde on hinnoiteltu asemakaavan mukaiseen tontille suunniteltuun rakentamisen määrään, 4 677 k-m², pohjautuen seuraavilla pääkäyttötarkoituserillä ja markkina-arvoon perustuvilla rakennusoikeuden yksikköhinnoilla:

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä: 3 795 k-m² ja yksikköhinta: 560 e/k-m²
- Muun myymälätilan määrä: 882 k-m² ja yksikköhinta: 350 e/k-m²

Mikäli kaupan kohteen suunniteltu rakentamisen määrä kasvaa esitetystä ja/tai suunniteltu rakentamisen pääkäyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi, tarkistetaan yllä mainittua kauppahintaa. Mahdollinen tarkistus perustuu hankkeen rakentamislupaan.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Ostajan tarkoituksena on toteuttaa tontille liikekeskus, joka hyödyntää arviolta noin 4 677 k-m² tontille kohdistuvasta 13 350 k-m²:n kokonaisrakennusoikeudesta. Ostaja pyrkii myöhemmin selvittämään mahdollisuutta hyödyntää tontille kohdistuva käyttämätön rakennusoikeus huomioiden kuitenkin kulloinkin alueellisen tilatarvekysyntä ja markkinatilanne. Mikäli ostaja toteuttaa tontille asemakaavan mahdollistavaa lisärakentamista, suorittaa ostaja myyjälle lisäkauppahintaa tarkemmin ehdossa 4 todetulla tavalla.

3

Kaupan kohteelle on rakennettava päivittäistavarakaupan ja/tai muun myymälätilan tiloja vähintään 4 200 k-m² rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kaupan kohteen kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille sopimussakkona kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

4

Siinä tapauksessa, että ostaja tai tontin myöhempi omistaja käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (jäljempänä "Lisärakentaminen") tai ostaja tai tontin myöhempi omistaja purkaa tontille tällä hetkellä suunnittelun liikekeskusrakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen tai uusia rakennuksia (jäljempänä "Purkava uudisrakentaminen") on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille lisäkauppahinnan.

Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ("Käyttämätön rakennusoikeus"). Lisäkauppahinnan määrä perustuu viimeisimmän suunnitelman mukaiseen tontille kohdistuvaan Käyttämättömän rakennusoikeuden määrän (8 673 k-m²) markkina-arvoon.

Lisäkauppahinnan suorittamisvelvollisuus syntyy heti, kun Lisärakentaminen tai Purkava uudisrakentaminen on tullut lainvoimaisella rakennusluvalla, poikkeamispäätöksellä tai muulla viranomaispäätöksellä tontilla käytettäväksi. Lisäkauppahinta erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tällainen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Ostaja on velvollinen hakemaan tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kaupunki.

5

Kaupan kohteeseen kohdistuu alueidenkäyttölain 96.2 §:n mukainen käyttöoikeuden lunastus ja sen mukaisesti ennakkohaltuunotto (metroa varten lunastettava maanalainen alue).

Myyjälle tulee jäämään alueidenkäyttölain 96 §:n mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron ja sen kulkuyhteyksien edellyttämiin alueisiin kaupan kohteella korvauksetta. Kauppakirja muodostaa osapuolten kesken myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 40 §:ssä tarkoitetun sopimuksen, jolla osapuolet sopivat kaupan kohteeseen kohdistuvasta lunastuksesta ja siitä maksettavasta korvauksesta. Mikäli lunastustoimikunta tästä huolimatta määräisi kaupungin maksettavaksi lunastuskorvausta, on ostaja tähän sopimukseen perustuen velvollinen hyvittämään määrättävän korvauksen takaisin kaupungille kokonaisuudessaan.

6

Kaupan kohteella sijaitsevaa Länsimetron asemarakennusta palveleva kaukolämpöliitos on tehty Meriusvanaukiolle rakennettuun kaukolämpölinjaan. Ostaja on tietoinen, että kaukolämpöliitosputkea on siirrettävä kaupan kohteelle rakentamisen yhteydessä. Ostaja vastaa kustannuksellaan tästä rakentamisen yhteydessä tehtävästä siirrosta. Kaukolämpöliitosta ei voi katkaista rakentamisen ajaksi.

7

Myyjä on toimittanut ostajalle myyjällä olevan tiedon kaupan kohteella sijaitsevista johdoista, putkista ja niiden asennuksista.

Kaupan kohteella olevien käytöstä poistettujen johtojen ja putkien purkamisesta vastaa kustannuksellaan ostaja. Mahdollisten muiden johtojen ja putkien purkamisen tai siirtämisen kustannuksesta sovitaan ostajan ja myyjän kanssa erikseen. Ostajan tulee sopia johtojen ja putkien

purkamisesta kaapelioperaattorien sekä johtojen omistajien kanssa ennen purkutöihin tai siirtotöihin ryhtymistä.

8

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohde on osittain ollut katualueena ja osittain pysäköintialueena, joten siellä sijaitsee asfalttipinnoitteita ja katurakenteita sekä valaistukseen ja lämmitystolppiin liittyviä sähköjohtoja ja -laitteita. Ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoituksin kustannuksellaan vastattavakseen näiden poistamisen.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteella sijaitsee ponttiseinä ja sen yhteyteen toteutettu aita. Aita suojaa ponttiseinän raudoitukselta sekä aidan takana olevalta korkeuserolta. Ponttiseinän poistaminen on mahdollista sen jälkeen, kun kaupan kohteen puolella edellytetty pohjavedenhallinta on saavutettu. Ostaja vastaa kustannuksellaan ponttiseinän ja aidan poistamisesta.

Muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhaun takia tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee edellä mainittu kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakentamisen edellyttämät luvat.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle tontille ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle (jäljempänä SRV) ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. 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 asuinkerrostaloalueet 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. Liikekeskusalueen varausta SRV:lle on jatkettu 7.4.2025 § 38 ja 19.01.2026 § 8 päätöksillä. Viimeisimmän varauksen voimassaolo on 30.9.2026 saakka.

Hakemus ja hankkeen tilanne

SRV pyytää 21.8.2026 päiväämässä hakemuksessaan, että kaupunki tekee myyntipäätöksen korttelin 34015 tontista 3 (kiinteistötunnus 49-34-15-3). Hankkeen tarkoituksena on toteuttaa tontille liikekeskus ja pysäköintilaitos. Liikekeskuksen yhteydessä rakennetaan myös Länsimetro Oy:lle Kivenlahden metroaseman sisäänkäynti sekä metroasemaan liittyviä tiloja. Hanketta varten haetaan parhaillaan asemakaavasta poikkeamista koskevaa päätöstä sekä rakentamislupaa.

SRV pyytää hakemuksessaan, että tontin kauppahinta esitetään määräytyväksi yksikerroksisen liikekeskuksen toteuttamisen yhteydessä käytettävän rakennusoikeuden määrän, noin 4 677 k-m², perusteella. SRV:n mukaan tontin luovuttamista koskeva päätös mahdollistaa hankkeen etenemisen rakentamisvaiheeseen sen jälkeen, kun poikkeamispäätös, rakentamislupa ja hanketta koskevat sopimukset ovat valmistuneet. Tavoitteena on, että tarvittavat päätökset ja sopimukset saadaan valmiiksi kuluvan vuoden loppuun mennessä.

Tiedot metrokeskuksesta ja myytävästä liikekeskustontista

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

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

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan, myytävän, liikekeskustontin (kiinteistötunnus 49-34-15-3) pinta-ala on 10 136 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 13 350 k-m². Liikekeskustontille on osoitettu metroaseman sisäänkäynti, joka tullaan rakentamaan liikekeskuksen rakentamisen yhteydessä valmiiksi.

Sopimuskokonaisuus

Suunnitellun liikekeskushankkeen yhteydessä tullaan rakentamaan metroaseman sisäänkäynti sekä erinäisiä rakenteita, toimintoja ja kulku- ja ajoyhteyksiä, joita metrokeskuskorttelin asuinkerrostalohankkeet hyödyntävät tulevaisuudessa.

Liikekeskushankkeen, metroaseman sisäänkäynnin ja metrokeskuskorttelin myöhempi rakentaminen ja yhteensovittaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimusta. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan edellä mainittujen rakenteiden, toimintojen ja kulku- ja ajoyhteyksien käyttöoikeuksista, vastuista ja velvoitteista.

Kaupunki tulee yhteisjärjestelysopimuksen osapuoleksi vielä luovuttamattomien metrokeskuksen asuntotonttien omistajan roolissa mahdollistaakseen yhteisjärjestelysopimuksen tekemisen ja allekirjoittamisen liikekeskushankkeen luvituksen ja rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Siten kaupunki ei tule vastaamaan asuntotonteille kohdistetuista kustannuksista tai muista velvoitteista. Kaupunki tulee aikanaan asuntotonttien luovutuksen yhteydessä siirtämään sopimuksen ja sen vastuut ja velvoitteet asuntotonttien saajille.

Yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi tullaan laatimaan toteutus sopimus. Toteutus sopimuksessa sovitaan tarkemmin metrokeskuksen ja siihen liittyvien rakennelmien toteutuksesta ja kustannus vastuista osapuolten kesken. Sopimuksen allekirjoittajiksi tulevat liikekeskushanke, asuntotonttien tämän hetken varauksensaajat (SRV & Lumo) sekä Länsimetro. Kaupunki toimii ainoastaan toteutus sopimuksen hyväksyjänä ja sitoutuu siirtämään sopimuksen uudelle asuntotontin toteuttajalle tai uusille asuntonttien toteuttajille, mikäli toinen tai molemmat nykyisistä asuntotonttien varauksiensaajista vetäytyvät hankkeesta.

Ennen liikekeskustontin luovuttamista SRV:lle, tekevät Länsimetro ja kaupunki käyttöoikeussopimuksen. Sopimuksessa annetaan Länsimetrolle pitkäaikainen käyttöoikeus metroaseman sisäänkäynnin pitämiseen liikekeskustontilla. Käyttöoikeus koskee maanpäällistä aluetta, sillä Länsimetroa varten on jo lunastettu käyttöoikeus maanalaiseen alueeseen.

Liikekeskushankkeessa rakennetaan pysäköintilaitos, johon sijoittuu metrokeskuksen asuntotonteille osoitettuja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja 6 kpl. Asuntotonttien muut pysäköintipaikat tullaan sijoittamaan metrokeskuskorttelin ulkopuolelle erikseen sovittavalla tavalla. Espoon kaupunki ja SRV tulevat tekemään erillisen sopimuksen, jossa kaupunki sitoutuu korvaamaan SRV:lle näiden liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen toteuttamiskustannukset. Kaupunki tulee tontinluovutuksessa perimään asuntotonttien hankkeilta edellä mainitut toteuttamiskustannukset.

Edellä mainituista yhteisjärjestelysopimuksesta, toteutus sopimuksesta, käyttöoikeussopimuksesta ja pysäköintipaikkojen toteuttamiskustannuksia koskevasta sopimuksesta tehdään erilliset kaupungin päätökset.

Tontin myynti ja lisäkauppahinta

Esitetään, että tontti 49-34-15-3 myydään SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille ja/tai perustettaville yhtiölle/yhtiöille.

Tontin kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan ja suunniteltuun rakentamisen määrään käyttötarkoitukseltaan seuraavasti:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä: 3 795 k-m² ja yksikköhinta: 560 e/k-m²
- Muun myymälätilan määrä: 882 k-m² ja yksikköhinta: 350 e/k-m²

Suunniteltu kokonaisrakentamismäärä on 4 677 k-m².

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa. Mikäli kaupan kohteen suunniteltu rakentamisen määrä kasvaa esitetystä ja/tai rakentamisen pääkäyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi, tarkistetaan yllä mainittua kauppahintaa. Mahdollinen tarkistus perustuu hankkeen rakentamislupaan.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta. Mikäli tontin ostaja tai myöhempi omistaja tulevaisuudessa käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (lisärakentaminen tai purkava uudisrakentaminen), tulee ostajan tai tontin myöhemmän omistajan maksaa kaupungille markkina-arvoon perustuva lisäkauppahinta lopusta, nyt käyttämättä jäävästä, rakennusoikeudesta.

Ostaja on velvollinen hakemaan tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kaupunki.

Luovutuksen vastike on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkina-arvoon perustuen. Vastike muodostuu kaupantekohetkellä maksettavasta ensimmäisessä vaiheessa toteutettavaan rakentamisen määrään perustuvasta kauppahinnasta sekä mahdollisesta myöhemmästä lisäkauppahinnasta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

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

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

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

Päätös

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 63 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2023 saakka seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisestä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 59

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 102

Päätösehdotus

Esittelijä Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 62

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 38

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

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

Päätös

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos päätti pyytää kaupunginhallitusta käyttämään omistajaohjausta ja tarvittaessa puuttumaan yhtymäkokouksessa Laurean kampuksen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

sijoittumispäätökseen varmistuen, että Laurean opetus- ja toimitilat sijoittuvat Kivenlahteen tai Kiviruukkiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 8

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 9 Kauppakirjan liitekartta - 49-34-15-3 (liitekartta ei saavutettava)
- 10 Kauppakirjaluonnos - 49-34-15-3 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus - SRV Yhtiöt Oyj, 21.8.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 2869/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

12

Alueen vuokraaminen Haukilahdesta Espoon Meripelastajat ry:lle (49-14-9906-10)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti Espoon Meripelastajat ry:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille alueen kiinteistöltä 49-14-9906-10. Vuokrattava alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamishetkestä.

2

Vuokra on 4 800 € vuodessa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 toukokuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

3

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kahden (2) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennuksen tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat kerrosalaltaan vähintään 70 % vuokra-alueen rakennusoikeuden määrästä.

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

4

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.

5

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

Vuokra-alueen välittömässä yhteydessä, vuokra-alueen itä- ja eteläpuolella, sijaitsee satamankäyttäjiä ja vuokra-alueen huoltoa palveleva kulkuyhteys. Vuokralainen on velvollinen oman hankkeensa rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan muokkaamaan kulkuyhteyttä siten, että se jatkossakin palvelee satamankäyttäjiä ja vuokra-alueen huoltoa. Ennen muokkaamista, vuokralaisen on hyväksyttävä kulkuyhteyden muokkaamista koskeva suunnitelma Espoon kaupungin Liikunta ja urheilu -tulosyksiköllä.

6

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

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 1.3.2027 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen

mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakentamisen edellyttämät luvat.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokrattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tutkimuksia varten varauksensaajan on ensin saatava suostumus satama-alueen hallinnoivalta Espoon kaupungin Liikunta ja urheilu -tulosyksiköltä.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Selostus



Hakemus, hankkeen taustaa ja nykytilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 09.09.2024 § 84 varata Espoon Meripelastajat ry:lle (jäljempänä Meripelastajat) alueen Haukilahdesta kiinteistöltä 49-14-9906-10 asemarakennuksen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 06.10.2025 § 93 päätöksellä 30.9.2026 asti.

Meripelastajat pyytävät 13.8.2026 lähettämällä hakemuksellaan Espoon kaupungilta päätöstä liitekartassa osoitetun alueen pitkäaikaisesta vuokrauksesta yhdistyksen käyttöön.

Hakemuksessa kerrotaan, että hankkeen mahdollistava asemakaava alueesta on vahva. Meripelastajien tarkoitus on seuraavaksi edetä tarvittavien rakentamislupien ja muiden lupien hakemiseen. Meripelastajien tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian lupaprosessien valmistuttua, arviolta lokakuussa 2026. Kaupungin nimeämän rakennustarkastajan kanssa on aloitettu ennakkoneuvottelut.

Alueelle on tarkoitus toteuttaa Meripelastajien toiminnan ja meripelastustehtävien edellyttämät tilat. Hanke tukee yhdistyksen pitkäjänteistä toimintaa ja mahdollistaa meripelastusvalmiuden ylläpitämisen ja kehittämisen Espoossa.

Tiedot vuokrattavasta alueesta

Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa. Vuokra-alue sijaitsee Haukilahden satama-alueella ja on osa kiinteistöä 49-14-9906-10.

Vuokra-alueelle on tehty suunnitteluvarausaikana Meripelastajien hankkeen mahdollistava asemakaavamuutos (Haukilahdensatama – 231301). Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 03.06.2026 § 72 asemakaavamuutoksen.

Vuokra-alueen pinta-ala on 1218 m² ja rakennusoikeusmäärä 320 k-m². Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu venesatama-alueeksi (kaavamerkintä LV).

Vuokran määrittäminen

Meripelastajien vuokra on 4 800 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 toukokuun indeksiluku.

Vuokra on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan markkina-arvoon perustuen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 93

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.09.2024 § 84

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

10

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

11

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 11 Liitekartta vuokra-alueesta - 49-14-9906-10 (liitekartta ei saavutettava)
- 12 Maanvuokrasopimusluonnos - Espoon Meripelastajat ry (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Espoon Meripelastajat Ry, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3354/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

13

Alueen varaus Nöykkiöstä Cibus Grocery Finland Oy:lle päivittäistavarakaupan suunnittelua varten (49-30-104-2, 49-30-9906-7, 49-30-9901-0 & 49-30-9908-9)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Cibus Grocery Finland Oy:lle liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Nöykkiöstä päivittäistavarakaupan suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2027 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.

3Varauksensaaja 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 raukeamaan kesken varausajan 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 asetetaan varausaikana konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus) ja kaavoituksen 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 kiinteistölle 49-30-9906-7 sijoittuvalle yleiselle pysäköinnille tulee osoittaa korvaava sijainti hankkeen suunnittelun aikana.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että suunniteltu hanke edellyttää alueen katu- ja liikennejärjestelyjen muuttamista.

10

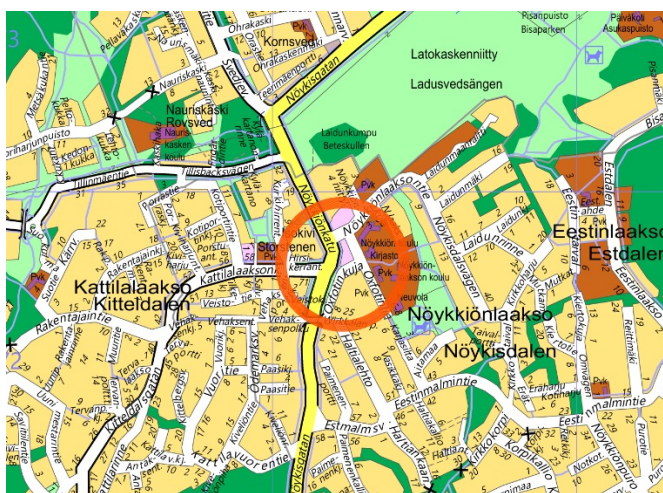
Varauksensaaja on velvollinen selvittämään varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule

vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Käsittely

Päätös

Selostus



Hakemus ja hankkeen taustaa

Cibus Grocery Finland Oy (jäljempänä Cibus) hakee 20.8.2026 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta Espoon kaupungilta Nöykkiössä sijaitsevalle alueelle päivittäistavarakaupan suunnittelua varten.

Cibus on osa Cibus Real Estate AB (publ) -konsernia, joka omistaa ja kehittää päivittäistavarakaupan kiinteistöjä useissa Euroopan maissa.

Alueella sijaitsee Espoon kaupungin omistama asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti, joka on vuokrattu pitkäaikaisesti Cibuksen omistamalle Kiinteistö Oy Espoon Oxfotintie 1:lle. Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa toimii K-Market Nöykkiö -päivittäistavarakauppa.

Cibuksen hankkeen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen K-Market Nöykkiön korvaaminen nykyistä suuremmalla päivittäistavarakaupan yksiköllä sekä parantaa alueen liikennejärjestelyjä. Tavoitteena on:

- Uuden, noin 2 100 k-m² suuruisen, päivittäistavarakaupan yksikön toteuttaminen nykyisen myymälän tilalle vastaamaan alueen kasvavaan palvelutarpeeseen.
- Alueen liikenteen sujuvuuden parantaminen kiertoliittymän ja uusien liittymäjärjestelyjen avulla sekä liikenteen jonoutumisen vähentäminen.

- Koulureittien sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantaminen alueella.
- Pysäköinnin ja asiointiliikenteen järjestäminen nykyistä toimivammin ja turvallisemmin.

Cibuksen hakemuksessa esittämä tavoiteaikataulu on seuraava:

- Kaavoitus: 2026 – 2028
- Infratyöt ja rakentaminen: 2029 – 2030

Suunniteltu hanke edellyttää asemakaavamuutosta ja alueen katu- ja liikennejärjestelyjen muuttamista. Hankkeen suunnitelmissa esitetty uusi päivittäiskauppa sijoittuu pitkäaikaisesti vuokratun tontin lisäksi nykyisen asemakaavan mukaiselle katualueelle, EV-alueelle ja yleiselle pysäköintialueelle.

Tiedot ohjeellisesti varattavasta alueesta

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu korttelin 30104 tontti 2 (AL, kiinteistötunnus 49-30-104-2), yleinen pysäköintialue (LP, kiinteistötunnus 49-30-9906-7), yleistä katualuetta (kiinteistötunnus 49-30-9901-0) ja suojaviheraluetta (EV, 49-30-9908-9).

Korttelin 30104 tontti 2 on vuokrattu 31.12.2036 asti Kiinteistö Oy Espoon Oxfotintie 1:lle. Tontti osoitettu ajantasa-asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennuskäyttöön (AL). Tontin pinta-ala on 1 758 m² ja rakennusoikeus 527 k-m². Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus, jonka tiloissa toimii K-Market Nöykkiö.

Tontin länsipuolella sijaitsevalla suojaviheralueella sijaitsee muuntamo ja puustoa. Suojaviheralueen läpi kulkee jalankulku- ja polkupyöräilyväyliä.

Tontin eteläpuolella sijaitsee yleiseen pysäköintiin osoitettu ja rakennettu alue (LP). Pysäköintialueen pinta-ala on 957 m². K-Market Nöykkiön huoltoajo tapahtuu yleisen pysäköintialueen kautta.

Esitys

Esitetään liitekartassa ohjeellisesti osoitetun alueen varausta Cibus Grocery Finland Oy:lle päivittäistavarakaupan suunnittelua varten 30.9.2027 saakka.

Päätöshistoria

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 13 | Ohjeellisen suunnitteluvarausalueen kartta (karttaliite ei saavutettava) |
|----|--|

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

66/107

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus Cibus Grocery Finland Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 4263/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

14

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 09.02.2026 § 19 Jatke Toimitilat Oy:lle, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionille ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnille tekemänsä vuokrauspäätöksen pääehtoa 3 seuraavasti:

3

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

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

Asunto-Osakeyhtiö A:n vuokra on 92 160 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 100 240 euroa vuodessa (perusvuokra).

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

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

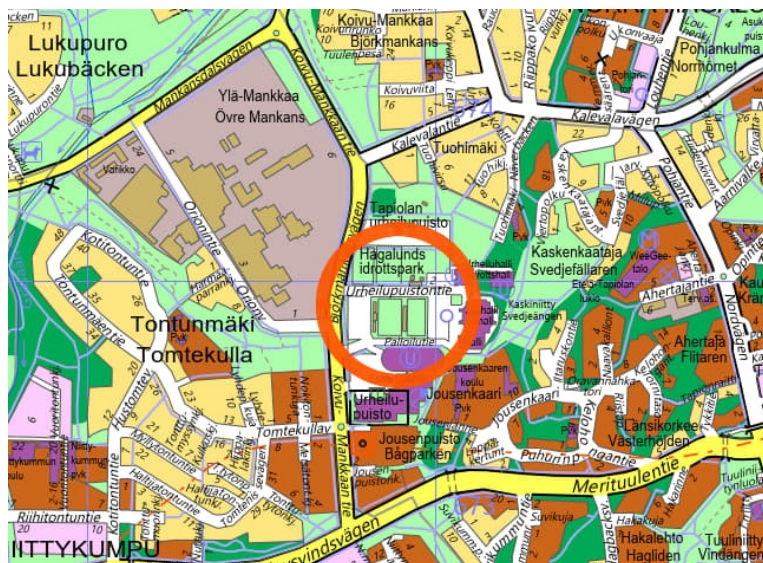
Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 4. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Stadionyhtiön ja Pysäköintiyhtiön vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueella toteutettavat rakennustyöt aloitetaan. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, kun rakennustyöt aloitetaan. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu 31.8.2027 mennessä, Stadionyhtiön ja Pysäköintiyhtiön vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2027.

Asunto-osakeyhtiö A:n ja Asunto-osakeyhtiö B:n vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueelle pysäköintilaitoksen ja asuinkerrostalojen väliin toteutettava kansirakenne on valmis ja siten asuinkerrostalojen rakentaminen on mahdollista aloittaa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, kun kansirakenne on valmis. Mikäli kansirakenne ei ole valmis 31.8.2028 mennessä, Asunto-osakeyhtiö A:n ja Asunto-osakeyhtiö B:n vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2028.

Muilta osin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 09.02.2026 § 19 tekemä vuokrauspäätös muine ehtoineen on edelleen voimassa siten, että tontin 49-12-278-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2027.

Käsittely**Päätös****Selostus**



Hankkeen taustaa ja hakemus

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 9.2.2026 § 19 vuokrata tontin 49-12-278-1 pitkäaikaisesti hankeyhtiöille yllä kuvatun hankkeen suunnittelua varten. Kyseisessä päätöksessä täytäntöönpanoon liittyvänä ehtona oli, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2026.

Kaupunki päätti lykätä hankkeen toteuttamista vuodella, ja sen vuoksi Hankeyhtiöt pyytävät 12.8.2026 toimittamassaan hakemuksessa edellä

mainitun vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan voimassaolon jatkamista siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2027.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tapiolan kaupunginosassa sijaitseva korttelin 12278 tontti 1 (kiinteistötunnus 49-12-278-1) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Kaavan mukaan tontille saa myös sijoittaa asuinrakentamista ak-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle. Tontin pinta-ala on 32 069 m² ja tontille osoitettu rakennusoikeuden määrä on yhteensä 22 500 k-m².

YU-1 käyttötarkoitukselle osoitettu rakennusoikeuden määrä on 17 000 k-m². Kaavan mukaan YU-1 rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta vähintään 10 % tulee osoittaa toimisto-, liike-, kahvila- ja ravintolaksi. Asuinrakentamiseen osoitetulle rakennusalueelle saa puolestaan rakentaa enintään 5 500 k-m² asuinrakentamista. Koko kaava-alueelle on osoitettu 40 500 k-m² rakennusoikeutta asumiseen.

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

Tontilta on lyhytaikaisesti vuokrattu määräala 31.5.2027 asti FC Honka Ry:lle toimintakeskusrakennusta varten.

Asuntokanta Jousenpuiston kaava-alueella

Asuntokanta Länsikorkeon pienalueeseen kuuluvalla Jousenpuiston kaava-alueella vuosina 2018-2026 valmistuneista asunnoista 63 % on omistusasuntoja, 21 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja 16 % valtion tukemia korkotukivuokra-asuntoja.

Vuokrauspäätöksen jatkaminen ja hankkeen tilanne

Hankeyhtiöt kertovat hakemuksessaan, että hankkeen toteutusaikataulun ja meneillään olevien valmistelu- ja rahoitusjärjestelyjen vuoksi maanvuokrasopimusta ei ehditä allekirjoittaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.2.2026 § 19 päätöksen mukaisesti 31.8.2026 mennessä.

Hakemuksen mukaan varsinaisten rakennustöiden arvioidaan tämänhetkisten tietojen mukaan alkavan loppukesästä 2027 ja hankkeen valmistuvan arviolta vuonna 2030.

Hankkeen toteutusaikataulua on tarkistettu, minkä vuoksi stadionin rakentaminen ajoittuu noin vuoden alkuperäistä arviota myöhemmäksi ja hanke valmistuu arviolta vuonna 2030 aiemmin arvioidun vuoden 2029 sijaan. Aikataulun tarkistuksesta huolimatta hankkeen toteutuminen ei kaupungilta saatujen tietojen mukaan ole vaarantunut: rakennusurakka on kilpailutettu, urakoitsija on valittu ja hanketta edistetään aktiivisesti.

Hankkeessa on tarkoitus toteuttaa tontille kolme erillistä asuinrakennusta stadionin yhteyteen. Asuinrakennuksista kaksi tulee toteutumaan valtion tukemana pitkän korkotuen asuntotuotantona yhden asunto-osakeyhtiön omistukseen ja yksi vapaarahoitteisena asuntotuotantona toisen asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Hankkeen aikana on yhteistyössä Espoon Asuntojen kanssa kehitetty tontille suunniteltua pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Espoon Asunnot on saanut Valtion tukemalta asuntorakentamiskeskukselta toukokuussa 2026 ehdollisen varauspäätöksen vuokratalon korkotukilainaksi hyväksymiseen jalkapallostadionin yhteyteen rakennettavaan asuinhankeeseen. Hankkeeseen on suunniteltu 68 asuntoa ja asuinala 2 978,0 asm² (keskipinta-ala 43,79 asm²/asunto). Edellä mainittu varauspäätös on voimassa 31.5.2027 saakka.

Edellä mainitun myötä esitetään, että vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa jatketaan 31.8.2027 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026 § 19

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

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

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokraus tapahtuu seuraavin määräosin:

- Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion ¼

- Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ¼

- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osakeyhtiö A)

- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osakeyhtiö B)

3

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

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

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

Asunto-Osakeyhtiö A:n vuokra on 92 160 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 100 240 euroa vuodessa (perusvuokra).

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

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

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 4. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

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

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

4

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

Vuokrakauden aikana Asunto-osakeyhtiö A:n perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2046 ja 1.1.2066. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Edellisessä kappaleessa todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai Minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 / 1.1.2067 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2045 / 2065 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

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

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

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

5

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

Asunto-osakeyhtiö A sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

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

Asunto-osakeyhtiö B sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

3 200 k-m² valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

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

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

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

6

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

7

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

8

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia.

9

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

Hallinnanjakosopimuksella vuokra-alue jaetaan Asunto-osakeyhtiö A:n, Asunto-osakeyhtiö B:n, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin kesken näille osoitettaviin hallinta-

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

10

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

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

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

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

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

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokraus tapahtuu seuraavin määräosin:

- Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion ¼

- Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ¼

- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osakeyhtiö A)

- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osakeyhtiö B)

3

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

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

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

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 4. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

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

4

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

Vuokrakauden aikana Asunto-osakeyhtiö A:n perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2046 ja 1.1.2066. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Edellisessä kappaleessa todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai Minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 / 1.1.2067 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 / 2066 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

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

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

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja

perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

5

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

Asunto-osakeyhtiö A sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

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

Asunto-osakeyhtiö B sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

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

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

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

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

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

6

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

7

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai

käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

8

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia.

9

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

Hallinnanjakosopimuksella vuokra-alue jaetaan Asunto-osakeyhtiö A:n, Asunto-osakeyhtiö B:n, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin kesken näille osoitettaviin hallinta-alueisiin. Maanvuokrasopimuksessa todetuista vuokralaisen vastuista ja velvoitteista vastaa Asunto-osakeyhtiö A, Asunto-osakeyhtiö B, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin kukin oman hallinta-alueensa ja omistamansa rakennuksen osalta. Vuokralaisena olevien Asunto-osakeyhtiö A, Asunto-osakeyhtiö B, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin maanvuokrasopimuksessa todettu vastuu ei miltei osin ole yhteisvastuullista.

10

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

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

Käsittely

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

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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Päätöshistoria**Liitteet**

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

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus - Jatke Toimitilat Oy, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 6319/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

15

Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän suunnitteluvarauksen uusiminen Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvän liitekartassa ohjeellisesti osoitetun alueen suunnitteluvarauksen Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle 31.8.2027 saakka seuraavin ehdoin:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2027 saakka.

2

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

Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden varausalueelle suunniteltavien maanpäällisten hankkeiden ja varausalueen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa.

3

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

4

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueen vuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Alueen hinnoittelussa ei hyvitetä hankkeen suunnittelusta, selvityksistä, tutkimuksista, valmistelusta, rakentamisesta tai muutoin hankkeesta varauksensaajalle aiheutuneita kustannuksia. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

5

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

6

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

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

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

7

Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeensa siten, ettei kalliopysäköintilaitoksen toteuttaminen edellytä merkittävää kaupungin taloudellista panostusta.

8

Varauksensaajan tulee varauksen voimassa ollessa esittää kaupungin hyväksymä luotettava selvitys siitä, että varauksensaajalla on teknisten valmiuksien lisäksi liiketaloudelliset valmiudet kalliopysäköintihankkeen toteutuksen välittömään jatkamiseen ja ripeään loppuunsaattamiseen alueenluovutuksen jälkeen. Selvityksen tulee sisältää asianmukaiset tiedot kalliopysäköintilaitoshankkeeseen sitoutuneista rahoitus- ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

omistusjärjestelyistä sekä hankkeen toteutusaikataulusta ja vaiheistuksesta.

Tässä kohdassa tarkoitetun kaupungin hyväksymän selvityksen esittäminen on edellytys hanketta koskevan alueenluovutuspäätöksen valmistelulle päätöksentekoon.

9

Mikäli suunnitteluvaraus johtaa alueen vuokraamiseen, tulee kalliopysäköintilaitoksen rakentaminen aloittaa välittömästi ja hanke tulee toteuttaa valmiiksi ripeässä aikataulussa.

Varauksensaaja on velvollinen asettamaan kaupungin hyväksymän vakuuden rakentamisvelvoitteen ja muiden maanvuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi vuokrakauden ajaksi. Lisäksi vakuuden asettamista voidaan edellyttää myös mahdollisten muiden hankkeeseen liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi.

Siinä tapauksessa, että hanketta varten perustettavaan vuokraoikeuteen ei ole mahdollista vahvistaa kiinnityksiä, tulee varauksensaajan suunnitteluvarauksen voimassa ollessa ennen alueen vuokraamista esittää muu pitkäaikainen vakuusjärjestely kaupungin hyväksyttäväksi.

Käsittely

Päätös

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti alunpein 11.2.2019 § 13 kehottaa teknistä ja ympäristötointa luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen. Samalla päätöksellä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi Regenero Oy:lle Keilaniemestä kyseisen päätöksen liitekarttaan merkityltä alueelta sijaitsevat kaupungin omistamat alueet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on jatkanut kalliopysäköintilaitoksen varausta 13.1.2020 § 10 ja 30.11.2020 § 152, 29.11.2021 § 162, 03.10.2022 § 252 ja 04.12.2023 § 115 päätöksillä. Viimeisin suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2024 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.10.2022 § 252 päätti, että Regenero Oy:lle aikaisemmin päätettyä suunnitteluvarausta muutetaan siten, että varauksensaajaksi Regenero Oy:n sijaan tulee Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky.

Strike Ky:n omistavat tasaosuuksin Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, HGR Property Partners Oy ja YIT Rakennus Oy.

Kaupunginhallitus kehotti 22.09.2025 § 273 Kaupunkiympäristön toimialaa viivytyksettä valmistelevaan ja tuomaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen ja rakentamisen edistämisen ja käynnistämisen kaupungin ohjauksessa sekä valmistelevaan asiassa tarvittavat omistus-, rahoitus- ja muut järjestelyt. Samassa päätöksessä päätettiin, että kaupunginhallitukselle

tuodaan päätöksenteon yhteydessä laskelma ja aikatauluarvio investoinnin takaisinmaksusta, ja pysäköintipaikkojen määrän tarve arvioidaan vielä valmistelun yhteydessä ja varmistetaan vuorottaispysäköinnin mahdollisuus.

Kaupunginhallitus kehotti 11.05.2026 § 148 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.

Samassa 11.05.2026 § 148 päätöksessä kehoitettiin 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.

Varauksen jatkohakemus ja hankkeen tilanne

Strike Ky hakee 25.6.2026 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Kalliopysäköintilaitoksen edellyttämä maanalainen asemakaava on voimassa ja kaupunki on saanut maanalaisen tilan käyttöoikeuden ennakkohaltuunotolla.

Strike tuo hakemuksessaan esiin, että varausaikana Strike on Espoon kaupungin antamalla valtakirjalla hakenut kalliopysäköintilaitokselle rakentamislupaa, joka on myönnetty 5.10.2023. Kalliopysäköintilaitoksella on siten lainvoimainen rakennuslupa, ja Strikellä on tosiasiallinen valmius teknisesti käynnistää rakentaminen välittömästi. Strike on jo käynnistänyt rakentamisen valmistelevat toimet toteuttamalla avolouhinnan töitä, liikennejärjestelyjä ja johtosiirtoja. Kalliopysäköinnin tavoiteltu valmistumisajankohta olisi viimeistään vuodenvaihte 2029–2030.

Striken mukaan kalliopysäköintilaitokseen on suunniteltu 1 900 pysäköintipaikkaa ja 4 100 väestönsuojapaikkaa, joten se vastaisi merkittävältä osin asemakaavojen edellyttämästä kapasiteetista. Strike neuvottelee merkittävien toimitustilojen loppukäyttäjien ja alueen asuntokehittäjien kanssa, jotka harkitsevat satojen tai jopa tuhannen pysäköintipaikan vuokrausta, mikä osoittaa Striken mukaan tarpeen laadukkaalle ja saavutettavalle pysäköintiratkaisulle Keilaniemessä.

Kaupunki ja Strike ovat pitkään neuvottelleet erinäisistä tavoista toteuttaa kalliopysäköintilaitoshanke ja siihen liittyvistä sopimuksista. Toistaiseksi neuvotteluissa ei ole löytynyt taloudellisesti toteuttamiskelpoista ratkaisua

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

hankkeen edistämiseksi. Striken tavoitteena on jatkaa kaupungin kanssa neuvottelua toteutuksen edellyttämistä sopimuksista yhteisten tavoitteiden ja kaupungin tekemien päätösten mukaisesti.

Esitys varauksen uusimisesta

Esitetään liitekartassa osoitetun alueen varauksen uusimista Strike Ky:lle 31.8.2027 asti yllä mainituin varausehdoin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.05.2026 § 148

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

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 otetaan huomioon laadukkaan ja Keilaniemen ympäristöä kohentavan julkisivun ja kaupunkikuvan vaativa laatutaso ja pysäköintilaitokseen liittyviä kulkuyhteyksiä elävöitetään muun muassa erilaisilla liike- ja palvelutiloilla.

Käsittely

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että kokouksen aikana on tehty useita esittelijän ehdotuksesta poikkeavia kannatettuja muutos- ja lisäysehdotuksia.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja ehdotti seuraavaa äänestysjärjestystä, jonka kaupunginhallitus hyväksyi:

1. Katainen Aaltosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen pohjaesityksen kohtaan 3 (järjestelmä 148.8): [kaupunginhallitus] 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.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

2. Aaltonen Marttilan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (järjestelmä 148.11): Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunki ei osallistu metrokorttelin parkkiratkaisun toteuttamiseen ja rahoittamiseen omaa omistusosuuttaan laajemmin ja edellyttää, että sillä on oikeus halutessaan luovuttaa hankkimansa pysäköintipaikat eteenpäin.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

3. Partanen Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (järjestelmä 148.1): [kaupunginhallitus] kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan metrokorttelin pysäköintilaitosta siten, ettei ensimmäiseen vaiheeseen toteuteta liityntäpysäköintipaikkoja. Lisäksi kaupunginhallitukselle valmistellaan päätös, jolla voidaan luopua Keilaniemen liityntäpysäköintipaikoista kokonaan.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Partasen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

4. Katainen Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (järjestelmä 148.4): [kaupunginhallitus] edellyttää, että metrokorttelin tonttien asemakaavamuutos valmistelua kiirehditään ja asemakaavan muuton tuodaan päätöksentekoon viipymättä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

5. Katainen Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (järjestelmä 148.5): [kaupunginhallitus] edellyttää, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen päälle ei rakenneta asumista ennen, kun asemakaavan muutos on hyväksytty.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

6. Katainen Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (järjestelmä 148.6): [kaupunginhallitus] edellyttää, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen päälle sijoittuva asuinrakentaminen pyritään saamaan käyntiin viivytyksettä, kun asemakaavan muutos on hyväksytty.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

7. Katainen Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (järjestelmä 148.7): [kaupunginhallitus] kehottaa edistämään valmistelua niin, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen kakkosvaihe voidaan toteuttaa mahdollisimman pian ykkösosvaiheen valmistuttua, pysäköintipaikkojen tarve huomioiden.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

8. Aaltonen Marttilan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (järjestelmä 148.10): kaupunginhallitus toteaa, että tähän päätökseen liittyvät mahdolliset kaavamuutokset ja parkkiratkaisun toteuttaminen eivät saa johtaa SRVn kanssa tehtyjen ns. tornitonttien kauppasopimusten ehtojen muuttamiseen myyjän kannalta epäedullisemmiksi.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus päätti

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 muuton 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 ykkösosvaihkeen valmistuttua, pysäköintipaikkojen tarve huomioiden,

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

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.

Kaupunginhallitus 27.04.2026 § 145

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

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 otetaan huomioon laadukkaan ja Keilaniemen ympäristöä kohentavan julkisivun ja kaupunkikuvan vaativa laatutaso ja pysäköintilaitokseen liittyviä kulkuyhteyksiä elävöitetään muun muassa erilaisilla liike- ja palvelutiloilla.

Käsittely

Katainen Partasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydälle panosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallitus 02.03.2026 § 73

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan aiemmin päätetyn valmisteluohjelman lisäksi myös Keilaniemen vaihtoehtoisen yleisen keskuspysäköintilaitoksen toteuttamisen

edellytykset ja tuomaan Keilaniemen pysäköintiratkaisun kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi viivytyksettä.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 47 jälkeen.

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Päätöksenteon tueksi laaditaan vaihtoehtoiseen toteuttamistapaan liittyen Kehä I:n kattavan kannen päälle sijoittuvista rakennuksista erilaisia massoitteluvaihtoehtoja, millä varmistetaan, ettei pysäköintiratkaisu estä laadukkaan kaupunkiympäristön toteutumista eikä liiaksi rajoita tulevaa kannen päällistä maankäyttöä. Pysäköintiratkaisun tulee tukea Keilaniemen elinvoiman kehittymistä ja mahdollistaa suunnitellun rakennusoikeuden toteuttaminen. Sen tulee tuottaa laadukasta kaupunkikuvaa, viihtyisää jalankulkuympäristöä ja olla liikenteellisesti toimiva ja turvallinen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Partasen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan aiemmin päätetyn valmistelukehotuksen lisäksi myös Keilaniemen vaihtoehtoisen yleisen keskus pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellytykset ja tuomaan Keilaniemen pysäköintiratkaisun kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi viivytyksettä.

Päätöksenteon tueksi laaditaan vaihtoehtoiseen toteuttamistapaan liittyen Kehä I:n kattavan kannen päälle sijoittuvista rakennuksista erilaisia massoitteluvaihtoehtoja, millä varmistetaan, ettei pysäköintiratkaisu estä laadukkaan kaupunkiympäristön toteutumista eikä liiaksi rajoita tulevaa kannen päällistä maankäyttöä. Pysäköintiratkaisun tulee tukea Keilaniemen elinvoiman kehittymistä ja mahdollistaa suunnitellun rakennusoikeuden toteuttaminen. Sen tulee tuottaa laadukasta kaupunkikuvaa, viihtyisää jalankulkuympäristöä ja olla liikenteellisesti toimiva ja turvallinen.

Selostus

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2025 § 273:

1

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa viivytyksettä valmistelemaan ja tuomaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen ja rakentamisen edistämisen ja käynnistämisen kaupungin ohjauksessa sekä valmistelemaan asiassa tarvittavat omistus-, rahoitus- ja muut järjestelyt,

2

päätti, että sille tuodaan päätöksenteon yhteydessä laskelma ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

aikatauluarvio investoinnin takaisinmaksusta,

3

päättyi, että pysäköintipaikkojen määrän tarve arvioidaan vielä valmistelun yhteydessä ja varmistetaan vuorottaispysäköinnin mahdollisuus.

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 273

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli
Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa viivytyksettä valmistelevaan ja tuomaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen ja rakentamisen edistämisen ja käynnistämisen kaupungin ohjauksessa sekä valmistelevaan asiassa tarvittavat omistus-, rahoitus- ja muut järjestelyt.

Käsittely

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavat lisäysehdotukset:
Kaupunginhallitukselle tuodaan päätöksenteon yhteydessä laskelma ja aikatauluarvio investoinnin takaisinmaksusta.
Pysäköintipaikkojen määrän tarve arvioidaan vielä valmistelun yhteydessä ja varmistetaan vuorottaispysäköinnin mahdollisuus.
Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Partasen ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen ne.

Päätös

Kaupunginhallitus:

1

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa viivytyksettä valmistelevaan ja tuomaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen ja rakentamisen edistämisen ja käynnistämisen kaupungin ohjauksessa sekä valmistelevaan asiassa tarvittavat omistus-, rahoitus- ja muut järjestelyt,

2

päättyi, että sille tuodaan päätöksenteon yhteydessä laskelma ja aikatauluarvio investoinnin takaisinmaksusta,

3

päättyi, että pysäköintipaikkojen määrän tarve arvioidaan vielä valmistelun yhteydessä ja varmistetaan vuorottaispysäköinnin mahdollisuus.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 115

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvää suunnitteluvaihetta Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle 31.12.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Käsittely

Markkula Kataisen kannattamana teki seuraavaan lisäysehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että Keilaniemi-alueen kehittyminen etenee. Jaosto on tämän asian selostuksen ja aikaisempien käsittelyvaiheiden kuvausten mukaisesti useissa eri vaiheissa antanut lisäohjeita, jotka ovat edelleen voimassa. Jotta jatkotoimia koskevat kalliopysäköintilaitosta ja eri asemakaavoja koskevat päätökset voidaan valmistella ja tehdä Keilaniemi- ja Otaniemi - alueen tavoitteiden ja laadun edellyttämällä tavalla, on jo tehtyjen päätösten mukaisista selvityksistä ja suunnitelmista tarpeen laatia kokonaiskuvaus ja tuoda se jaoston käsiteltäväksi mahdollisemman pikaisesti.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvää suunnitteluvarausta Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle 31.12.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että Keilaniemi-alueen kehittyminen etenee. Jaosto on tämän asian selostuksen ja aikaisempien käsittelyvaiheiden kuvausten mukaisesti useissa eri vaiheissa antanut lisäohjeita, jotka ovat edelleen voimassa. Jotta jatkotoimia koskevat kalliopysäköintilaitosta ja eri asemakaavoja koskevat päätökset voidaan valmistella ja tehdä Keilaniemi- ja Otaniemialueen tavoitteiden ja laadun edellyttämällä tavalla, on jo tehtyjen päätösten mukaisista selvityksistä ja suunnitelmista tarpeen laatia kokonaiskuvaus ja tuoda se jaoston käsiteltäväksi mahdollisemman pikaisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 162

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.2.2019 § 13 päätettyä ja 13.1.2020 § 10 sekä 30.11.2020 § 152 jatkettua varausta Regenero Oy:lle Keilaniemestä yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu oheiseen liitekarttaan merkityistä kaupungin omistamista alueista Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 152

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2021 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

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

6

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

7

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

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

8

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

"Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti."

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Markkula Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

"Varausaikana selvitetään tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa pysäköintilaitosta pohjoiseen ja myös etelään sekä lisätä pysäköintilaitoksen houkuttelevuutta hissien ym. kulkuyhteyksien määrän ja sijaintien avulla."

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2021 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

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

6

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

7

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

8

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

Lisäksi:

- Varausaikana selvitetään tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa pysäköintilaitosta pohjoiseen ja myös etelään sekä lisätä pysäköintilaitoksen houkuttelevuutta hissien ym. kulkuyhteyksien määrän ja sijaintien avulla.

- Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.01.2020 §10

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2020 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

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

6

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

7

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

8

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

Käsittely

Markkula Anthonin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

"Lisäksi jaosto ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelevaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelman Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäysehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi jaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä Otaniemen eteläosaan Kivimies-kortteliin ja Kivimiehenrantaan laajennetulla alueella sijaitsevia kaupungin omistamia alueita, 31.12.2020 saakka, mutta muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

5

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

6

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

7

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

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Lisäksi jaosto ohjeistaa teknistä toimialaa valmistelemaan kesäkuun 2020 loppuun mennessä viitesuunnitelman Keilaniemi-Otaniemi alueen pysäköinnistä ja maanalaisen pysäköinnin kytkeytymisestä tätä aluetta palveleviin liikenneväyliin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 §13

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa teknistä ja ympäristötointa luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiselle ja suunnittelemiselle Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen.

Edellä esitettyyn liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityllä alueella sijaitsevat kaupungin omistamat alueet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja alueen kiinteistönomistajien kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa maanalaista asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa muiden alueelle ja sen lähialueille suunniteltavien maanalaisten hankkeiden kanssa, kuten Tallinnan junatunneli ja Keilaniemi-Otaniemi maanalaisten pysäköintilaitosten muodostama kokonaisuus.

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 alueenluovutuspäätös erikseen. Alueenluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä alueen hinnoittelussa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

5

Mikäli varauspäättös ei johda alueenluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

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

7

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

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa teknistä ja ympäristötointa käynnistämään yhteistyössä Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa koko Otaniemen ja erityisesti Otaniemen eteläosassa sijaitsevan Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alueen keskitetyn pysäköintijärjestelmän kehittämisen, jolla luotaisiin edellytykset maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellyttää, että sille raportoidaan vuoden 2019 lopussa Keilaniemen ja Otaniemen pysäköintijärjestelmien kehittämisen vaiheesta.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Liitteet

- 15 Liitekartta, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky,
kalliopysäköintilaitos (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus, Keilaniemen
Kiinteistökehitys Strike Ky, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

Asianumero 3017/02.05.00/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

16

Luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteet

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteista seuraavasti:

1

Varausmaksu koskee luovutus- ja rakentamiskelpoisia asunto-, yritys- ja Y-tontteja ja -alueita, jotka varataan suunnittelua varten tai joista tehdään esisopimus-, vuokraus- tai myyntipäätös yhtiölle, perustettavalle yhtiölle taikka niiden lukuun toimivalle taholle.

Varausmaksu ei koske valtion tukemaan asuntotuotantoon varattavia tai luovutettavia tontteja tai tontin osia ja alueita.

2

Varausmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varausmaksun enimmäismäärä on kuitenkin 50 000 euroa vuodessa. Alueella tarkoitetaan joko yksittäistä maa-aluetta tai useamman tontin ja/tai maa-alueen kokonaisuutta.

Arvio tontin tai alueen markkina-arvosta määritetään varaus- tai luovutuspäätöksen valmistelun yhteydessä perustuen asunto- ja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

yritystonttien vyöhykehintoihin, toteutuneisiin kauppahintoihin ja/tai jo tehtyihin arviolausuntoihin perustuen.

3

Varausmaksu tulee maksaa kokonaisuudessaan koko varausajalta, kun varaus- tai luovutuspäätös luovutus- ja rakentamiskelpoisesta tontista tai alueesta on tehty. Varaus- tai luovutuspäätöksen voimaantulon edellytyksenä on, että varausmaksu on maksettu kaupungin lähettämän laskun mukaisesti. Pelkkä varausmaksun maksaminen ei anna hallintaoikeutta varattavaan tai luovutettavaan tonttiin tai alueeseen.

Maksettua varausmaksua tai -maksuja ei hyvitetä tontin vuokrassa tai kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli tontin tai alueen varaus päättyy ennenaikaisesti taikka tontin luovutus ei toteudu kaupungista johtumattomista syistä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Varausmaksuperiaatteet astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen ja koskevat kaikkia sen jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätettäväksi tulevia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä.

Varausmaksuperiaatteet koskevat myös uusittavia tai jatkettavia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä 1.1.2027 alkaen. Varausmaksu peritään myös silloin, kun varaus- tai luovutuspäätös koskee jo aiemmin varattua tai luovutettua tonttia tai aluetta taikka aiemman varaus- tai luovutuspäätöksen jatkamista tai uusimista.

Käsittely

Päätös

Selostus

Taustaa

Espoon kaupunginvaltuusto päätti 08.06.2026 § 85 vuoden 2027 talousarviosta sekä vuosien 2028–2029 taloussuunnitelman kehyksestä. Päätöksen liitteenä esitettiin jatkovalmisteluun valittuja tulonlisäys- ja menonvähennystoimenpiteitä. Toimenpiteet ovat osa Espoon kaupungin vuosien 2027-2029 talouden tasapainottamiskokonaisuutta, joilla tavoitellaan keskimäärin noin 70 miljoonan euron vuosivaikutusta taloussuunnitelmakaudella 2027–2029. Talouden tasapainotustyön tehtävänä on varmistaa Espoo-tarinassa hyväksytyjen tavoitteiden

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

saavuttaminen ja saavuttaa tavoiteltu taloudellinen tasapaino vuoden 2029 loppuun mennessä.

Osana jatkovalmisteluun valittuja toimenpiteitä oli Espoon kaupungin omistamien luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien varausmaksut. Arvio varausmaksuista saatavista tulonlisäyksistä vuositasolla on noin 400 000 euroa. Varausmaksujen tarkoituksena on myös tukea kaupungin omistamien alueiden ja tonttien tehokasta käyttöä ohjaamalla hankkeita etenemään suunnitellussa aikataulussa. Varausmaksuilla kannustetaan siihen, että suunnitteluvaraus- ja luovutus päätösten tonteille ja alueille sijoittuvat hankkeet toteutuvat ripeästi eikä tontteja tai alueita varata ilman todellista toteuttamistarkoitusta.

Espoon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupungin omistamien tonttien ja alueiden varaamisesta, pitkäaikaisesta vuokraamisesta ja myynnistä päättää Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Nykyinen käytäntö on ollut, että ainoastaan omakotitonttien luovuttamisessa on tontinsaajalta veloitettu käsittely- ja varausmaksu, joka on hyvitetty tontin vuokrassa tai kauppahinnassa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tämän päätöksen mukainen varausmaksu koske omakotitonttien käsittely- ja varausmaksuja. Muiden tonttien ja alueiden varaus- tai luovutus päätöksistä varauksen- tai tontin-/alueensaajalta ei ole peritty varausmaksua.

Esitys varausmaksuperiaatteista

Varausmaksu otetaan käyttöön siten, että se koskee luovutus- ja rakentamiskelpoisia yhtiömuotoisia asunto-, yritys- ja Y-tontteja ja -alueita, jotka varataan suunnittelua varten tai joista tehdään, esisopimus-, vuokraus- tai myyntipäätös. Luovutus- ja rakentamiskelpoisuus määrittyy siten, että tontille / alueelle voidaan olemassa olevalla, lainvoimaisella, asema- tai yleiskaavalla rakentaa suunniteltu hanke ja tontti / alue on mahdollista luovuttaa hankkeelle.

Yhtiömuotoisista asuntotonteista poikkeuksia ovat valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitetut tontit tai alueet (ns. Varke-tontit), joiden varaus päätöksen tai luovutus päätöksen yhteydessä ei peritä varausmaksua.

Varausmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varausmaksun enimmäismäärä on kuitenkin 50 000 euroa vuodessa. Arvio tontin tai alueen markkina-arvosta määritetään varaus- tai luovutus päätöksen valmistelun yhteydessä asunto- ja yritystonttien vyöhykehintoihin, toteutuneisiin kauppahintoihin ja/tai jo tehtyihin arviolausuntoihin perustuen.

Varausmaksu tulee maksaa kokonaisuudessaan koko varausajalta, kun varaus- tai luovutus päätös luovutus- ja rakentamiskelpoisesta tontista tai alueesta on tehty. Varaus- tai luovutus päätöksen voimaantulon

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

edellytyksenä on, että varausmaksu on maksettu kaupungin lähettämän laskun mukaisesti. Pelkän varausmaksun maksaminen ei anna hallintaoikeutta varattavaan tai luovutettavaan tonttiin tai alueeseen. Maksettua varausmaksua tai -maksuja ei hyvitetä maanvuokrassa tai kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli tontin tai alueen varaus päättyy ennenaikaisesti taikka tontin tai alueen luovutus ei toteudu kaupungista johtumattomista syistä.

Esityksen varausmaksuperiaatteet astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen ja koskevat kaikkia sen jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätettäväksi tulevia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä. Varauskaksuperiaatteet koskevat myös uusittavia tai jatkettavia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä 1.1.2027 alkaen. Varauskaksu peritään myös silloin, kun varaus- tai luovutuspäätös koskee jo aiemmin varattua tai luovutettua tonttia tai aluetta taikka aiemman varaus- tai luovutuspäätöksen jatkamista tai uusimista.

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali****Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

07.09.2026

17

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Päätös

Selostus

1

Toppelundin YU-tontin kehittäjähaku (Olli Isotalo)

2

Keilaniemen metroparkin tilannekatsaus ja kehittäminen (Olli Isotalo, Antti Mäkinen)

3

Kaupunkimarkkinoinnin periaatteet (Mervi Heinaro)