



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021

## Kokoustiedot

Aika 01.11.2021 klo 09:00 - 12:12

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

## Saapuvilla olleet

Läsnä	Vuornos Henrik	puheenjohtaja	poistui ennen § 138 klo 10.54, palasi §138 jälkeen klo 10.55
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Stenholm Elena		
	Kajava Henna	jäsen	puheenjohtaja § 138
	Katainen Mervi	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Mykkänen Kai	jäsen	
	Rasinsalo Anu	jäsen	
	Elo Tiina	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Paananen Markus		
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	poistui ennen § 137 klo 10.53, palasi § 137 jälkeen klo 10.54
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	poistui ennen §142 klo 10.55
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	poistui ennen § 137 klo 10.53, palasi § 137 jälkeen klo 10.54
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja	
	Paananen Harri	elinkeinojohtaja	poistui § 144 jälkeen klo 10.43
	Kautto Hanna	viestintäpäällikkö	
	Rantala Mika J KYT-Esikunta	projektinjohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.		
	Kivekäs Liisa		
	Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri	



Allekirjoitukset

Henrik Vuornos  
puheenjohtaja  
§ 132-137 ja § 139-144

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Henna Kajava  
puheenjohtaja § 138

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anu Rasinsalo  
pöytäkirjantarkastaja

Kai Mykkänen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 09.11.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 132		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 133		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 134	1	Omakotitontin myynti Perusmäestä, korttelin 82086 tontti 8	7
§ 135	2	Omakotitontin myynti Laaksolahdesta, korttelin 60031 tontti 9	10
§ 136	3	Omakotitontin myynti Kurttilasta, korttelin 45116 tontti 3	13
§ 137	4	Toimitilatontin vuokrauspäätöksen muuttaminen ja jatkaminen Kivenlahdesta Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnille ja K-Sky Sports Oy:lle, kortteli 34006	16
§ 138	5	Maanvuokrasopimuksen uusiminen Espoon keskuksesta HOAS:lle, tontti 40130/2	26
§ 139		Kahden asuntotontin myyntipäätöksen korjaaminen täytäntöönpanoajan osalta	30
§ 140	6, 7	Soukanrannasta rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettelyssä olleen alueen varaaminen	34
§ 141	8	Toppelundista rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettelyssä olleen tontin varaaminen	41
§ 142	9, 10	Tapiolan keskuksessa sijaitsevaa Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen saajan muuttaminen ja varauksen jatkaminen sekä Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskeva suunnitteluvaraus	47
§ 143	11	Toimistotontin varauksen jatkaminen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle, korttelin 51120 tontti 9	65
§ 144		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	69

§ 132

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.10.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 133

01.11.2021

§ 133

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Anu Rasinsalo ja Kai Mykkänen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 134

01.11.2021

10921/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 134

§ 134

## **Omakotitontin myynti Perusmäestä, korttelin 82086 tontti 8**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 82086 tontin 8 (49-82-86-8) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 102 680 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.02.2022. 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.

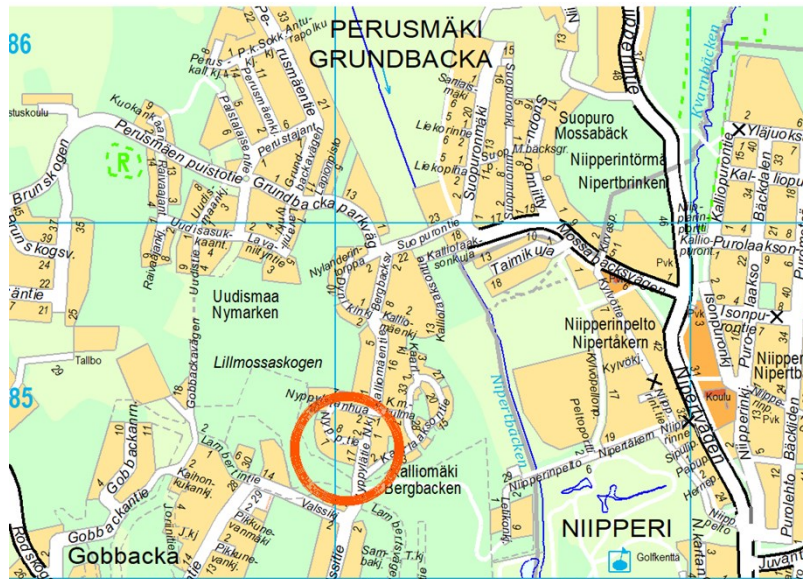
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Perusmäen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO 1/2rllu1/2 II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 755 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 151 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Nyppylätie 13.



Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 28.1.2016.  
Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 102 680 euroa (680 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Liitekartta, korttelin 82086 tontti 8

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista Hakemus 13.10.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 135

01.11.2021

10920/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 135

§ 135

## **Omakotitontin myynti Laaksolahdesta, korttelin 60031 tontti 9**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 60031 tontin 9 (49-60-31-9) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 166 750 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.02.2022. 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 siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

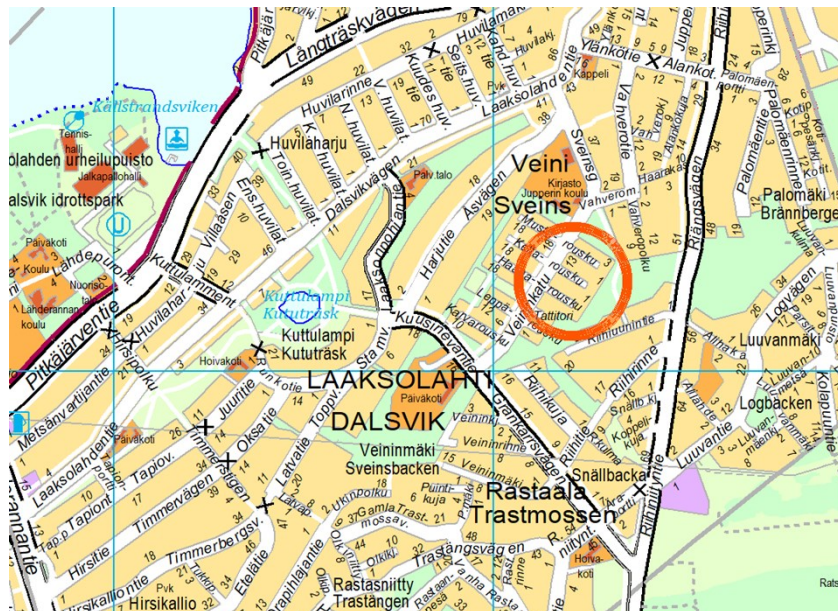
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Laaksolahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on A<sub>o</sub><sup>10</sup> I e=0.40 (Pientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 560 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 224 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Haaparousku 3.

Tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on alkanut 1.1.1972 ja maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2021. Vuokralaiselle on maanvuokrasopimuksen uusimisen lisäksi tarjottu mahdollisuus ostaa tontti. Tontin maanvuokralainen on pyytänyt tarjoutua tontista.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 135

01.11.2021

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

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 166 750 euroa (744 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Kartta, kortteli 60031 tontti 9

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 15.10.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 136

01.11.2021

10948/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 136

§ 136

### **Omakotitontin myynti Kurttilasta, korttelin 45116 tontti 3**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 45116 tontin 3 (49-45-116-3) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 119 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.02.2022. 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 siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

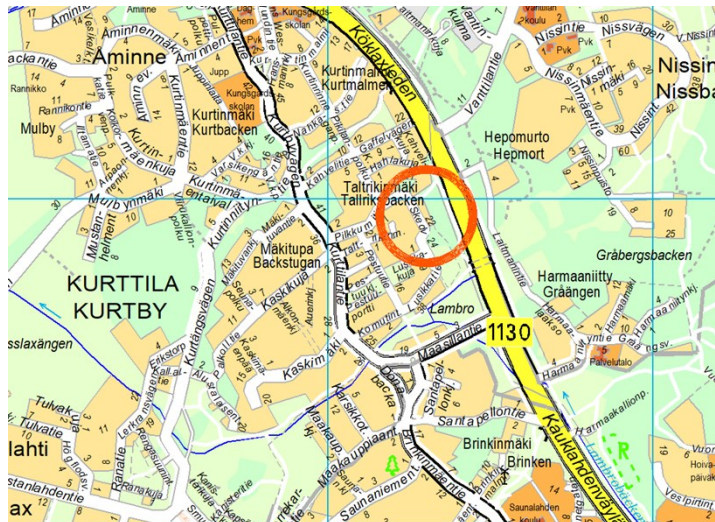
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 560 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 140 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Lusikkatie 20.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 24.01.2019. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä ei ole oikeutta lunastaa tonttia vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 136

01.11.2021

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 119 000 euroa (850 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

1 Liitekarta, korttelin 45116 tontti 3

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 6.10.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/72
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 142	30.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 137	01.11.2021

6125/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 137

§ 137

**Toimitilatontin vuokrauspäätöksen muuttaminen ja jatkaminen  
Kivenlahdesta Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnille ja K-Sky  
Sports Oy:lle, kortteli 34006**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 30.11.2020 § 142 päättämänsä kortteliin 34006 muodostettavan tontin vuokrauspäätöstä seuraavin muutoksin:

1

Vuokra-alue muutetaan liitekartan mukaiseksi.

2

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös tulee lainvoimaiseksi.

**Käsittely**

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

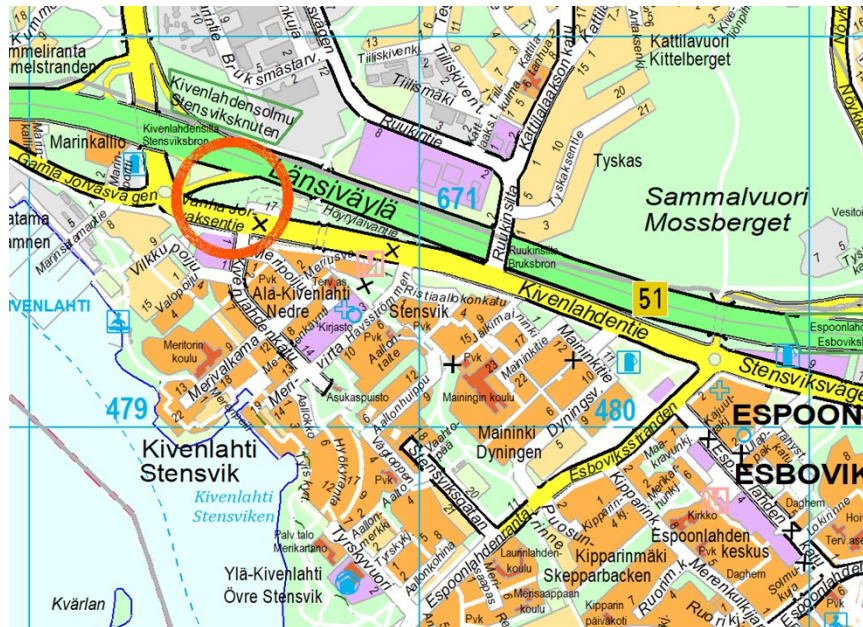
§ 142

30.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 137

01.11.2021



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 30.11.2020 § 142 vuokrata Kivenlahdesta korttelin 34006 osan määräosin Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnille ja K-Sky Sports Oy:lle. Vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2021 saakka.

### Hakemus ja hankkeiden tilanne

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja K-Sky Sports Oy hakevat yhdessä jatkoa vuokrauspäätökselle.

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti on 100 % Länsimetro Oy:n omistama yhtiö, jonka on tarkoitus toteuttaa vuokra-alueelle noin 650 liityntäpysäköintipaikan pysäköintilaitos palvelleen tulevan Kivenlahden metroaseman liityntäpysäköintiä sekä alueen muita pysäköintiä. Pysäköintilaitoksen rakennuslupakäsittely on loppusuoralla ja se myönnetään arviolta tämän vuoden loppuun mennessä.

K-Sky Sports Oy:n on tarkoitus toteuttaa vuokra-alueelle noin 12 500 k-m<sup>2</sup> suuruinen monipuolisten palvelujen liikuntakeskus. Yhtiö on käynyt neuvotteluja mm. eri lajiryhmien, seurojen, liittojen ja oppilaitosten kanssa. Liikuntakeskuksen käyttäjiksi on tämän hetken arvion mukaan tulossa runsaasti yhdistyspohjaisesti toimivia lapsi- ja nuorisoliikuntaa harjoittavia tahoja ja seuroja. Asiakasrajapinnassa tulevat olemaan yritykset, yhteisöt, koulut- ja oppilaitokset, urheiluseurat, järjestöt, erityisryhmät sekä liikunnasta ja terveydestään kiinnostuneet yksityishenkilöt. Hankkeen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 142	30.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 137	01.11.2021

rakennuslupaprosessi on myöskin vireillä ja hankkeen tavoitteena on saada se alkuvuodesta 2022.

### **Tiedot vuokra-alueesta**

Vuokrattava alue sijaitsee 25.8.2021 voimaantulleella Kivenlahdentullinimisellä asemakaava-alueella. Asemakaavassa se on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja ja pysäköintilaitoksen. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 6 883 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 12 500 k-m<sup>2</sup>. Aiempaan vuokrauspäätökseen verrattuna vuokra-alueen ulottuvuutta on tarpeen kasvattaa lännen suuntaan, jotta kaikki liikuntahanketta palvelevat tarpeelliset toiminnot, kuten rakennuksen rakenteet ja sisäänajo on mahdollista sijoittaa vuokra-alueelle. Vuokra-alueen muuttamisella ei ole vaikutusta vuokran määrään, koska vuokran määrä perustuu rakennusoikeuteen. Vuokra-alueen koko rakennusoikeus tulee K-Sky Sports Oy:n käyttöön. Pysäköintilaitoksen rakentaminen ei edellytä rakennusoikeutta. Vuokrattava alue on tarkoitus muodostaa omaksi tontikseen.

Vuokra-alueella on tehty hankkeiden toimesta yhteistyössä osana Kaupunkitekniikan keskuksen kunnallistekniikkaurakkaa alueen esirakentamista.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 142

## Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata määräosin Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköintilaitokselle ja K-Sky Sports Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun oheiseen karttaan merkityn noin 6 620 m<sup>2</sup> suuruisen alueen korttelin 34006 tontista 1 (49-34-6-1) liityntäpysäköintilaitoksen ja liikuntahankkeen toteuttamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokraus tapahtuu alustavasti seuraavin määräosin (voivat tarkentua suunnittelun myötä):

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti 2977/6620

K-Sky Sports Oy 3643/6620

3

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin vuokra on 12 660 euroa vuodessa.

Vuosivuokra on määritetty pysäköintilaitoksen edellyttämän pinta-alan 2 450 m<sup>2</sup> mukaan. Mikäli vuokrasopimusta allekirjoitettaessa pinta-ala on tarkentunut suuntaan tai toiseen, korjataan vuokra vastaamaan tarkentunutta pinta-alaa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

4

K-Sky Sports Oy:n vuosivuokra määritetään seuraavia periaatteita noudattaen:

Kaupallisten liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhinnana käytetään 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Osin kaupalliseen ja osin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta peritään 75 % kaupallisten liikuntatilojen yksikköhinnasta (150 euroa/k-m<sup>2</sup>) niin kauan, kun tilat ovat tällaisen jaon mukaisessa liikuntakäytössä.

Täysin seuratoimintaan käytettävien liikuntatilojen osalta peritään 50 % kaupallisten liikuntatilojen yksikköhinnasta (100 euroa/k-m<sup>2</sup>) niin kauan, kun tilat ovat seuratoimintojen mukaisessa liikuntakäytössä.

Vuosivuokra on 5 % em. yksikköhinnoin määritetystä rakennusoikeuden

pääoma-arvosta.

Mikäli liikuntatilojen käyttötarkoituskajakaumat muuttuvat vuokrakauden aikana enemmän kuin 200 k-m2 osalta, on vuokranantajalla oikeus muuttaa vuokran määrää vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa liikuntatilojen käyttöä. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan muutoksista vuokranantajalle viivytyksettä. Lisäksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle joka kolmas vuosi tiedot liikuntatilojen käyttäjistä.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 syyskuun indeksiluku.

5

Vuokra-alueelle on toteutettava Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinnin toimesta 400 autopaikan pysäköintilaitos rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava urheilurakentamiseen K-Sky Sports Oy:n toimesta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralaisten vastuu rakentamisvelvoitteen täyttämistä ei ole yhteisvastuullista.

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

6

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

7

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

8

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut vuokra-alueen välittömästä läheisyydestä työmaa-alueita Länsimetro Oy:lle.

Rakentaminen tulee yhteensovittaa yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa. Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on allekirjoitettava määräosaista maanvuokrasopimusta koskeva hallinnanjakosopimus. Vuokralaiset hakevat hallinnanjakosopimuksen kirjaamista vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle vuokraoikeuden kirjaamisen yhteydessä.

Tuleva vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tulevalla vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokrattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä muutoksia, kuten määräosien, pinta-alojen ja rakennusoikeuksien mahdolliset tarkentumiset tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

Isotalo ja Konttas poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Isotalo ja Konttas asiaan liittyvän Länsimetro Oy:n hallituksen jäseniä, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 ja 7- kohta).

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: "Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 125.000 euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä.

Tuen ”piilottaminen” vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita.

Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyrityksiä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitä suurimmalla todennäköisyydellä hillitse kohteiden hintanousua.

Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 47

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata K-Sky Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn korttelialueen 34006 liikuntahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2021 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä, josta sovitaan kaupungin ja varauksensaajan kesken erikseen.

Mahdollisessa kaavamuuotos- tai poikkeamismenettelytapauksessa varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki omaa hankettaan koskevat kaavamutoksen 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 siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varausalueelle on asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa monipuolista rakentamista. Varauksensaajan varaus koskee ainoastaan kaavassa mainittuja liikunta- ja hyvinvointipalveluja ja vain näitä toimintoja palvelevia muita tiloja.

Varaus ei sisällä asemakaavan mukaista hotellirakentamista (kl-1).

9

Varauksensaajan hankkeen edellyttämät pysäköintipaikat tulee pääsääntöisesti sijoittaa samaan kortteliin toteutettavaan pysäköintirakennukseen osaksi kokonaisuutta vuorottaiskäytön tehostamiseksi.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle sijoittuu metron pystykuilu, jonka rakentaminen varausalueella on käynnissä. Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen alla on huomattavasti metrojärjestelmän rakenteita, jotka tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- Liitekartta / Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja K-Sky Sports Oy

**Oheismateriaali**

- Hakemus 6.10.2021 / Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti ja K-Sky Sports Oy

**Tiedoksi**

Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 142

30.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 137

01.11.2021

K-Sky Sports Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 138

01.11.2021

10414/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 138

§ 138

## **Maanvuokrasopimuksen uusiminen Espoon keskuksesta HOAS:lle, tontti 40130/2**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia Helsingin Seudun Opiskelija-asuntosäätiön kanssa tehdyn tonttia 49-40-130-2 koskevan vuokrasopimuksen.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokrasopimus on määräaikainen 30.6.2053 saakka. Osapuolten välillä tehty 3.6.1980 allekirjoitettu vuokrasopimus sovitaan päättyväksi ja se korvautuu tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

2

Vuokra on 91 408 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 lokakuun indeksiluku.

3

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan aikana.

4

Vuokralainen on oikeutettu käyttämään tonteilla 40127/1 (32 autopaikkaa) ja 40131/2 (2 autopaikkaa) sijaitsevia autopaikkoja.

5

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

HOAS toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle uuden sopimuksen mukaisen kolminkertaisen vuosivuokran määräinen uusi kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

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

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

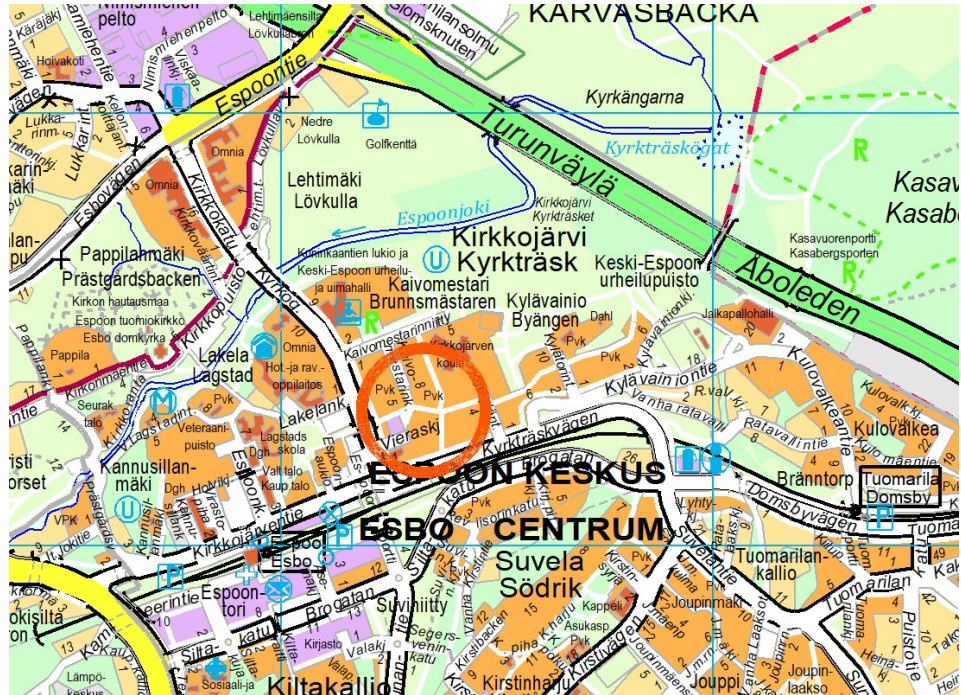
## Käsittely

Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta) Puhetta johti asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan varapuheenjohtaja Henna Kajava.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Tausta

Espoon kaupunki on vuokrannut HOAS:lle 3.6.1980 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella tontin 40130/2. Em. vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 3.6.1980-2.6.2040. Kaupunginvaltuuston vuonna 1980 tekemä vuokrauspäätös on tämän päätöksen oheismateriaalina.

HOAS aloittaa kiinteistössä peruskorjaamisen marraskuussa 2021 ja hankkeelle haetaan korkotukilainavustusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Korkotukilainavaruuden myöntämisen ja edelleen korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että kohteen maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa pidennetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:n mukaisesti siten, että jäljellä oleva vuokra-aika on 30 vuotta. Tästä johtuen HOAS on esittänyt vuokrasopimuksen uusimista, jotta em. vuokra-aikaan liittyvä edellytys täyttyy.

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä tarkistetaan kohteen vuokraa siten, että se vastaa ARA-kohteille asetettuja vuokranmääritysperiaatteita sekä päivitetään autopaikkojen sijoittuminen toteutuneen mukaiseksi. Lisäksi vuokrasopimuksen yleiset ehdot muutetaan vastaamaan kaupungin tonttien vuokrauksessa tällä hetkellä noudatettavia yleisiä ehtoja. Muutettua vuokran määrä aletaan perimään uuden vuokrasopimuksen astuttua voimaan.

## Tiedot tontista

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 138

01.11.2021

Espoon keskuksessa osoitteessa Vieraskuja 5 sijaitseva tontti 40130/2 on asemakaavassa osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (Aks). Tontin pinta-ala on 3 817 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 5 800 k-m<sup>2</sup>. Esitetään, että tonttia koskeva vuokrasopimus uusitaan HOAS:n hakemuksen mukaisesti sekä vuokrasopimuksen ehdot muutetaan vastaamaan tämänhetkisiä yleisiä maanvuokrauksessa käytettyjä ehtoja.

### **Päätöshistoria**

Liitteet

5 Kartta korttelin 40130/2 - HOAS

Oheismateriaali

Maanvuokrasopimuksen jatkohakemus - HOAS  
49-40-130-2\_Päätös\_26.3.1980\_Valtuuston HOAS vuokraus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 139

01.11.2021

8806/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 139

§ 139

## **Kahden asuntontin myyntipäätöksen korjaaminen täytäntöönpanojan osalta**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

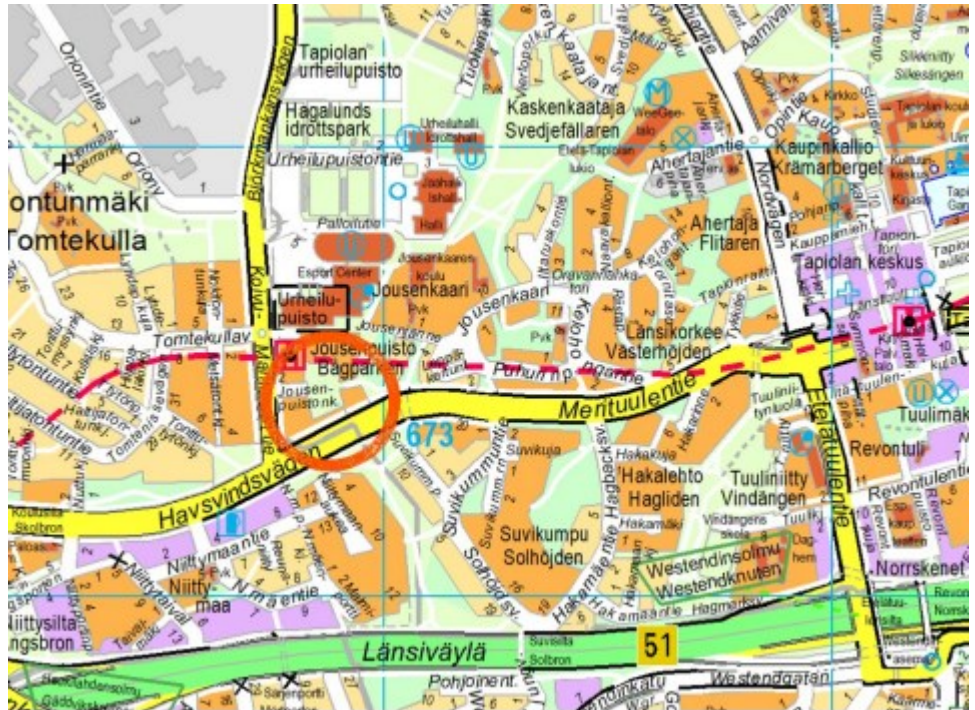
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää korjata 4.10.2021 § 125 tehtyä kahden asuntontin myyntipäätöstä Rakennusliike Lapti Oy:lle Tapiolan Jousenpuistosta siten, että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.10.2022.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.10.2021 § 125 myydä tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Rakennusliike Lapti Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 12221 tontit 4 ja 5 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Päätöksen mukaisesti kauppakirja olisi allekirjoitettava 28.2.2022 mennessä. Päätöksessä oleva allekirjoitusajankohta poikkeaa kuitenkin tarjouspyyntöasiakirjassa ilmoitetusta täytäntöönpanoajankohdasta, joka oli 30.10.2022, joten esitetään, että päätös korjataan tarjouspyyntöasiakirjan mukaiseksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.10.2021 § 125

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Rakennusliike Lapti Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 12221 tontit 4 ja 5 asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

Luovutuksen pääehdot:

1

Kauppahinta on 12 091 000 euroa, joka maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2

Tonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70% kolmen (3) vuoden kuluessa ja 90% viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.

3

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tontin myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4

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

5

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

6

Kauppahintaan sisältyy asemakaavan mukainen määrä (49 kpl) velvoiteautopaikkoja Kiinteistö Oy Jousenpuiston Pysäköinti -nimisen yhtiön omistamasta pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen käyttö edellyttää erillistä vuokrasopimusta Kiinteistö Oy Jousenpuiston Pysäköinnin kanssa. Velvoiteautopaikkajärjestelystä allekirjoitetaan erillinen sopimus, joka on ollut tarjouspyyntöasiakirjojen liitteenä.

7

Asuntorakentamisen on oltava vapaarahoitteista, ja vähintään 43 % asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava RS-tuotantona tai muuna kuluttajaomisteisena tuotantona. Lisäksi asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m<sup>2</sup> ja yksiöiden minimipinta-ala on 30 h-m<sup>2</sup>. Lisäksi yksiöitä saa olla korkeintaan 30 % asuntojen määrästä.



Muilta osin luovutuksessa noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä tavanomaisesti noudatettavia yleisiä luovutusehtoja sekä tarjouspyyntöasiakirjassa ja sen liitteissä esitettyjä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava 28.2.2022 mennessä.

Tonttien ostaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan.

Tonttien ostajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään kauppakirjan sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

2102/02.07.00/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 140

§ 140

**Soukanrannasta rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettelyssä olleen alueen varaaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laine Henry  
Kulmala Jarmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata KF Restaurants Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen yleisestä alueesta 33P14 (49-33-9903-14) ravintola-saunahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

varaus raukeaa tai luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen luovutukseen.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on kaupungin omistamat yleinen wc -rakennus ja rakennus, jossa on uimarantaa palvelevat pukutilat ja uimavalvojan tilat. Kaupunki vastaa kustannuksellaan olemassa olevien rakennusten purkamisesta.

Varauksensaajan tulee toteuttaa hankkeessa ravintolan asiakkaita palvelevien wc-tilojen lisäksi ympärivuotisessa käytössä olevat yleiset wc-tilat, joiden tulee olla auki vähintään ravintolan aukioloajan sekä sosiaalityttilat uimavalvojille. Wc-tiloja tarvitaan 3-4 kpl, niiden tulee olla esteettömiä ja kulku niihin tulee järjestää suoraan ulkokautta. Varauksensaaja vastaa wc-tilojen ylläpidosta. Varauksensaajan tulee suunnitella tilat yhteistyössä kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen ja liikuntatoimen kanssa sekä sovittava tarkemmin käytännön järjestelyistä (mm. tilatarve, tilojen sijoittuminen, kaupungin tiloista maksama vuokran määrä, nykyisten rakennusten purkutöiden aikataulujen sovittaminen uudishankkeen aikatauluihin, ym.).

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainittujen rakennusten kohdalla, on siihen saatava kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen suostumus.

10

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

### Käsittely

Asia käsiteltiin § 143 jälkeen.

Aaltonen Rasinsalon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston neljällä (4) äänellä neljää (4) vastaan puheenjohtajan äänen ratkaistessa hylänneen Aaltosen pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Aaltonen Vuornoksen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää rantaraitin rantaan siirtämisen mahdollisuus. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata KF Restaurants Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen yleisestä alueesta 33P14 (49-33-9903-14) ravintola-saunahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, 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 kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on kaupungin omistamat yleinen wc -rakennus ja rakennus, jossa on uimarantaa palvelevat pukutilat ja uimavalvojan tilat. Kaupunki vastaa kustannuksellaan olemassa olevien rakennusten purkamisesta.

Varauksensaajan tulee toteuttaa hankkeessa ravintolan asiakkaita palvelevien wc-tilojen lisäksi ympärivuotisessa käytössä olevat yleiset wc-tilat, joiden tulee olla auki vähintään ravintolan aukioloajan sekä sosiaalityöt uimavalvojille. Wc-tiloja tarvitaan 3-4 kpl, niiden tulee olla esteettömiä ja kulku niihin tulee järjestää suoraan ulkokautta. Varauksensaaja vastaa wc-tilojen ylläpidosta. Varauksensaajan tulee suunnitella tilat yhteistyössä kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen ja liikuntatoimen kanssa sekä sovittava tarkemmin käytännön järjestelyistä (mm. tilatarve, tilojen sijoittuminen, kaupungin tiloista maksama vuokran määrä, nykyisten rakennusten purkutöiden aikataulujen sovittaminen uudishankkeen aikatauluihin, ym.).

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla

tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainittujen rakennusten kohdalla, on siihen saatava kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen suostumus.

10

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

11

Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää rantaraitin rantaan siirtämisen mahdollisuus.

## Selostus



### Rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettely

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jolla haettiin kahvila- / ravintolatoimijoita rantaraitin varrella sijaitseviin kohteisiin Soukanrannassa, Toppelundissa ja Otsolahdessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä käyttäen. Hakuaika oli 29.3.-10.6.2021.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn tuli osallistua kirjallisella hakemuksella sähköisesti. Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin muun muassa, mitä hakemuksen tuli sisältää sekä tietoja haettavana olleista kohteista. Hakemusten perusteella tonttiyksikkö, liikuntatoimi, kaupunkisuunnittelukeskus, kaupunkitekniikan keskus ja rakennusvalvonta yhteistyössä valitsivat neuvottelukumppanit ja kävi neuvottelut, joiden pohjalta kohteiden toteuttajat ja varauksensaajat valikoituivat.

Hakumenettelyyn saapui määräaikaan mennessä yhteensä 14 hakemusta. Soukanrantaan kohdistui seitsemän hakemusta.

### **Tiedot varausalueesta**

Soukan kaupunginosassa osoitteessa Soukanlahdentie 10 sijaitseva varausalue on pinta-alaltaan noin 774 m<sup>2</sup>. Varausalue sijoittuu yleisen alueen 33P14 alueelle, joka on voimassa olevassa Soukanranta IB -asemakaavassa virkistysaluetta (V).

Virkistysalueella on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan ja ravitsemusliikkeen (r-1). Asemakaavasta poiketen varattava alue sijoittuu nykyisten yleisten wc- ja pukutilojen alueelle, joka on sijainniltaan asiakasvirtojen kannalta helpommin saavutettavissa ja josta liittyminen kunnallistekniikkaan on helpommin järjestettävissä. Kaupunki vastaa kustannuksellaan olemassa olevien rakennusten purkamisesta. Koska asemakaavassa tälle alueelle ei ole osoitettu rakennusala, edellyttää hankkeen toteuttaminen poikkeamispäätöstä, jonka hakemisesta vastaa varauksensaaja. Ylin poikkeamispäätöksellä haettava rakennusoikeus on noin 500 k-m<sup>2</sup>.

Varauksensaajan tulee toteuttaa hankkeessa ravintolan asiakkaita palvelevien wc-tilojen lisäksi ympärivuotisessa käytössä olevat yleiset wc-tilat, joiden tulee olla auki vähintään ravintolan aukioloajan sekä sosiaalitytöt uimavalvojille. Wc-tiloja tarvitaan 3-4 kpl, niiden tulee olla esteettömiä ja kulku niihin tulee järjestää suoraan ulkokautta. Varauksensaaja vastaa wc-tilojen ylläpidosta. Varauksensaajan tulee suunnitella tilat yhteistyössä kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen ja liikuntatoimen kanssa sekä sovittava tarkemmin käytännön järjestelyistä (mm. tilatarve, tilojen sijoittuminen, kaupungin tiloista maksama vuokran määrä, nykyisten rakennusten purkutöiden aikataulujen sovittaminen uudishankkeen aikatauluihin ym.).

### **Hakemus**

KF Restaurants Oy on espoolainen ravintola-alan yritys. Se hakee varausta Soukanrantaan perustettavalle rantaravintolalle projektinimeltä "Klobbenin Loisto". Yrityksen muita toimipaikkoja pääkaupunkiseudulla ovat rantaravintola Nokkalan Majakka, Seurasaaressa Seurasaaressa sekä henkilöstöravintola Knitter Business Parkissa Kerassa. KF Restaurants Oy on osa Kassiopeia Finland Oy -konsernia, joka päätoimiala on hotelli- ja ravintolapalveluiden tuottaminen.

Klobbenin Loisto on ympäri vuoden avoinna oleva ravintola, jonka yläkerrassa on ravintolasali ja terassi sekä alakerrassa rantabaari. Kaikkiin tiloihin on esteetön kulkuyhteys, yläkertaan myös hissillä. Rakennuksen alakertaan on suunniteltu sauna, josta on yhteys uimarannalle. Uimarantaa

palvelevat asiakas-wc:t ja uimavalvojan tila ovat sijoitettuina erilliseen tilaan rakennuksen pohjakerrokseen. Rakennuksen kerrosala on 500 m<sup>2</sup>, josta yläkerran ravintolan osuus on 310 m<sup>2</sup>.

Rakennus toteutetaan nykyaikaisin energiaratkaisuin. Lämmitysenergia tuotetaan maalämmöllä, minkä lisäksi katolle sijoitettavat aurinkopaneelit tuottavat kesäaikaan osan ravintolan tarvitsemasta sähköstä. Laajat ikkunapinnat toteutetaan käyttämällä energiatehokkaita lasiratkaisuja. Ravintolan takkojen ja saunaosaston kiukaan tuottamien savukaasujen hukkalämpö otetaan talteen.

### **Valinnan perustelut ja alueen varaaminen**

Hakijoista parhaimmaksi ja suunnitteluvarauksen saajaksi arvioitiin KF Restaurants Oy:n suunnitelma. Suunnitelman rakennus on mittakaavaltaan sopusuhtainen ja taitavasti arvokasta rantaympäristöä kunnioittaen suunnittelualueelle sijoitettu. Pääosin puuverhoiltu rakennus arvioitiin ympäristöön hyvin sopivaksi.

Rakennuksen toiminnot on suunniteltu hyvin: eri vuodenaikoihin sopivat terassit, toimivat ravintola- ja saunatilat, liikuntaesteisten huomiointi, yleiset wc-, pukeutumis- ja uimavalvojen tilat, pyöräpysäköintitilat ovat huolella mietittyjä ratkaisuja. Ympäristöystävälliset energiaratkaisut arvioitiin myös toimiviksi.

Hakijalla on laaja kokemus ravintola-alasta. Hanke toteutetaan konsernin omalla pääomarahoituksella. Kustannusarvio arvioitiin suuruusluokaltaan realistiseksi.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 Kartta KF Restaurants Oy
- 2 Äänestys § 140

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus KF Restaurants Oy

#### **Tiedoksi**



2102/02.07.00/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 141

§ 141

**Toppelundista rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettelyssä olleen tontin varaaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laine Henry  
Kulmala Jarmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Tuomo Vähätiiton, Karri Kivelän ja Mikko J Salmisen lukuun perustettavalle yhtiölle oheiseen liitekarttaan merkityn korttelin 14078 tontin 3 (49-14-78-3) ravintola- ja kahvilahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontista on tällä hetkellä vuokrattuna lyhytaikaisesti purjelautojen säilytyskontteja varten.

Varauksensaajan tulee varata hankkeessa tila purjelautailutoimintaa varten siten, että toiminta alueella on mahdollista jatkossakin. Varauksensaajan tulee yhteistyössä purjelautatoimijoiden kanssa suunnitella hankkeen sijoittuminen tontille sekä sovittava käytännön järjestelyistä (mm. purjelautailun tilatarve, tilojen sijoittuminen hankkeessa, vuokran määrä, rakennusaikaiset järjestelyt ym.).

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

10

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

## Käsittely

Asia käsiteltiin § 140 jälkeen.

Aaltonen Rasinsalon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

## Selostus



### Rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettely

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jolla haettiin kahvila- / ravintolatoimijoita rantaraitin varrella sijaitseviin kohteisiin Soukanrannassa, Toppelundissa ja Otsolahdessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä käyttäen. Hakuaika oli 29.3.-10.6.2021.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn tuli osallistua kirjallisella hakemuksella sähköisesti. Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin muun muassa, mitä hakemuksen tuli sisältää sekä tietoja haettavana olleista kohteista. Hakemusten perusteella tonttiyksikkö, liikuntatoimi, kaupunkisuunnittelukeskus, kaupunkitekniikan keskus ja rakennusvalvonta yhteistyössä valitsivat neuvottelukumppanit ja kävi neuvottelut, joiden pohjalta kohteiden toteuttajat ja varauksensaajat valikoituivat.

Hakumenettelyyn saapui määräaikaan mennessä yhteensä 14 hakemusta. Toppelundiin kohdistui seitsemän hakemusta.

### Tiedot varattavasta tontista

Haukilahden kaupunginosassa osoitteessa Mellstenintie 4b sijaitseva tontti 14078/3 on Toppelund II Toppelund II B -asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontin pinta-ala on noin 3 514 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 500 k- m<sup>2</sup>. Ravintola- ja kahvilahanke todennäköisesti edellyttää asemakaavamuutoksen.

Osa tontista on tällä hetkellä vuokrattuna lyhytaikaisesti purjelautojen säilytyskontteja varten. Hankkeessa tulee varata tila purjelautailutoimintaa varten siten, että toiminta alueella on mahdollista jatkossakin. Varauksensaajan tulee yhteistyössä purjelautatoimijoiden kanssa suunnitella hankkeen sijoittuminen tontille sekä sovittava käytännön järjestelyistä (mm. purjelautailun tilatarve, tilojen sijoittuminen hankkeessa, vuokran määrä, rakennusaikaiset järjestelyt ym.).

### Hakemus

Tuomo Vähätiitto, Karri Kivelä ja Mikko J Salminen esittävät, että Espoon kaupunki myöntäisi perustettavalle yhtiölle 25 vuoden vuokraoikeuden alueelle Espoon Toppelundissa. Alueelle rakennettaisiin laadukas rakennus ympärivuotisen ravintola- ja kahvilatoiminnan harjoittamista varten. Rakennuksessa olisi myös tilat purjelautailun ja mahdollisesti muun pienveneilyn ja vesiurheilun harjoittamista varten.

Hakijoilla on monipuolista kokemusta erilaisten rakennushankkeiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksen hankkimisesta. Lisäksi hakijoilla on aiempaa kokemusta vastaavista ravintoloiden uudisrakennushankkeista sekä kokemusta yhteydenpidosta eri viranomaisiin sekä suunnittelu- ja rakennusalan yrityksiin. Hakijoilla on myös pitkäaikaista kokemusta ja osaamista ravintola-alan sekä myynnin ja markkinoinnin menestyksekkäästä hoitamisesta.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (+5,0 m) sijaitsevat ravintolan sosiaali- ja huoltotilat. Kulku 2. kerroksessa sijaitsevaan ravintolaan on järjestetty aulatilaa portaita pitkin ja ulkotilan kierreportaiden kautta. Kerroksia yhdistää sisätiloissa sijaitseva hissi. Alaterassi (+4,0 m) sijaitsee rakennuksen eteläpuolella ja siitä on suora yhteys rantaraitille ja merenrantaan. Yhteys yläpihan pysäköintialueen ja rantaraitin välillä on järjestetty rampein ja rakennuksen läpi kulkevilla portailla.

Ravintola sijaitsee rakennuksen 2. kerroksessa (+8,0 m). Sisätiloista avautuu näkymät etelän ja pohjoisen suuntaan. Rakennuksen eteläpuolella sijaitsee samassa tasossa oleva terassi. Terassin itäosassa on lasitettu kesähuone. Kierreportaat johtavat alaterassille.

Purjelautakerhon tilat (+3,5 m) on eriytetty omaksi kokonaisuudekseen rakennuksen länsipuolelle. Kerhon tiloissa sijaitsevat puku/suihkutilat,

luokka/toimistohuoneet ja korkea varasto. Lisäksi kerholla on käytössään oma 100 m<sup>2</sup> terassi purjelautojen rikausta varten.

Rakennuksen kerrosala on 500 m<sup>2</sup>, josta ravintolatoimintojen osuus on 270 m<sup>2</sup>.

### **Valinnan perustelut ja tontin varaaminen**

Toppelundin kohteessa parhaaksi suunnitelmaksi ja suunnitteluvarauksen saajaksi arvioitiin hakijoiden Tuomo Vähätiiton, Karri Kivelän ja Mikko J Salmisen lukuun perustettavan yhtiön tekemä ehdotus työnimeltään "Toppelund Fokka".

Suunnitelman rakennus on mittakaavaltaan sopusuhtainen ja rantaympäristö kunnioittaen suunnittelualueelle sijoitettu, erityismainintana olemassa olevan puuston huomioiminen. Länsipuolella olevan päiväkotirakennuksen häiriötön toiminta on huomioitu sijoittamalla ravintolatilat pohjois-eteläsuuntaisesti.

Pääosin puuverhoiltu rakennus arvioitiin ympäristöön sopivaksi ja hyväksi lähtökohdaksi jatkosuunnittelulle. Toisen kerroksen pohjois- ja eteläsvujen ikkunaratkaisut aikaansaavat valoisan ja läpinäkyvän lopputuloksen.

Rakennuksen toiminnot on suunniteltu hyvin: eri vuodenaikoihin sopivat terassit, toimivat ravintolatilat, liikuntaesteisten huomiointi sekä pyöräpysäköintitilat ovat hyvin mietittyjä ratkaisuja. Energia- ja talotekniikkaratkaisut arvioitiin edistyksellisiksi mm. passiivisten rakenneratkaisujen sekä ylijäämälämmön talteenoton ja varastoinnin osalta. Ajoneuvo- ja pyöräpysäköintipaikat varustetaan latauspistein.

Hankkeella on laaja kokemus ravintola-alasta sekä vastaavista uudisrakennushankkeista. Haastattelun perusteella vahvistui käsitys siitä, että hankkeella on hakijajoukosta paras asiantuntemus ja käsitys purjelautailun tarpeista.

Hanke toteutetaan osin hakijoiden omalla rahoituksella ja osittain pankkilainoituksella. Kustannusarvio arvioitiin suuruusluokaltaan realistiseksi.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Kartta Toppelund

### **Oheismateriaali**

- Hakemus Tuomo Vähätiitto, Karri Kivelä ja Mikko J Salminen perustettavan yhtiön lukuun

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 141

01.11.2021

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 142

01.11.2021

8085/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 142

§ 142

## **Tapiolan keskuksessa sijaitsevaa Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen saajan muuttaminen ja varauksen jatkaminen sekä Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskeva suunnitteluvaraus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2022 saakka alla olevin tarkistetuin ehdoin.

B

varata Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2022 saakka alla olevin ehdoin.

Varausehdot (päätoskohdat A ja B):

1

Suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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



Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

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

b

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

c

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

d

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

e

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

f

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

g

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

h

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan

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

i

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

j

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

k

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

l

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

m

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

## Käsittely

Asia käsiteltiin § 139 jälkeen. Kivinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta)

Kajava Lahtisen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kuudella (6) äänellä kahta (2) vastaan hylänneen Kajavan pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## Selostus



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

Espoon kaupunki hankki omistukseensa vuonna 2013 Tapiolan keskuksesta Tapiolatorin liikekeskukseen kuuluvan 1959 valmistuneen Tapiolan Liiketalo Oy:n ja siihen liittyvän 1989 valmistuneen KOy Kulttuuritorin. Kaupunki hankki kiinteistöt omistukseensa, koska ne sijaitsevat keskeisesti ja niillä on strategisesti suuri merkitys Kulttuurikeskuksen ympäristöä kehitettäessä. Kiinteistöjen siirryttyä kaupungin omistukseen Tapiolan Liiketalo Oy ja KOy Kulttuuritori fuusioitiin KOy Kulttuuriaukioksi. Kiinteistöjen tilat ovat olleet vuokrattuja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 varata KOy Kulttuuriauktion tontin Regenero Oy:lle. Varausta jatkettiin 3.6.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021. Em. päätöksissä on ollut varausalueen osalta tekninen virhe varausalueen ulotuttua pieneltä osin Kulttuuriauktion puolelle. Oheiseen liitekarttaan varausalue on korjattu oikein niin, että varausalue rajautuu tonttirajan mukaisesti. Regeneron suunnitelmassa oli, että ns. Marimekkotalo purettaisiin ja sen paikalle uudisrakennukseen tulisi toimitiloja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Hankkeeseen sisältyi myös Tapiolatorin liikekeskuksesta ent. Tapiolan Liiketalo Oy:n tilat. Regenero on ollut hankkeen kehittämisessä yhteydessä sekä Heikintoriin että Keskustorniin.

Tapiolan Urheilutalo Oy (ns. Keilahallin talo osoitteessa Kauppiamiehentie 6) on kokonaan kaupungin omistuksessa. Tontti on 2021 m<sup>2</sup> ja rakennuksen kokonaislaajuus 4388 m<sup>2</sup>, huoneistoja yhteensä 3605 m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on neljä kerrosta. Ensimmäisessä kerroksessa toimii

keilahalli ravintoloiheen. Ylemmät kerrokset 2-4 ovat toimitiloina. Keilahallin päällä olevalla pihakannella on 38 parkkipaikkaa. Rakennus on valmistunut 1967 ja sitä laajennettiin 1985 keilahalliin liittyvien tilojen osalta. Rakennus on elinkaarensa päässä. Tilat ovat tehottomia ja joustamattomia ja rakennus on teknisesti huonossa kunnossa. Rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta.

Kulttuurikeskuksen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti.

Tapiolan koulu saneerattiin perusteellisesti ja se avautui vuonna 2016. Samalla uudistettiin Tapionkenttä, johon avattiin talvella 2018-2019 tekojäärata. Keskusaltaaseen oli jo aikaisemmin avattu tekojää Jääpuutarha.

Kulttuurikeskuksen ja Keskustornin väliin on tehty hissiyhteys keskuspysäköintiin, jossa on yhteensä 2 100 pysäköintipaikkaa. Keskuspysäköintilaitoksessa on myös alueellinen yhteisväestönsuoja.

Kaupinkallion pysäköintitalon (Kaupinkallion Paikoitustalo Oy) omistaa kokonaisuudessaan kaupunki. Tavoitteena on suunnitella pysäköintitalon tontille asuntoja. Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti 23.8.2021, että kulttuurikeskuksen, Tapiolan koulun ja Tapionkentän velvoitepaikat (yhteensä 95 paikkaa) siirretään Kaupinkallion pysäköintitalosta keskuspysäköintiin. Näin luodaan edellytykset pysäköintitalon purkamiselle. Viereisten kahden senioritalon velvoitepaikat (yhteensä 37 paikkaa) sijoitetaan aikanaan pysäköintitalon tontille toteutettavan asuintalon pysäköintikellariin.

Kaupungin omistamien Tapiolan Urheilutalo Oy:n ja Kaupinkallion Paikoitustalo Oy:n fuusiointi on vireillä.

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021, että Kulttuurikeskuksen yhteyteen toteutetaan uusi esityssali pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä Kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi. Uuden viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto HKP Oy (Jukka Hyvämäki). Kaavamuutoksen ja hankesuunnitelman laadintaa ollaan parhaillaan käynnistämässä. Hankesuunnitelma tuodaan kaupunginhallitukseen toukokuun 2022 loppuun mennessä.

Tapiolan Lämpö Oy omistaa yli puolet Keskustorni Oy:stä. Yhtiö on edelleen selvittämässä erilaisia kehittämismahdollisuuksia.

Heikintori Oy on nyt Citycon Oyj:n kokonaan omistama. Heikintorin kehittäminen ei edennyt kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 30.10.2017 hyväksymien Citycon Oyj:n esittämien periaatteiden pohjalta. Heikintorin jatkokehittäminen on tällä hetkellä selvittävänä vielä sen omistajalla Citycon Oyj:llä.

### **Regenero Oy:n suunnitteluvarauksen tilanne ja jatko**

Regenero Oy on lähettänyt kaupungille oheisen 25.10.2021 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö esittää, että KOy Kulttuuriaukion suunnitteluvaraus siirrettäisiin Regenero Oy:ltä sen toisen osakkaan HGR Property Partners Oy:n vastuulle.

Lisäksi HGR Property Partners Oy on lähettänyt kaupungille oheisen 25.10.2021 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö esittää 27.6.2018 myönnetyin ja 3.6.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021 jatkettua KOy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen jatkamista niin, että varauksensaajana olisi HGR Property Partners Oy. Lisäksi HGR Property Partners Oy esittää kirjeessään, että yhtiölle varattaisiin myös Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontti toimitilakohteen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista varten.

### **Hakemuksen arviointia**

Regenero Oy:n tavoitteena on ollut hankekokonaisuus, joka olisi käsittänyt KOy Kulttuuriaukion, Keskustornin ja Heikintorin. Heikintorin kehittämisperiaatteet ovat tällä hetkellä kuitenkin selvitettävänä vielä sen omistajalla.

HGR Property Partners Oy:n tavoitteena on nyt muodostaa kokonaisuus, joka käsittää KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontit sekä Keskustornin. HGR Property Partners Oy:tä voidaan pitää Tapiolan keskukseen hyvin soveltuvana kehittäjänä.

Keskustornia kehitettäisiin edelleen toimistorakennuksena. KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonteille suunniteltaisiin myös toimitiloja. Katutasossa olisi ulos aukeavia liike- ja palvelutiloja. Yhdessä laajennettavan kulttuurikeskuksen kanssa Tapiolan keskukseen saataisiin elävä ja monipuolinen Kulttuuriaukio. Uusien toimitilojen suunnittelulle tulee asettaa korkeat arkkitehtoniset vaatimukset ja niiden liittymiseen kehittyvään ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Uusien toimitilojen toteuttamisella Tapiolan keskuksen elinvoima ja monipuolisuus saadaan turvattua.

Uusien toimitilojen pysäköintipaikat osoitettaisiin keskuspysäköintiin. Alueen kiinteistöjen huolto järjestettäisiin maan alta keskuspysäköinnin kautta. Näin päästäisiin eroon nykyisestä Marimekkotalon alapuolisesta ajoluiskasta.

Kaupinkallion pysäköintitalon tontille suunnitellaan kaupungin toimesta asuntoja, joille haetaan aikanaan toteuttaja, kun asemakaavanmuutos on tehty.

HGR Property Partners Oy:n toimitilakohteiden, Kulttuurikeskuksen ja sen laajennuksen sekä Kaupinkallion pysäköintitalon muodostaman kokonaisuuden kehittämiseksi ja asemakaavanmuutoksen laadinnalle syntyisi näin hyvät lähtökohdat.

Näin luotaisiin edellytykset Tapiolan arvokkaan ns. Ervin keskustan kehittämiseksi jälleen eläväksi ja viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi puutarhakaupungin keskukseksi. Heikintori voi liittyä tähän kokonaisuuteen, kun sen kehittämistavoitteet selviävät.

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

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

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 103

## **Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

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

b

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

c

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

d

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

e

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

f

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

g

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



h

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

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

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

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 12

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että

muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

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

c

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

d

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

e

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

f

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

g

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

h

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

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestösuojaan.

j

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

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 64

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

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

6

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

7

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

8

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

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

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

9

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

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

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja

liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

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

d

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

e

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

f

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

g

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

h

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

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.5.2021 § 85

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdoista poistettava kohta:

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

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

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

#### **Liitteet**

- 1 Liitekartta varausalue, HGR Property Partners Oy
- 2 Äänestys § 142

#### **Oheismateriaali**

- Regenero Oy, kirje suunnitteluvaraukseen liittyen
- HGR Property Partners Oy, suunnitteluvaraushakemus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 142

01.11.2021

**Tiedoksi**



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	65/72
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 126	02.11.2020
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 143	01.11.2021

5089/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 143

§ 143

## **Toimistotontin varauksen jatkaminen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle, korttelin 51120 tontti 9**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 1.4.2019 § 39 päätettyä ja 2.11.2020 § 126 jatkettua toimistotontin 51120/9 varausta NCC Property Development Oy:lle 31.12.2022 saakka entisiin ehdoin.

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin § 142 jälkeen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

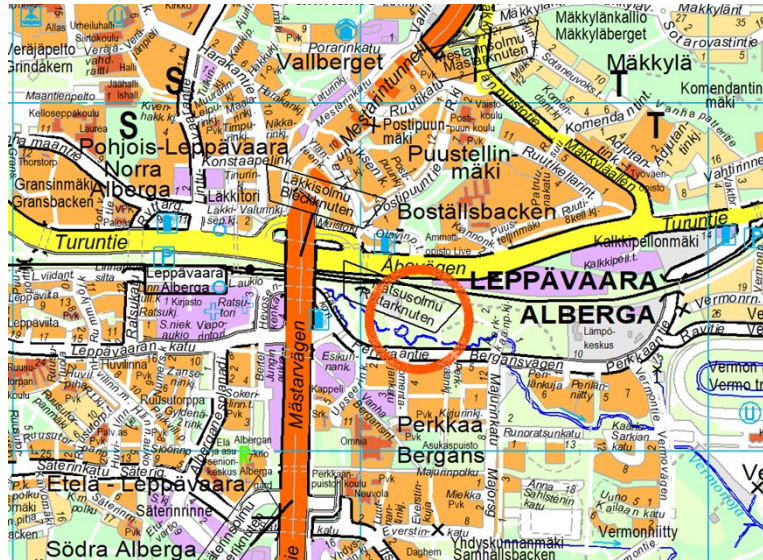
§ 126

02.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 143

01.11.2021



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut vuonna 2015 tehdyllä päätöksellä Hatsinanpuiston kaava-alueen NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle. Sittemmin Ramboll luopui varauksesta ja varausta jatkettiin pelkästään NCC:lle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.4.2019 § 39 ensimmäisen toimistotontin vuokraamisesta osto-optiolla NCC:n perustamalle yhtiölle. Samassa päätöksessä päätettiin tontin 51120/9 varauksen jatkamisesta NCC:lle. Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

### Hakemus

NCC Property Development Oy hakee 7.10.2021 päivättyllä hakemuksella tontin 51120/9 varauksen jatkoa. Hatsinanpuiston ensimmäinen toimistohanke on valmistunut kaupungin myymälle tontille elokuun lopussa 2021. Varauksen kohteena olevan tontin rakennustyöt on tarkoitus käynnistää vuoden 2022 aikana, mutta vallitseva koronatilanne on hidastanut toimistojen käyttäjäyritysten päätöksentekoa ja on siten viivästyttänyt Hatsinanpuiston alueen rakentamisen alkuperäistä aikataulua.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 126

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 126

02.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 143

01.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.4.2019 § 39 päätettyä toimistotontin 51120/9 varausta NCC Property Development Oy:lle 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli hankkeen toteuttamisen 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 tontin 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 päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut alueita varattavan tontin alueelta lyhytaikaisella vuokrasopimuksella.

8

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/72

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 126

02.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 143

01.11.2021

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

1 Kartta / NCC Property Development Oy

### **Oheismateriaali**

- Hakemus 7.10.2021 / NCC Property Development Oy

### **Tiedoksi**

NCC Property Development Oy

§ 144

**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**

Asia käsiteltiin § 133 jälkeen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Espoon osaamiskeskuspalvelut maahanmuuttajille (Teemu Haapalehto)

Leppävaaran Campuksen valmistelutilanne (Isotalo, Rantala)

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 132, § 133, § 139, § 140, § 141, § 142, § 143, § 144**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 134, § 135, § 136, § 137, § 138**

### **Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

#### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros  
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45  
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi  
Faksi: +358-(0)9-816 22495  
Vaihde: +358-(0)9-81621

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.