



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022

## Kokoustiedot

Aika 24.01.2022 klo 09:00 - 11:29

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Vuornos Henrik	puheenjohtaja
	Aaltonen Juri	jäsen
	Fagerström Noora	jäsen
	Kajava Henna	jäsen
	Katainen Mervi	jäsen
	Lahtinen Teemu	jäsen
	Laukkanen Antero	jäsen
	Mykkänen Kai	jäsen
	Rasinsalo Anu	jäsen
	Elo Tiina	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Paananen Harri	elinkeinojohtaja
	Kautto Hanna	viestintäpäällikkö
	Kulmala Jarmo	projektijohtaja
	Mäkinen Antti O.	projektijohtaja
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja
	Terävä Jussi	tekninen sihteeri
	Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Noora Fagerström  
pöytäkirjantarkastaja

Teemu Lahtinen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 02.02.2022

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 3	1, 2	Päiväkotitonttien vuokraaminen Leppävaarasta 49-51-95-2 Norlandia Päiväkodit Oy:lle ja Perusmäestä 49-82-29-3 Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle	7
§ 4	3, 4	Omakotitontin vuokraus Leppävaarasta, kiinteistötunnus 49-51-152-6	13
§ 5	5	Määräalojen myyntipäätöksen jatkaminen Bonava Suomi Oy:lle Matinkylästä korttelista 23313	17
§ 6	6	T2H Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tehdyn LPA-tontin vuokrauspäätöksen tarkistaminen	23
§ 7		Urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauksen hinnoitteluperiaatteet (Palautettu 29.11.2021)	29
§ 8	7, 8	Alueen varaaminen Keilaniemestä Länsiväylän vierestä toimisto- ja palvelurakennushankkeen suunnittelua varten NCC Property Development Oy:lle	34
§ 9	9	Alueen varaaminen Tapiolasta kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten SRV Yhtiöt Oyj:lle	41
§ 10	10	Alueen varaaminen Niittykummusta Espoon Asunnot Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten	47
§ 11	11	Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle Örkkiniitystä tehdyn alueen varauspäätöksen tarkistaminen	53
§ 12	12	Alueen varauksen jatkaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten	57
§ 13	13	Liiketontin varauksen jatkaminen Olarista Catamount Oy:lle autoliikkeen suunnittelua varten	61
§ 14	14	Alueen varauksen jatkaminen Olarista Espoon Asunnot Oy:lle	66
§ 15	15	Alueen varauksen jatkaminen Henttaalta Espoon Asunnot Oy:lle, kortteli 21177	71
§ 16		Keilaniemessä Keilalahdentie 2-4 sijaitsevan kiinteistön (Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot) kehittämisen periaatteet	76
§ 17		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	81
§ 18		Keilaniemen metrokorttelissa sijaitsevan asuintornitontin hallinnanluovutuksen määräajan jatkaminen	82

§ 1

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.1.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 2

24.01.2022

§ 2

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Noora Fagerström ja Teemu Lahtinen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 3

§ 3

**Päiväkotitonttien vuokraaminen Leppävaarasta 49-51-95-2 Norlandia  
Päiväkodit Oy:lle ja Perusmäestä 49-82-29-3 Rakennusurakointi S.  
Tikakoski Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata

A

Norlandia Päiväkodit Oy:lle 51. kaupunginosan korttelin 51095 tontin 2 (49-51-95-2).

B

Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle 82. kaupunginosan korttelin 82029 tontin 3 (49-82-29-3).

Vuokrauksissa (A ja B) noudatetaan seuraavia pääehtoja:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Tontin 51095/2 vuosivuokra on 26 775 euroa/vuosi (perusvuokra) ja tontin 82029/3 vuosivuokra on 20 000 euroa/vuosi (perusvuokra).

Perusvuokra lasketaan vuokralaisten vuokraoikeusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Tontin 51095/2 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 190 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m<sup>2</sup>, korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 82029/3 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 000 k-m<sup>2</sup> mukaisesti.

Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m<sup>2</sup>, korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennusluvasta on tullut lainvoimainen.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (Espoon kaupungin tonttiyksikkö) tontille myönnettyistä rakennusluvista.

### 3

Tontille 51095/2 on rakennettava vähintään 1 190 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontille 82029/3 on rakennettava vähintään 1 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakennus on toteutettava tontille siten, että sen laajentaminen on mahdollista, mikäli varhaiskasvatuksen kysyntä alueella sitä myöhemmin edellyttää.

Mikäli vuokramies laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tontin pääoma-arvosta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

### 4

Vuokramies sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokramies maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B):

Vuokramies valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden sisällä vuokrauspäätöksen lainvoimaisuudesta.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

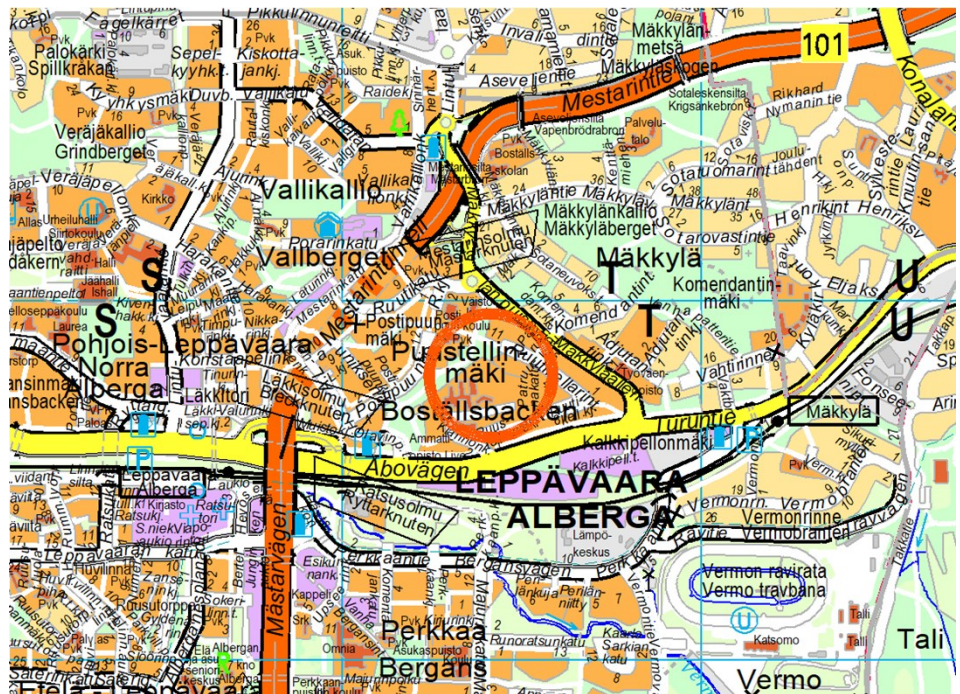
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus







### Taustaa

Tonttiyksikkö järjesti yhdessä suomenkielisen varhaiskasvatuksen kanssa tontinhakumenettelyn päiväkotien toteuttamiseksi Leppävaaraan ja Perusmäkeen. Hakemuksen oli mahdollista jättää päiväkotitoimija, jolla on riittävä kokemus ja toiminnan laajuus, tai rakennuttaja, jolla on riittävä kokemus rakentamisesta.

Kyseessä oli siis normaali hakumenettely, johon oli lisätty valintaperusteeksi alustava suunnitelma (asemapiirros ja huoneohjelma), referenssit, tieto investorista, alustava kuvaus päiväkodin tulevasta toiminnasta ja mahdollisista painotuksista, hakijan toiminta Espoon kaupungin alueella ja selvitys yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisesta.

Hakumenettely käynnistyi 1.6.2021 ja päättyi 20.9.2021. Hakemuksia tuli yhteensä 13 kappaletta. Suomenkielinen varhaiskasvatusyksikkö ja tonttiyksikkö yhdessä kävivät hakemukset läpi ja kävivät neuvottelua kärkihakijoiden kanssa. Kokonaistarkastelun perusteella päätettiin esittää Leppävaaran päiväkotitontin vuokraamista Norlandia Päiväkodit Oy:lle (rakennuttajana Siklatilat Oy) ja Perusmäen päiväkotitontin vuokraamista Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle (palvelun tuottajana Peikkometsän Liikuntapäiväkotitoimitus Oy).

## Perustelut valinnoille

### Leppävaara

Päiväkodissa on väljät ja muunneltavat lasten tilat, joissa myös läpikulkemiset on minimoitu. Rakennuksena päiväkotit sopii hyvin ympäristöönsä ja on huolella suunniteltu jo tässä vaiheessa. Varhaiskasvatustoimijalla on jo muutamia päiväkoteja Espoossa, mutta ei vielä Leppävaaran alueella. Tämä lisää varhaiskasvatuksen vaihtoehtoja alueella.

### Perusmäki

Päiväkotirakennus on selkeä kokonaisuus, jossa on väljät ryhmätilat. Päiväkotit on sijoitettu tontille niin, että lasten leikki- ja leikkipiha jää monimuotoiseksi. Toteutettava rakennusoikeuden määrä 1000 k-m<sup>2</sup> mahdollistaa laajan piha-alueen, mikä tukee päiväkodin liikuntapainotteista toimintaa. Päiväkotia on mahdollisuus helpohkosti laajentaa, mikäli varhaiskasvatuksen kysyntä alueella sitä edellyttää.

Varhaiskasvatuksen palveluntuottajalla on selkeä toiminnan ja toimintaperiaatteiden kuvaus. Päiväkotit painottaa toiminnassaan liikuntaa, minkä arvioidaan sopivan erityisen hyvin Perusmäen alueelle. Palveluntuottaja on uusi Espoossa. Tämä lisää varhaiskasvatuksen palveluntarjoajia ja siten tuo uusia vaihtoehtoja perheille lapsen varhaiskasvatustarjoajien harkinnassa.

## Tiedot tonteista

Leppävaarassa osoitteessa Patruunakatu 5 sijaitseva tontti 51095/2 on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontin rakennusoikeus on 1 700 k-m<sup>2</sup> ja se on osoitettu kolmeen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3 097 neliometriä.

Perusmäessä osoitteessa Palstalaisentie 4 sijaitseva tontti 82029/3 on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja se on osoitettu ½ kll kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3 598 neliometriä.

## Tonttien vuokrat

Leppävaaran tontin 51095/2 vuokra perustuu pääoma-arvon yksikköhintaan 450 euroa / kerrosalaneliometri ja vuokratprosentti on 5 %. Vuosivuokra 26 775 euroa.

Perusmäen tontin 82029/3 vuokra perustuu pääoma-arvon yksikköhintaan 300 euroa / kerrosalaneliometri ja vuokratprosentti on 5 %. Vuosivuokrassa on lisäksi huomioitu tontin käytettävyyden parantuminen, kun rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa. Näin vuosivuokraksi saadaan 20 000 euroa.

**Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys**

Kohteiden pääoma-arvot perustuvat asuintonttien vyöhykeselvityksen mukaiseen AK-tontin keskihintaan. Maanmittauslaitoksen julkaisun nro 106 ja korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiin perustuen hintasuhteena Y-tonteille on käytetty 50 prosenttia.

**Päätöshistoria****Liitteet**

- 1 Kartta Leppävaara päiväkotitontti 49-51-100-2
- 2 Kartta Perusmäki päiväkotitontti 49-82-29-3

**Oheismateriaali**

- Perusmäki 49-82-29-3 - Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy, alustavat arkkitehtisuunnitelmat
- Leppävaara 49-51-95-2 - Norlandia Päiväkodit Oy alustavat arkkitehtisuunnitelmat

**Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 4

§ 4

## **Omakotitontin vuokraus Leppävaarasta, kiinteistötunnus 49-51-152-6**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata yksityishenkilölle omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-51-152-6. Tontti vuokrataan 30 vuodeksi 5 000 euron vuosivuokralla ja muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus ja tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.5.2022 mennessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Taustaa

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen. Espoon kaupungin tonttiyksikkö yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa valmistelee kaupungin rakennusten myyntiä ja niitä koskevien tonttien luovuttamista.

Kaupungin rakennusten myyntiä koskeva päätöksenteko tapahtuu kaksivaiheisesti; Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja tekee rakennuksesta myyntipäätöksen, minkä jälkeen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tonttia koskevasta maanvuokrasopimuksesta. Ensiksi tehtävä rakennuksen myyntipäätös tehdään aina ehdollisena elinkeino- ja kilpailukykyjaoston vuokrauspäätökselle. Näin ollen kaupungin rakennusten luovuttamista koskeva lopullinen päätävävalta on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolla.

### Tiedot vuokrattavasta tontista ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta

Vuokrattava tontti sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa osoitteessa Veräjätienkatu 8, 02650 Espoo (kiinteistötunnus: 49-51-152-6). Tontin pinta-ala on 977 m<sup>2</sup>, sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 125 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavamerkintä on AO-1 (sr-1), eli erillispientalojen korttelialue.

Tontilla sijaitsee rakennus, joka on valmistunut 1913 ja sen rakennusrekisterin mukainen kerrosala on 123 m<sup>2</sup>. Rakennus on asemakaavalla suojeltu (sr-1). Rakennus on toiminut vuokra-asuntona 30.4.2016 saakka. Rakennus vaatii kunnostusta.

Espoon kaupunginmuseo puoltaa kohteen myyntiä ja toteaa, että käyttäjäomistaja on paras taho kohteiden säilymisen kannalta. Yksityisessä omistuksessa oleville kulttuurihistoriallisesti arvokkaille kohteille on mahdollista hakea korjausavustusta.

### **Rakennuksen myyntipäätös**

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja on tehnyt tontilla sijaitsevasta rakennuksesta myyntipäätöksen 11.1.2022 § 1/2022, joka on ehdollinen tälle elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tontin vuokrauspäätökselle.

Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja tontista on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Tilapalvelut-liikelaitos ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö kilpailuttivat kiinteistönvälityspalveluiden hankinnan kiinteistön vuokraoikeuden rakennuksineen myyntiin. Välittäjäksi valittiin Kahdeksas päivä Oy.

Kiinteistön vuokraoikeutta rakennuksineen myytiin tarjouskaupalla. Tilapalvelut-liikelaitoksen tekemä rakennuksen myyntipäätös perustuu tarjouskilpailussa tehtyyn korkeimpaan tarjoukseen, 180 000 euron kauppahintaan. Em. kauppahinnan voidaan katsoa olevan käypä markkina-arvo rakennuksesta nykykunnossa.

### **Maanvuokrasopimuksen ehdot**

Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 000 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokramiehellä on rakennuksen kunnostamisvelvoite. Kunnostamisvelvoitteeseen on sisällytetty 10 000 euron vuosittainen sakko, mikäli rakennusta ei peruskorjata sovituksessa ajassa. Kohde on suojeltu asemakaavassa, joten maanvuokramiehen pitää noudattaa asemakaavamääräyksiä kunnostamisessa. Muutoin maanvuokrasopimus vastaa kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos\_Veräjapellonkatu 8
- 2 Kartta\_49-51152\_6

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 4

24.01.2022

**Oheismateriaali**

- EKM Lausunto 25.1.2017
- Päätös omakotitalon myyminen Leppävaarasta tilapalvelutliikelaivos 11.1.2022

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 75

31.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 5

24.01.2022

7967/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 5

§ 5

## **Määräalojen myyntipäätöksen jatkaminen Bonava Suomi Oy:lle Matinkylästä korttelista 23313**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 tehtyä päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 m<sup>2</sup> ja 3 649 m<sup>2</sup> suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten. Myyntipäätöstä jatketaan 28.2.2023 asti muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

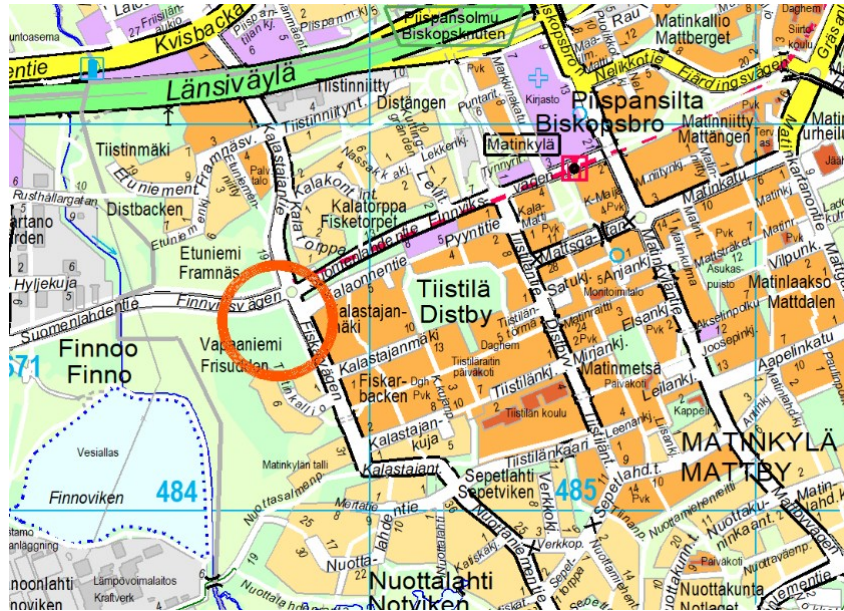


Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 75

31.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 5

24.01.2022



### Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 31.05.2021 § 75 myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun liitekartan mukaiset määräalat Matinkylästä korttelista 23313.

### Tiedot määräaloista ja korttelista 23313

Myytävät määräalat muodostavat osan Tiistilä II 11.12.2019 lainvoimaistuneen asemakaavan korttelia 23313. Kaupankohteella on rakennusoikeutta yhteensä 7 100 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu kolmesta IV-VI kerroksisesta rakennusmassasta. Kohteen pinta-ala on yhteensä 5 364 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitus luovuttaa varauksensaajalle NAL-Asunnot Oy:lle nuorisotasumiskohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

### Hakemus ja perustelut myyntipäätöksen jatkamiselle

Bonava Suomi Oy hakee jatkoaikaa Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 31.05.2021 § 75 tekemälle myyntipäätökselle 31.8.2022 asti seuraavin perustein:

- hankkeelta edellytetään luontolausuntoa liito-oravista. Tämä hankinta on vielä kesken;

- NAL Asunnot Oy:lle varatun kohteen suunnitelmien eriaikaisuus; korttelin hankkeet on synkronoitava niin rakentamisen kuin yhteisjärjestelyjen osalta (mm. yhteinen pysäköintilaitos ja ELMO-konseptin mukaisia yhteistiloja);
- tonttien lohkominen on vielä kesken; ja
- kohdetta koskevat rakennuslupaprosessit ovat vielä kesken ja rakentaminen voi muutenkin alkaa aikaisintaan elokuussa 2022, jolloin kaavan mukainen lintujen pesimärauha on ohi ja on mahdollista aloittaa hankkeen ponttaus- ja louhintatyöt.

Edellä mainituista perusteista johtuen esitetään, että Bonava Suomi Oy:lle päätettyä myyntipäätöstä jatketaan 31.8.2022 asti.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 122

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata korttelin 23313 liitekartan mukaisesti Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:lle 28.2.2021 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijaon ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

2

Varauksensaaja valmistelee yhdessä kaupungin kanssa luovutuskirjat siten että ne ovat käsittelyssä helmikuussa 2021.

3

Luovutuskirjoihin sisällytetään selkeät ehdot Elmo-konseptin toteuttamisesta kohteessa.

4

Kaupunki luovuttaa ara-rakennusoikeuden suoraan ara-toimijalle. Tonttijaossa kohde erotetaan omaksi tontiksi.

5

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.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 75

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 ja 3 649 m<sup>2</sup> suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 934 500 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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

2

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkauppahinnan. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

3

Määräalojen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 75  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 5

31.05.2021  
24.01.2022

5

Kaupan kohteen alueelle toteutetaan vain vapaarahoitteista tuotantoa. RS-tuotantoa on toteutettava 3 400 kem<sup>2</sup>.

6

Kortteli toteutetaan elämänkaariasumisen mallikorttelina, jossa mahdollistetaan monenlaisten ja eri-ikäisten asukkaiden asuminen. Asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämänkaariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen, muuntojoustavuuteen ja palveluihin. Kauppakirjan liitteenä on tarkempi konseptikuvaus.

7

Vapaarahoitteisten huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m<sup>2</sup> tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m<sup>2</sup> keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m<sup>2</sup> keskipinta-alan saavuttamiseksi.

Muilta osin sovelletaan kaupungin tavanomaisia myyntiehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Määräalojensaaja (Myöhemmin 'Tontinsaaja') valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle alueelle ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä em. kiinteistöillä hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 75

31.05.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 5

24.01.2022

**Liitteet**

1 Liitekartta Bonava Suomi Oy

**Oheismateriaali**

- Jatkohakemus Bonava Suomi Oy, Matinkylä kortteli 23313

**Tiedoksi**

Bonava Suomi Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 102

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 6

24.01.2022

9083/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 6

§ 6

## **T2H Oy:lle ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tehdyn LPA-tontin vuokrauspäätöksen tarkistaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 102 tehtyä päätöstä vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontti 49-40-382-6. Vuokrauspäätöstä tarkistetaan D-kohdan osalta seuraavasti:

D  
vuokrataan LPA-tontti 49-40-382-6 T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle vuosivuokraan 4 104 euroa, vuokra perustuu alueen pääoma-arvoon 90 euroa/m<sup>2</sup>.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

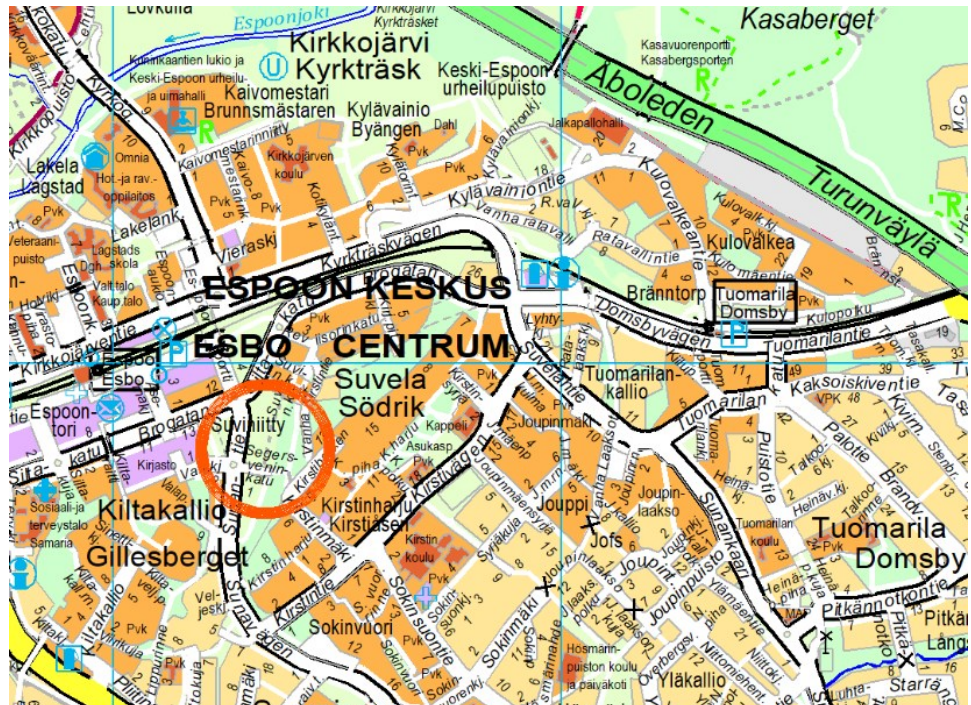
§ 102

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 6

24.01.2022



### Päätöksen tarkistaminen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 9.8.2021 § 102 vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontin 49-40-382-6 hintaan 90 euroa/m<sup>2</sup>. Päätöksessä puhutaan virheellisesti tontin hinnasta vaikka tarkoituksena on ollut puhua tontin pääoma-arvosta. Vuokrapäätöstä tarkistetaan tältä osin.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 123

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

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

3

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

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tonttienluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tonttien suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tontteja varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Korttelien suunnittelua ohjaa voimassa oleva asemakaava ja 25.8.2018 päivitetty korttelisuunnitelma.



9

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

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 102

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

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

B

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

C

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

D

vuokrata T2H Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon lukuun perustettavalle pysäköintiyhtiölle LPA-tontin 49-40-382-6 hintaan 90 euroa/m<sup>2</sup> ja muutoin normaalein luovutusehdoin.

Kauppakirjojen pääehdot:

1

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

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee

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

### 3

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

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

### 4

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

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

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

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 102

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 6

24.01.2022

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

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

1 Kartta Elo T2H Tontin vuokraus\_LPA

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 170

29.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 7

24.01.2022

11324/02.05.00/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 7

§ 7

## **Urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauksen hinnoitteluperiaatteet (Palautettu 29.11.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää urheilu- ja liikuntatoimintaan vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokrahinnoittelusta seuraavasti:

1

Kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen tehneiden ei-voittoa tavoittelevien yhteisöjen, jotka sopimuksessa sitoutuvat toiminnassaan toteuttamaan kaupungin strategiaa tavoitteita, maanvuokra on 10 % markkina-arvosta liikuntakäytössä olevien tilojen osalta kumppanuussopimuksen voimassaoloajan.

2

Markkinaperusteisille urheilu- ja liikuntahankkeille maanvuokra on markkina-arvon mukainen.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tämän päätöksen mukaista hinnoittelua sovelletaan tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen päätettäviin urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauspäätöksiin sekä takautuvasti sellaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden vuokrauspäätöksiin on kirjattu "Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen" edellyttäen, että vuokralainen täyttää kohdan 1 mukaiset edellytykset ja tekee kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen.

### **Käsittely**

Vuornos Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tuodaan kootusti tiedoksi solmitut kumppanuussopimukset, jotka vaikuttavat maanvuokraan. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti urheilu- ja liikuntatoimintaan vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokrahinnoittelusta seuraavasti:

1

Kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen tehneiden ei-voittoa tavoittelevien yhteisöjen, jotka sopimuksessa sitoutuvat toiminnassaan toteuttamaan kaupungin strategisia tavoitteita, maanvuokra on 10 % markkina-arvosta liikuntakäytössä olevien tilojen osalta kumppanuussopimuksen voimassaoloajan.

2

Markkinaperusteisille urheilu- ja liikuntahankkeille maanvuokra on markkina-arvon mukainen.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tämän päätöksen mukaista hinnoittelua sovelletaan tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen päätettäviin urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauspäätöksiin sekä takautuvasti sellaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden vuokrauspäätöksiin on kirjattu "Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen" edellyttäen, että vuokralainen täyttää kohdan 1 mukaiset edellytykset ja tekee kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tuodaan kootusti tiedoksi solmitut kumppanuussopimukset, jotka vaikuttavat maanvuokraan.

## Selostus

### Nykyinen käytäntö

Viimeisten vuosien aikana on päättynyt usean urheilu- tai liikuntakäytössä olevan tontin maanvuokrasopimus, jolloin on tullut ajankohtaiseksi tehdä päätöksiä maanvuokrasopimusten jatkamisesta uusin vuokraehdoin. Päättyneissä maanvuokrasopimuksissa vuokra-aika on vaihdellut 20 ja 30 vuoden välillä ja vuokrataso on ollut hyvin alhainen, mikä kuvastaa maanvuokrasopimuksen tekemisen ajankohdan käytäntöä antaa kaupungin tukea urheiluhankkeille maanvuokran muodossa.

Viime vuosina jatkettujen urheilu- ja liikuntatonttien vuokraehdoissa on huomioitu toiminnan sisältö. Mikäli kyseessä on ollut seuratoiminnan käytössä oleva kohde, on vuosivuokraan annettu 50 % alennus markkina-arvosta niin kauan, kun tilat ovat liikuntakäytössä. Jatketuissa maanvuokrasopimuksissa on käytetty 5–8 vuoden porrastettua siirtymäaikaa uuteen vuokratasoon. Vastaava 50 % alennus on annettu uudishankkeiden maanvuokrasopimuksissa samanlaisin perusteluin.

Markkinaehtoisille hankkeille vuokrataso on määritetty markkina-arvoon perustuen.

Urheilu- ja liikuntatilojen oheen toteutettavien myymälä-, toimisto- ja kahvilatilojen ynnä muiden muussa kuin liikuntatilakäytössä olevien tilojen maanvuokrahinnoittelu on perustunut markkina-arvoon eli näihin käyttötarkoituksiin ei ole myönnetty maanvuokrassa alennusta.

Kaupungin luovuttaessa tontteja lähtökohtana on noudattaa Euroopan Unionin valtioneuvoston päätöksiä sekä kuntalain 130 §. Nämä edellyttävät, että kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle kiinteistön, tulee hinnoittelu perustua markkinahintaan. Euroopan Unionin komissio on tehnyt tiedonannon tapauksista, joissa julkinen tuki ei ole ollut omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Esimerkkinä tällaisesta tapauksesta ovat urheilu- ja vapaa-ajan tilat, jotka palvelevat ensi sijassa paikallisia asukkaita eivätkä todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista jäsenvaltioista.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymissä maanhankinnan, -luovutuksen ja maankäyttösopimusten periaatteissa on linjattu, että urheilutoimintaan luovutettavien tonttien enimmäisvuokra-aika on 25 vuotta.

### **Nykyisen käytännön arviointia**

Edellä kuvattu tapa kohtelee urheiluseuroja eri tavoin. Kun kaupungin omistamista tiloista seurat maksavat 5–15 % kaupungin omista kustannuksista, itse rakentamistaan tiloista seurat maksavat noin 70 %. Maanvuokran määrittely ei tulisi perusteetta kasvattaa eri urheilulajien välistä eroa harrastamisen kustannuksissa.

### **Ehdotus uudesta käytännöstä**

Kaupunki on toteuttanut ja toteuttaa jatkossakin kaupungin omia urheilu- ja liikuntatilojen hankkeita investointiohjelmansa mukaisesti. Nämä eivät kuitenkaan riitä vastaamaan liikuntatilojen tarvetta ja kysyntää kasvavassa Espoossa, vaan kaupungilla on tarvetta löytää myös muita tapoja ja tahoja tilojen toteuttamiseksi.

Urheilu- ja liikuntatilojen toteuttajien saamiseksi heille voidaan ohjata tukea alennetun maanvuokran kautta. Näin merkittävä tuki voidaan antaa vain hankkeille, jotka eivät tavoittele voittoa ja sitoutuvat toteuttamaan kaupungin strategisia tavoitteita. Näiden seikkojen varmistamiseksi vuokralaiset tekevät kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen, jossa määritellään tavoitteet kunkin hankeen osalta konkreettisesti sekä ehtojen seuranta.

Edellytykset täyttävälle yhteisöille liikuntakäytössä olevien tilojen osalta maanvuokran määrä on 10 % markkina-arvosta. Alennus markkinavuokrasta on voimassa niin kauan, kun kaupungin liikuntatoimen kanssa tehtävä kumppanuussopimus on voimassa.

Markkinaehtoisten hankkeiden sekä muiden kuin liikuntakäytössä olevien tilojen (toimisto, myymälä, kahvila, ym.) vuokrahinnoittelu on jatkossakin tarkoitus hinnoitella markkina-arvoon perustuen.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 170

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää urheilu- ja liikuntatoimintaan vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokrahinnoittelusta seuraavasti:

1

Kaupungin strategisia tavoitteita toteuttaville, yleishyödyllisille ei-voittoa tavoitteleville yhteisöille maanvuokra määritellään enintään puoleen (10–50 %) sen markkina-arvosta.

2

Markkinaperusteisille urheilu- ja liikuntahankkeille maanvuokra on markkina-arvon mukainen.

3

Kohdan 1 mukaiset uudet sopimukset otetaan liikuntapalveluiden toimesta huomioon muita seura-avustuksia myönnettäessä tasapuolisen kohtelun

varmistamiseksi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Tämän päätöksen mukaista hinnoittelua sovelletaan tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen päätettäviin urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauspäätöksiin sekä takautuvasti sellaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden vuokrauspäätöksiin on kirjattu ” Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen.”

### **Käsittely**

Vuornos Laukkasen kannattamana teki seuraavan ehdotuksen: Asia palautetaan valmisteluun siten, että se valmistellaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tammikuun kokoukseen käsiteltäväksi.

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

### **Päätös**

Asia palautettiin valmisteluun siten, että se valmistellaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tammikuun kokoukseen käsiteltäväksi.

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**



194/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 8

§ 8

## **Alueen varaaminen Keilaniemestä Länsiväylän vierestä toimisto- ja palvelurakennushankkeen suunnittelua varten NCC Property Development Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten alla olevin ehdoin.

Varausehdot:

1  
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 saakka.

2  
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantaan avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.

- Rakennusten kattokerrokseen tulee suunnitella liiketiloja ja niiden terasseja.

- Läpikulkevalle polkupyöräliikenteelle tulee suunnitella sujuva ja turvallinen reitti, joka ei risteä jalankulun ja asiakasliikenteen kanssa.

- Rakennusten alimpiin kerroksiin tulee suunnitella pysäköintitiloja, jotka

toimivat myös yleisinä pysäköintitiloina ja palvelevat näin rannan palveluiden käyttäjiä ja Karhusaaressa kävijöitä.

- Yhteys Karhusaareen tulee kehittää viihtyisäksi ja sujuvaksi.

- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

## Käsittely

Rasinsalo Kajavan kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen varausehtojen kohtaan 2: Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen vaikutukset liikennemelun määrään Karhusaaren puolella Länsiväylää.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Rasinsalon ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu,

puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Kajava Lahtisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Rakennus ei saa varjostaa edustalla olevaa merialuetta siten, että se haittaisi nykyistä yritystoimintaa vesialueella sen edustalla. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 5 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Kajavan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekartaan ohjeellisesti merkityn alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten alla olevin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantaan avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.

- Rakennusten kattokerrokseen tulee suunnitella liiketiloja ja niiden terasseja.

- Läpikulkevalle polkupyöräliikenteelle tulee suunnitella sujuva ja turvallinen reitti, joka ei risteä jalankulun ja asiakasliikenteen kanssa.

- Rakennusten alimpiin kerroksiin tulee suunnitella pysäköintitiloja, jotka toimivat myös yleisinä pysäköintitiloina ja palvelevat näin rannan palveluiden käyttäjiä ja Karhusaaressa kävijöitä.

- Yhteys Karhusaareen tulee kehittää viihtyisäksi ja sujuvaksi.

- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen vaikutukset liikennemelun määrään Karhusaaren puolella Länsiväylää.

3

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

4

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

5

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

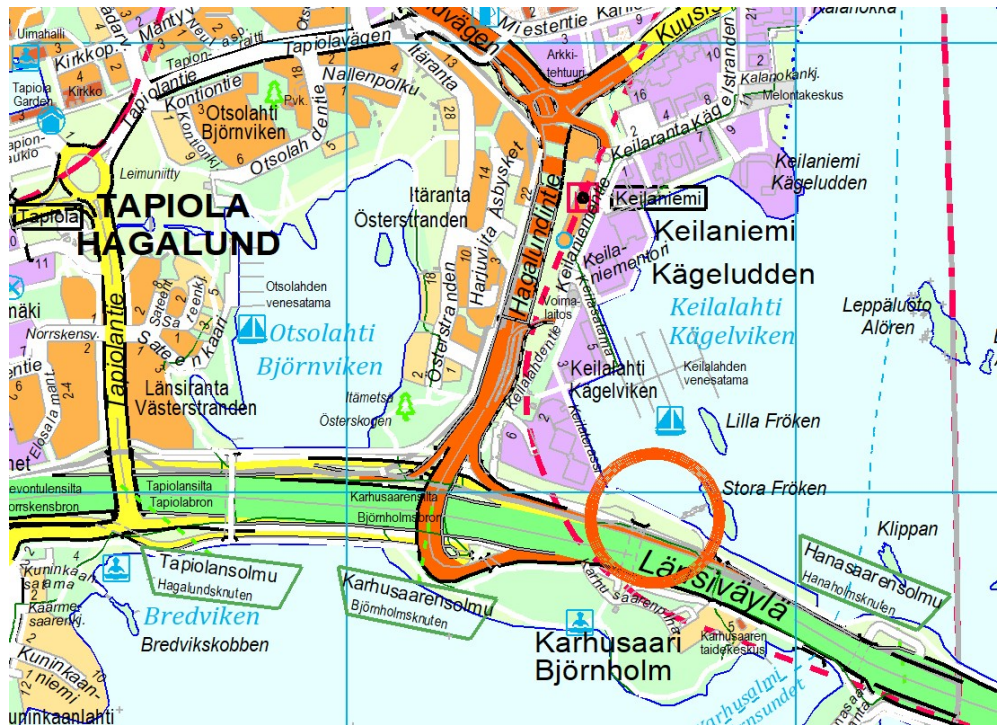
6

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

7

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

## Selostus



### NCC:n suunnitteluvaraushakemus

NCC Property Development Oy esittää 17.12.2021 päivätyssä kirjeessään, että sille varataan Keilaniemessä Länsiväylän vieressä Keilalahdentien päässä sijaitseva alue toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varattava alue on likimääräisesti esitetty oheisessa kartassa. Varattava alue on tällä hetkellä Länsiväylän liikennealuetta, jossa on yleinen pysäköintialue, ranta-alue, kevyen liikenteen väylä ja Karhusaareen johtava ajoväylä.

NCC kuvaa kirjeessään hankeajatuksiaan seuraavasti:

”Olemme kiinnostuneita jatkokehittämään Keilaniemen aluetta ja olemme tehneet alustavan ideasuunnitelman Keilalahdentien päädyssä sijaitsevalle nykyiselle pysäköintialueelle sekä Keilaterassin ja pysäköintialueen väliin jäävälle alueelle. Alustavassa suunnitelmassa ko. paikalle on sijoitettu kaksi rakennusta sisältäen toimistoa ja palveluja. Suunnitelmassa on myös ideoitu Karhusaareen vievän kevyen liikenteen väylän ja aikulun sekä pyöräilyreitistön parantamista alueella. Näemme että hankkeen yhteydessä vilkasta pyöräreittiä voitaisiin sujuvoittaa huomattavasti linjaamalla se Länsiväylän viereen.

Suunnitelmaluonnoksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Soini & Horto. Ajatuksena on tehdä alueelle kaksi rakennusta, joista valtaosa tilasta olisi

toimistoa, ja sen lisäksi rakennuksen maantasossa sekä kattokerroksissa voisi olla aluetta palvelevia julkisia palveluita kuten ravintoloita ja kahviloita ja terasseja. Rakennukset toimisivat luontevana jatkeena olemassa oleville Keilalahdentien toimistorakennuksille. Paikotus järjestetään rakennuksen alimpiin kolmeen kerrokseen, jolloin rakennuksen päätoiminnot sijoittuisivat luontevasti Länsiväylän korkeusasemaan nähden. Pysäköintitilat voisivat palvella myös lähellä olevilla virkistysalueilla kävijöitä silloin kun työpaikkojen paikoitustilojen käyttö on hiljaisempaa. Näin nykyinen julkinen pysäköintikapasiteetti alueella säilyisi.

Suunnitelmassa on esitetty uuden avoimen kaupunkitilan ja lähivirkistysalueen luomista rantaraitin varteen, jota suunnitelman rakennukset suojaisivat Länsiväylän melulta. Rakennuksissa olevat palvelut tukevat tämän syntyvän kaupunkitilan ja olemassa olevien palveluiden käyttöä sekä aktivoivat rannan käyttöä Keilaniemen rantavision mukaisesti. Suunnitelmassa esitetään myös tavoite parantaa Keilaniemen jalankulkuysteitä virkistysalueena tunnettuun Karhusaaren.”

### **Keilaniemen kehittämisestä yleisesti**

Kaupungin yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään, ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti. Tältä pohjalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit.

Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen. Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita ja osa niistä on jo valmistunut: metrolinnoitus käynnistyi marraskuussa 2017, Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019, tunnelin päälle toteutettiin puisto sekä Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019 ja Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy viimeistään kesällä 2024. Lisäksi Keilaniemessä on vireillä yleinen kalliopysäköintilaitos. Keilaniemessä on pitkälti meren rantaa, jota kiertää rantaraitti. Keilaniemen vieressä Otaniemessä toimii Aalto-yliopisto ja alueella on paljon yliopistoon liittyvää yritystoimintaa. Naapurissa on myös Tapiolan puutarhakaupunki, jonka keskuksessa on monipuoliset kaupalliset ja julkiset sekä kulttuuriset palvelut. Keilaniemi on Suomen todennäköisesti vetovoimaisin yritysalue, johon on tulossa myös asuntoja ja palveluja.

Tällä hetkellä suunnitellaan tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle Hangon ja Helsingin suuntaan menevien ramppien toteuttamista.

Keilaniemen kehittäminen on nyt jatkumassa edelleen Keilaniemen eteläosassa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 varata SRV Yhtiöt Oy:lle Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Hankkeen kaavaprosessi on käynnistymässä.

NCC:n varaushakemus täydentää osaltaan Keilaniemen kehittämistä kokonaisuudessaan.

### **NCC:n hankeajatuksen arviointia**

Alue, johon NCC on ideoinut hankettaan, on tällä hetkellä luonteeltaan varsin epämääräistä ympäristöä. Vilkas Länsiväylä aiheuttaa melua ja epäpuhtauksia. Vilkas polkupyöräliikenne ja rannassa toimivan vesipuiston asiakasliikenne sekoittuvat vaarallisesti alueella. Merenranta-alueesta pitäisi kehittää viihtyisiä ja aktiivinen osa rantaraittia. Lisäksi yhteys Karhusaaren virkistys- ja luontoalueelle pitäisi tehdä luontevammaksi ja vetovoimaisemmaksi. Läpimenevälle polkupyöräliikenteelle pitäisi linjata sujuva ja turvallinen reitti, joka ei olisi ristiriidassa rannan aktiviteettien kanssa.

Alueen kehittäminen ilman hanketta, joka tuo alueelle toimintaa ja palveluja, ei ole mahdollista. NCC:n hankkeella olisi mahdollisuus kohottaa tämä näkyvä Espoon ranta-alue aivan uudelle tasolle.

NCC on ollut aktiivisesti kehittämässä Keilaniemeä. Metrokorttelin pohjoispäähän Keilaniemen sisääntulon viereen on valmistumassa NCC:n toimistohanke NEXT (10 000 kem<sup>2</sup>), johon tulee Fiskarsin pääkonttori. Tämän kohteen eteläpuolelle NCC kehitti mittavan hybridikohteen (27 000 kem<sup>2</sup>), jonka alimpiin kerroksiin tulee liiketiloja, niiden päälle toimistoja ja ylimpiin kerroksiin asuntoja. Valtuusto hyväksyi tontin asemakaavanmuutoksen 13.12.2021. NCC:llä on tavoitteena rakentamisen käynnistäminen vuonna 2022.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 NCC Property Development Oy, liitekartta 49-895-2-21
- 2 Äänestyslista § 8

### **Oheismateriaali**

- Suunnitteluvaraushakemus Keilaniemi, NCC Property Development Oy

### **Tiedoksi**

195/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 9

§ 9

**Alueen varaaminen Tapiolasta kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten SRV Yhtiöt Oyj:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta oheiseen karttaan merkityn alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää varausalueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia laadittavaa asemakaavanmuutosta varten. Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja. Selvitystyöhön sisältyy Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

3

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

4

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



5

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

6

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

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Kajava teki seuraavan ehdotuksen: Lisätään päätösehdotuksen varausehtoihin kohtaan 2: Suunnittelussa tulee huomioida myös Tapiolan puutarhakaupungille tyypillinen väljyys rakentamisessa vehreys säilyttäen. Tapiolan puutarhakaupungille ovat ominaisia rakennusten väliin jäävät puistot sekä puolijulkiset ja yksityiset piha-alueet. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta oheiseen karttaan merkityn alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää varausalueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia laadittavaa asemakaavanmuutosta varten. Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja. Selvitystyöhön sisältyy Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

3

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

4

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

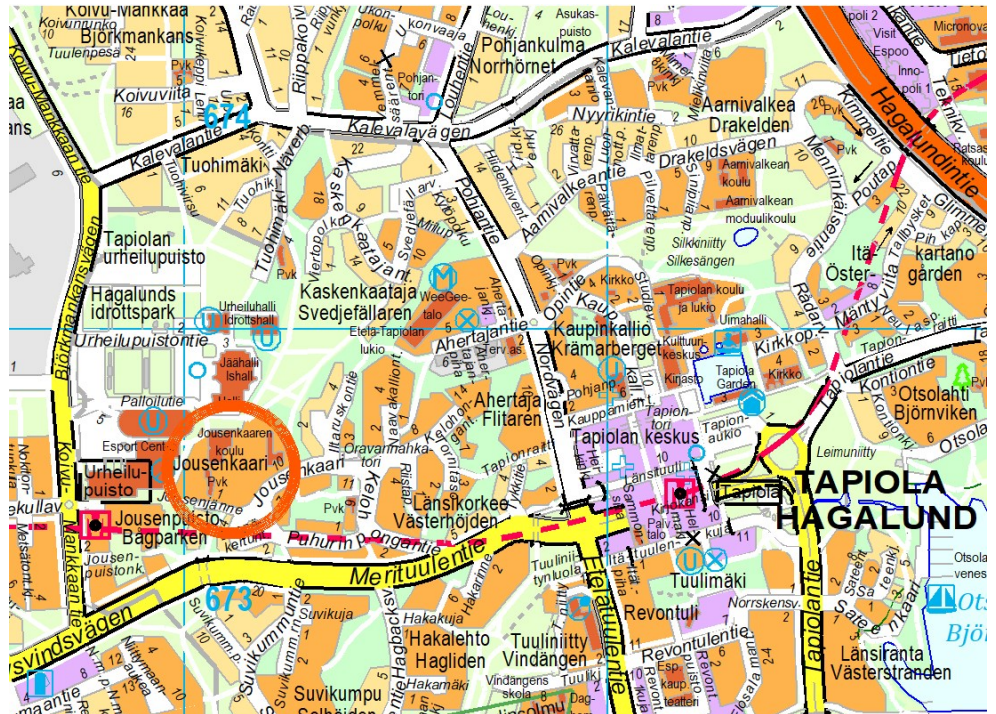
5

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

6

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

## Selostus



### Yleistä Jousenkaaren koulun tontista

Tapiolan länsireunassa Jousenkaarikadun varrella on Jousenkaaren koulun tontti. Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontin itäreunassa on vanha Jousenkaaren koulurakennus, joka ei ole enää käytössä, koska se on hyvin huonokuntoinen. Vanhan koulurakennuksen eteläpuolella sijaitsee kaksi opettajien rivitaloa, jotka on purettu pois. Tontin länsireunassa on 1990-luvulla rakennettu päiväkotijoukko ja parhaillaan alueelle ollaan rakentamassa uutta Jousenkaaren koulua, jonka toiminta käynnistyy kesän jälkeen 2022.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (kaavamerkintä YO), johon saa rakentaa myös sosiaali- ja terveydenhuoltoon palvelevia tiloja. Jousenkaaren uusi koulu on toteutettu vuonna 2019 myönnetyllä poikkeamispäätöksellä.

Tontin itäinen osa on Tapiolan puutarhakaupungin rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Tontin itäisessä osassa on 1900-luvun alussa rakennettuja linnoituksia.

Tontti rajautuu länsireunastaan Tapiolan urheilupuiston alueeseen, jota ollaan voimakkaasti kehittämässä. Alueella sijaitsee tällä hetkellä Espoo Metro Arena, Esport Center ja Esport Arena, Honkahalli sekä paljon ulkokenttiä. Alueelle suunnitellaan jalkapallostadionia.

Alueelta on noin 350 m Urheilupuiston metroasemalle, jonka yhteydessä on noin 800 autopaikan kaupungin omistama yleinen pysäköintilaitos. Metroaseman viereen ollaan rakentamassa Jousenpuiston asuntoaluetta. Metroaseman vieressä on päivittäistavarakauppa ja muita palveluja.

### **SRV:n suunnitteluvaraushakemus**

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 10.1.2022 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarausta em. kaupungin omistamalle Jousenkaaren koulun tontin itäiselle osalle. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

”SRV:n esittämän hankkeen tarkoituksena on kehittää edellä mainitulle kiinteistölle aluetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuva suunnitelma, joka mahdollistaa alueelle toteutettavan asuntotuotannon. Laatimamme alustavan suunnitelman mukaan, uudet asuinrakennukset noudattavat Tapiolan alueen rakentamisen aikojen myötä syntyneitä perinteitä ja periaatteita, johon kuuluu mm. rakennusmassojen selkeä rytmitys sekä puistomainen, maaston muotoja kunnioittava rakennettu ympäristö. Käsityksemme mukaan Tapiolan kaupunkikeskuksen ja Urheilupuiston alati kehittyvällä alueella on kasvavaa kysyntää uusista asuinrakennuksista. Alue on jo tällä hetkellä ja tulee jatkossakin olemaan hyvin suosittu asunnonostajien keskuudessa lähellä sijaitsevien hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien vuoksi. Kohteen arkkitehtisuunnittelusta vastaa arkkitehti, professori Rainer Mahlamäki Lahdelma & Mahlamäki arkkitehtitoimisto Oy:stä.

Suunnitelmamme lähtökohta, muunneltava pohjarakenne, kunnioittaa alueen monipuolista rakennuskantaa mahdollistaen monipuolisen asuntojakauman ja palvelee näin mahdollisimman laajaa ostajakuntaa elämäntilanteesta riippumatta. Asujien tarpeista riippuen asunnot ovat joko yhdistettävissä isommiksi tai jaettavissa pienempiin. Myös sivuasuntomahdollisuudet on huomioitu suunnitelmissa. Lisäksi maantasoon on suunnitelmassamme mahdollista sijoittaa myös asuntoja omalla pihalla, joka mahdollistaa alueelle ominaisen pientalomaisen asuinkokemuksen.

Kokonaisuudessaan esitetyllä ratkaisulla tuettaisiin uusien asuinrakennusten syntymistä Tapiolan kaupunkikeskuksen ja Urheilupuiston alueelle ja luotaisiin mielenkiintoinen ja yhtenäinen aluekokonaisuus yhdessä olemassa olevan naapuruston, oppilaitosten, työpaikkojen ja liikuntapuitteiden kanssa. Alueelle suunnitellut uudet asuinrakennukset tarjoavat lisää asuntoja perheille ja ympäröivien alueiden vanhemmalle väestölle esteettömään asumiseen. Panostamme ja keskitymme kohteessa strategiamme mukaisesti rakennusten elinkaari- ja ympäristöratkaisuihin, kuten esimerkiksi muuntojoustavuuteen, hiilidioksidipäästöjen minimoimiseen ja vihreiden energiaratkaisujen hyödyntämiseen.”

### Hakemuksen arviointia

Varausalue tarjoaa erinomaiset lähtökohdat uusien, erityisesti uusien perheasuntojen suunnitteluun ja toteuttamiseen. Alueen vieressä ovat metroasema, päiväkotit ja koulu, kauppaja, liikunta-alueita ja -tiloja sekä puistoja. Alueella sijaitsevat historialliset linnoitukset turvataan suunnittelussa, mutta samalla ne tarjoavat merkittävää lisäarvoa asumisympäristöön erityisesti lapsiperheille. Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa tulee erityisesti jatkaa Tapiolan asutosuunnittelun parhaita perinteitä sekä ottaa huomioon puutarhakaupungin arvot ja rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen tulee kiinnittää myös erityistä huomiota. Maisemasuunnittelun merkitys korostuu, kun ollaan Tapiolan puutarhakaupungissa. SRV:n esittämät tavoitteet alueen kehittämiseksi vastaavat hyvin kaupungin tavoitteisiin.

Varauksensaajan tulee aluksi selvittää alueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia. Selvitystyön yhtenä keskeisenä osana on Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

On tärkeää, että alueen kehittäminen ja edelleen toteutus saadaan käyntiin viipymättä, koska huonokuntoisen ja käyttökelvottoman Jousenkaaren vanhan koulun johdosta alue on tällä hetkellä epäviihtyisä ja turvaton.

### Päätöshistoria

#### Liitteet

- SRV Yhtiöt Oy, liitekartta 49-12-135-1

#### Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraushakemus, SRV Yhtiöt Oyt, Jousenkaaren koulun kiinteistö

#### Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 10

§ 10

## **Alueen varaaminen Niittykummusta Espoon Asunnot Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksen saaja on tietoinen, että hankkeen on toteutettava 30 autopaikkaa kortteliin 15038 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen 26.5.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti.

9

Varauksen saaja on tietoinen, että Niittykummun alueelle on tehty kunnallistekniset suunnitelmat. Rakentaminen on parhaillaan käynnissä ja työt valmistuvat 2022 kesään mennessä.

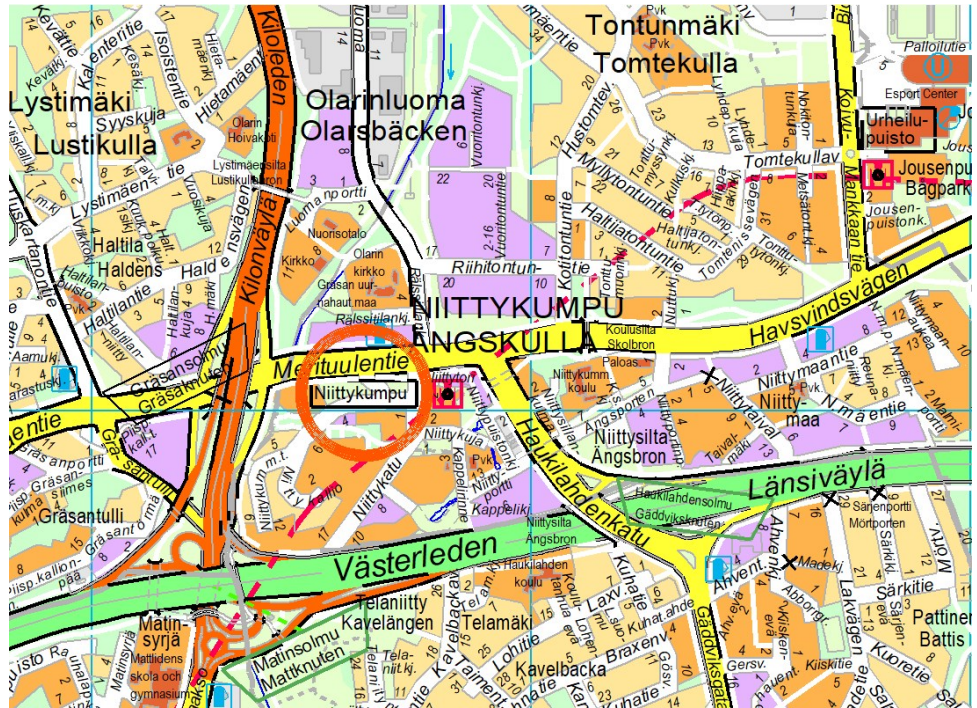
### **Käsittely**

Vuornos Kajavan kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

### **Selostus**



### Aikaisemmat päätökset:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Espoon Asunnot Oy:lle alueen yhteisesti asuntorakentamisen suunnittelua varten. Päätöstä jatkettiin entisiin ehdoin 2.12.2019 § 78. Osapuolet ovat sopineet, että Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö luopuu hankkeesta ja kohde menee kokonaan Espoon asunnoille.

### Tiedot varausalueesta:

Varausalue sijaitsee Niittykumpu I -nimisellä asemakaavamuutosalueella. Aluetta koskeva kaavaehdotus on ollut nähtävillä talvella 2013 samassa yhteydessä metrokeskuksen kaavamuutoksen kanssa. Alue on myöhemmin rajattu pois metrokeskuksen kaavasta. Niittykumpu I:n kaavamuutos edellyttää olemassa olevien pysäköintialueiden siirtämistä tai pysäköintijärjestelyjen muuttamista.

### Perustelu varauspäätökselle

Varaus edesauttaa osaltaan monipuolisen asuntojakauman toteutumista Niittykumpuun. Alueen varaus Espoon Asunnot Oy:lle toteuttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.



## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 119

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

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

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

Varauksensaajat ovat tietoisia, että osa alueesta on vuokrattuna varastoalueeksi.

9

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

10

Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät olemassa olevien lähialueen asunto-osakeyhtiöiden omistamien autopaikkojen rakentamista uudelleen. Suunnittelussa tulee huomioida vireillä olevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikkajärjestelyt ja suunnitelmia tulee edistää yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen tontinluovutuspäätöstä pysäköintiasioista tulee olla yksimielinen neuvottelutulos varauksensaajien, kaupungin ja nykyisten autopaikat omistavien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 78

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa

10.9.2018 § 119 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Espoon Asunnot Oy:lle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisiin ehdoin. Päätös on voimassa 30.11.2020 saakka.

**Käsittely**

Åkerlund poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 1 Kartta Espoon Asunnot Oy\_ Alueen varaus\_ Korttelin 15038 tuleva tontti 2

**Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA 49-15-9903-19\_ Maankäyttö- ja esisopimus\_26.5.2020\_ Asunto Oy Niittykympu 5 7 10 ja 12\_

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 11

24.01.2022

9044/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 11

§ 11

## **Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle Örkkiniitystä tehdyn alueen varauspäätöksen tarkistaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 107 päätettyä varausta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten varausalueen osalta siten, että varattava määräala on noin 5 300 m<sup>2</sup>. Lisäksi varausaika jatketaan 28.2.2023 asti. Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aiempi varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.8.2021 § 107 Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Kalajärven kaupunginosassa osoitteessa Isonkorventie 31 sijaitsevasta tontista kiinteistötunnuksella 49-85-154-1. Alue varattiin kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

### Varauspäätöksen tarkistaminen

Varauksen kohteena olevan tontin e-luku on 0,2 ja näin ollen alkuperäiselle varausalueelle (n. 3 000 k-m<sup>2</sup>) olisi mahdollista toteuttaa n. 600 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennus. Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:n tekemien alustavien luonnossuunnitelmien mukaan hanke tarvitsisi rakennusoikeusneliöitä noin 1060 k-m<sup>2</sup>. Tämä edellyttäisi noin 5 300 m<sup>2</sup> suuruista määrää alaa varauksen kohteena olevasta tontista. Tarkka määräala täsmentyy suunnittelun edetessä.

Edellä mainitusta syystä esitetään, että varausaluetta laajennetaan siten, että varausalue on noin 5 300 m<sup>2</sup>. Lisäksi esitetään, että varausaikaa jatketaan puolella vuodella eli 28.2.2023 asti.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.8.2021 § 107

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-85-154-1 kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöksen. 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 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

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueen luodeosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Pohjois-Espoon Ponsi Ry:lle. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 asti.

9

Varauksensaajan on suunniteltava hankkeensa varausalueelle siten, ettei tontin 49-85-154-1 varausalueen ulkopuolelle jäävän osan kehittäminen ja rakentaminen yhdeksi tai useammaksi itsenäiseksi kokonaisuudeksi esty.

10

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

11

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

**Liitteet**

- 1 Kartta Kalajärvi 85154 - Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

**Oheismateriaali****Tiedoksi**

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 144

30.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 12

24.01.2022

6017/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 12

§ 12

## **Alueen varauksen jatkaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä aluevarausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

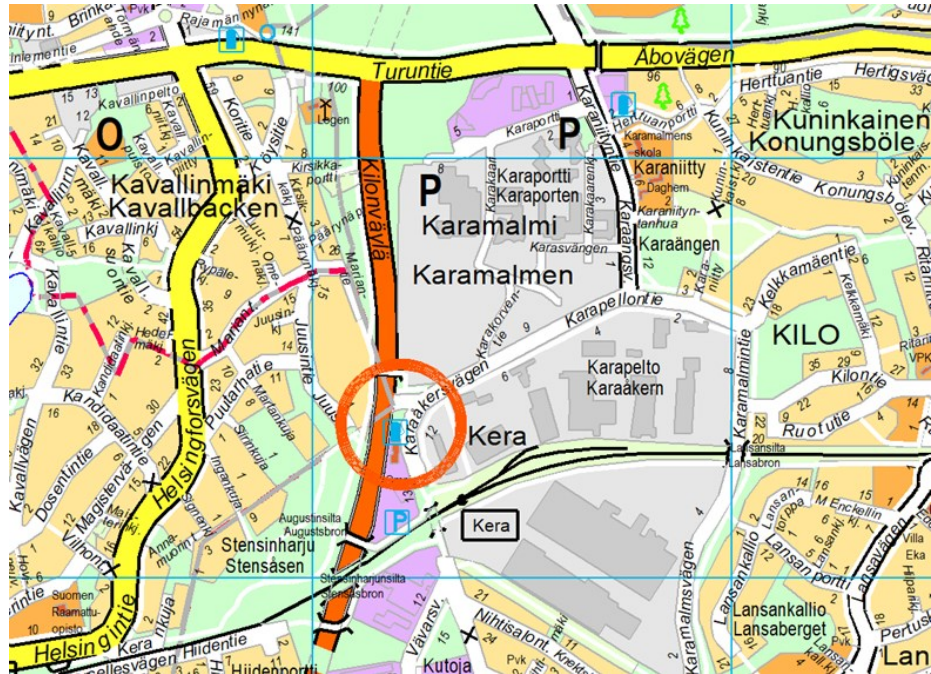


Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 144

30.11.2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 12

24.01.2022



### Hakemus

Fortum Power and Heat Oy hakee 26.11.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa 31.12.2022 saakka osoitteessa Karapellontie 11a sijaitsevalle alueelle lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

### Tiedot varausalueesta

Varausalue on pinta-alaltaan yhteensä noin 1 900 m<sup>2</sup>. Varausalue sijoittuu yleisten alueiden 54P24 ja 54L13 alueelle. Yleinen alue 54P24 on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP) ja yleinen alue 54L13 teollisuusraidealuetta (LRT). Lämpölaitoksen sijoittuminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Varattava alue sijaitsee vireillä olevan Karapellon (aluenro 130516) asemakaavamuutoksen alueella. Asemakaavamuutoksen suunnittelussa ja kaavaehdotuksessa on huomioitu lämpölaitoksen sijoittuminen varauksen alueelle. Vireillä olevan kaavan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 13.12.2021-13.1.2022 ja kaavan on arvioitu etenevän hyväksymisvaiheeseen kevään 2022 aikana.

### Perustelu varauksen jatkamispäätökselle

Asemakaavamuutoksen ollessa vielä vireillä, hankkeen jatkon kannalta on perusteltua jatkaa varauspäätöstä 31.12.2022 saakka entisin ehdoin. Hanke tulee palvelemaan alueen lämmöntuotannossa ja on kiertotalouden edistämisen kannalta hyödyllinen.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 144

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. 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 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

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on linja-autopysäkki ja suuri osa alueesta on vuokrattuna polttoaineiden jakelupistettä varten. Varauksensaaja on myös tietoinen, että alueella on ainakin sähkö-, vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöjohtoa sekä telekaapelia.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tarpeen tehdä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä sovittava erikseen vuokralaisen kanssa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

1 Suunnitteluvarausalueen kartta

## Oheismateriaali

- Keran alueellinen energiaratkaisu 24.11.2020
- Hakemus 26.11.2021 / Fortum Power and Heat Oy

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 13

24.01.2022

11973/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 13

§ 13

## **Liiketontin varauksen jatkaminen Olarista Catamount Oy:lle autoliikkeen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

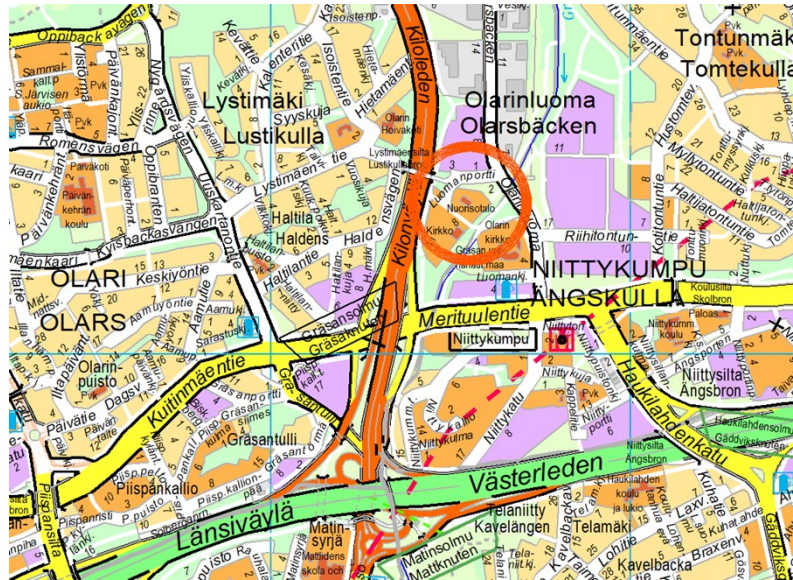
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päättämänsä ja 5.10.2020 § 106 jatkamaansa varausta Olarissa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn liiketontin osalta Catamount Oy:lle autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 § Olarissa sijaitsevan liiketontin 49-22-2-3 varaamisesta Catamount Oy:lle autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi kyseistä varausta 5.10.2020 § 106. Varausta jatkettiin tuolloin 31.10.2021 saakka.

Catamount Oy pyytää 20.12.2021 päivättyssä hakemuksessa tontin varauksen jatkamista 31.12.2022 saakka.

### Tiedot varattavasta tontista ja hankkeen tilanne

Tontti on 18.5.2005 voimaantulleessa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on noin 4 715 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 700 k-m<sup>2</sup>.

Catamount Oy haki tontille 17.2.2021 poikkeamispäätöstä. Tontille on myönnetty 1.10.2021 poikkeamispäätös, joka mahdollistaa asemakaavasta poikkeamisen ja Catamount Oy:n hankkeen toteuttamisen.

Catamount Oy:n 20.12.2021 päivätyn hakemuksen aikaan tontilla oli vielä käynnissä maaperätutkimus. Maaperätutkimuksesta saatujen tietojen mukaan tontin maaperässä on havaittavissa pilaantumista. Kyseisen pilaantumisen vuoksi maaperä tulee puhdistaa ennen tontille voidaan rakentaa.

Maaperätutkimuksen ja siitä selvinneen maaperän pilaantumisen vuoksi Catamount Oy ei ole voinut edistää hankettaan tontilla, eikä täten tonttia ole vielä voitu luovuttaa Catamount Oy:n hankkeen mukaiseen käyttöön.

Tämän myötä on perustelua jatkaa tontin varausta 31.12.2022 saakka Catamount Oy:lle.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 50

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Catamount Oy:lle korttelin 22002 tontin 3 (49-22-2-3) autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn 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. Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontin alueesta on vuokrattuna pysäköintikäyttöön.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin läpi kulkee johtoja. Mikäli rakennushanke edellyttää johtosiirtoja, vastaa niistä varauksensaaja kustannuksellaan. Kaupunki ei osallistu johtosiirtoihin.

9

Kaupunginmuseon 23.9.2019 antaman lausunnon mukaan tontin kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle ei ole estettä.

10

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

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 106

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä Olarissa sijaitsevan liiketontin 49-22-2-3 varausta Catamount Oy:lle autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten 31.10.2021 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 13

24.01.2022

**Liitteet**

1 Varausalueen kartta - Catamount Oy

**Oheismateriaali**

- Liiketontin jatkovarauksen hakemus - Catamount Oy

**Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14

24.01.2022

3821/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 14

§ 14

## **Alueen varauksen jatkaminen Olarista Espoon Asunnot Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 62 päätettyä ja 12.4.2021 § 48 jatkettua varausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen korttelista 22304 valtion tukeman 40-vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2022 saakka entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

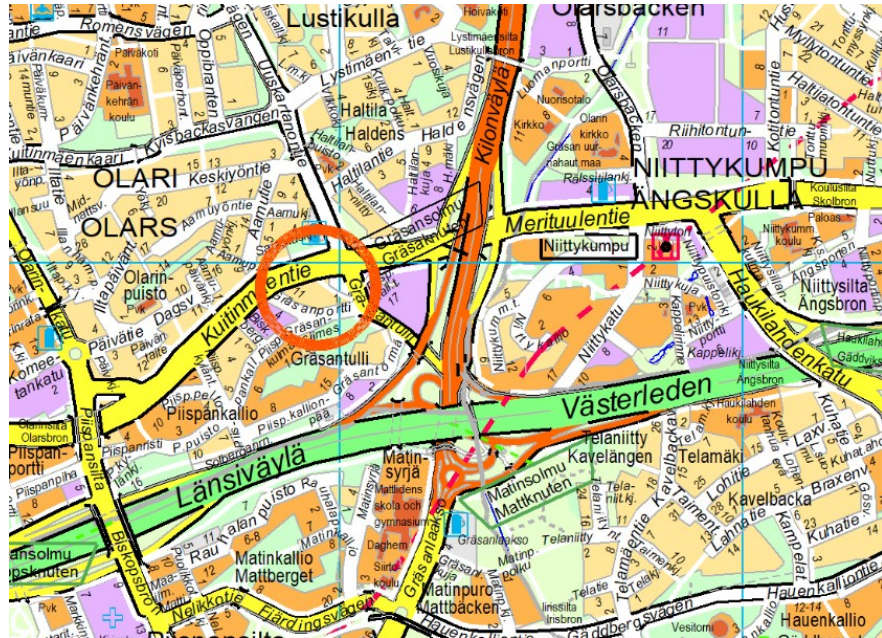
### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14

24.01.2022



### Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 1.6.2020 § 62 varannut Espoon Asunnot Oy:lle tontin valtion tukeman 40-vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausalue sijaitsee osoitteessa Gräsantulli 2, 02200 Espoo ja sen kiinteistötunnus on 49-22-304-1. Varattavan alueen rakennusoikeus on 6 500 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa Gräsantulli -nimisessä asemakaavassa alueen käyttötarkoitukseksi on merkitty AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Alkuperäistä varausta on sittemmin jatkettu elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 12.4.2021 § 48.

### Perustelu varauspäätöksen jatkolle

Espoon Asunnot Oy pyytää hakemuksellaan jatkoa varaukselleen. Espoon Asunnoilta saadun tiedon mukaan kohteen suunnittelu on valmis ja se saanut rakennusluvan, mutta tontin alla kulkevan HSY:n viemäritunneliin liittyvät selvitykset tulevat viemään useamman kuukauden aikaa. Tästä johtuen kohdetta koskeva urakkakilpailu joudutaan siirtämään keväälle 2022.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 62

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 48

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 14

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen korttelista 22304 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 48

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 14

24.01.2022

7

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

8

Suunnittelussa on otettava huomioon varausalueen halki kulkeva jätevesitunneli.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan varausalueelle tonttijaon muutosta, tontin lohkomista, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

**Käsittely**

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämä asian käsittelyn ajaksi. Hallintolaki 28 § 1 mom. 5.kohta; Åkerlund on asianosaisena olevan Espoon Asunnot Oy hallituksen jäsen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 48

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 1.6.2020 § 62 päätettyä varausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen korttelista 22304 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

**Käsittely**

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyysperuste: Åkerlund on Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen; Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Liitekartta Espoon Asunnot Oy kortteli 22304

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	69/98
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 48	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 14	24.01.2022

**Oheismateriaali**

- Jatkohakemus Espoon Asunnot, Olari 49-22-304-1

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 51  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 15

12.04.2021  
24.01.2022

3823/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 15

§ 15

## **Alueen varauksen jatkaminen Henttaalta Espoon Asunnot Oy:lle, kortteli 21177**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 61 päätettyä ja 12.4.2021 §51 jatkettua varausta Espoon Asunnot Oy:lle liitteenä olevan kartan mukaiseen alueeseen korttelista 21177 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2022 saakka entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

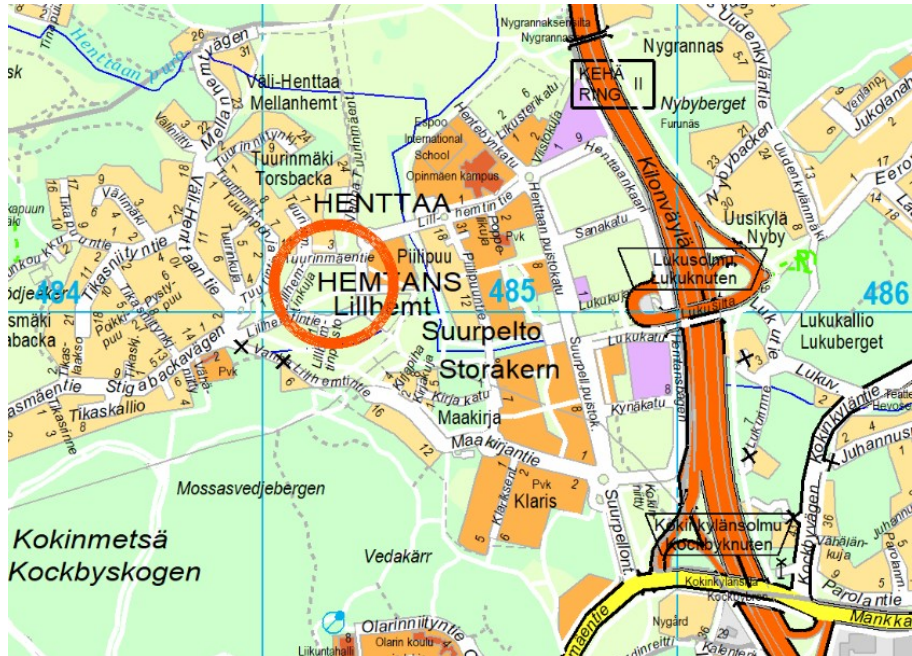
### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 51

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 15

24.01.2022



### Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 1.6.2020 § 61 varannut Espoon Asunnot Oy:lle tontin Henttaalta valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varauksen kohteena oleva tontti sijaitsee osoitteessa Lillhemintie 13, 02250 Espoo (kiinteistötunnus 49-21-177-1). Tontin rakennusoikeus on 5 950 k-m<sup>2</sup>. Tontti on voimassa olevassa Suurpelto III -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK).

### Perustelu varauspäätöksen jatkolle

Espoon Asunnot Oy on pyytänyt 27.10.2021 päivätyssä hakemuksessaan varauksen jatkamista. Hakemuksen mukaan hankkeen suunnittelu on käynnissä ja hanke on tarkoitus käynnistää rakennuslupakäsittelyn ja urakkakilpailutuksen jälkeen viimeistään loppukeväästä 2022.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2020 § 60

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle liitteenä olevan kartan mukaisen alueen korttelissa 21177

valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.5.2021 saakka.

2

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

3

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.

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

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

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.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

73/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 51

12.04.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 15

24.01.2022

7

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

8

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

9

Varauksensaaja on velvollinen liittämään hankkeen alueelle rakennettuun alueelliseen imujätejärjestelmään, jos sellainen rakennetaan.

#### **Käsittely**

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämä asian käsittelyn ajaksi. Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta; Åkerlund on asianosaisena olevan Espoon Asunnot Oy hallituksen jäsen.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 51

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 1.6.2020 § 61 päätettyä varausta Espoon Asunnot Oy:lle liitteenä olevan kartan mukaisen alueen korttelissa 21177 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

#### **Käsittely**

Åkerlund poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyysperuste: Åkerlund on Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen; Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

1 Kartta, Henttaa 21177 Espoon asunnot Oy

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	74/98
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 51	12.04.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 15	24.01.2022

**Oheismateriaali**

- Jatkohakemus Espoon Asunnot Oy, Henttaa 49-21-177-1

**Tiedoksi**

197/10.03.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 16

§ 16

**Keilaniemessä Keilalahdentie 2-4 sijaitsevan kiinteistön (Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot) kehittämisen periaatteet**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan DWS Grundbesitz GmbH:n omistaman osoitteessa Keilalahdentie 2-4 sijaitsevan kiinteistön (Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot) kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistön kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- rantavyöhykkeelle tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä rantapromenadi, joka tarjoaa mahdollisuuden liikkumiseen kävellen ja polkupyörällä sekä oleskeluun veden äärellä
- rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantapromenadille avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja
- kiinteistön nykyisten rakennusten näkyvyys ja rooli alueella tulee turvata
- kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

**Käsittely**

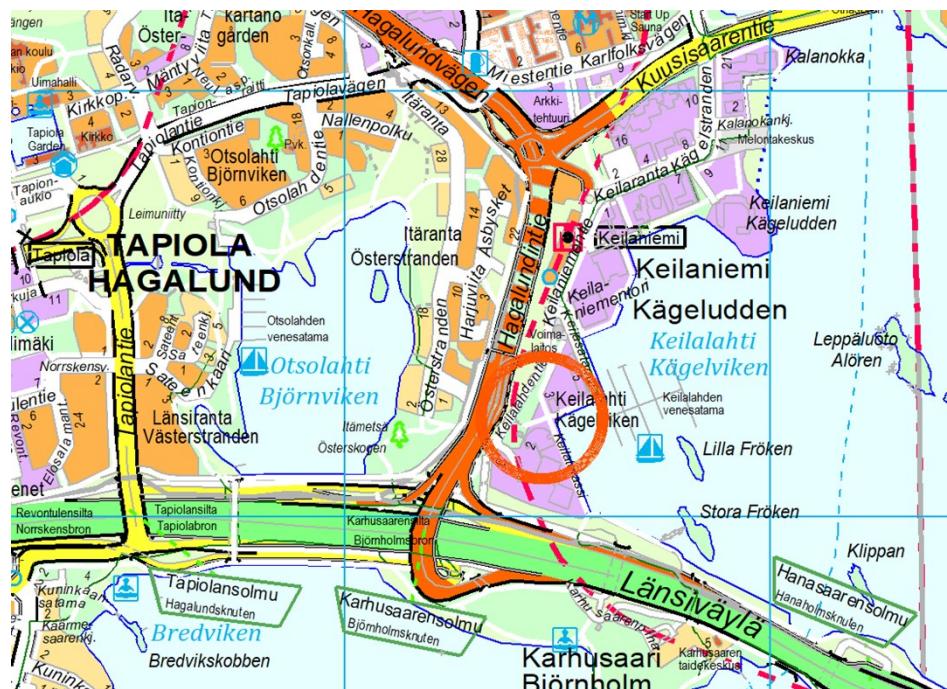
Kajava teki seuraavan lisäsehdotuksen: Huomioidaan kasvillisuuden viihtyisyyttä luova vaikutus suunnitteluvaiheessa. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Kajava ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## Selostus



## Taustaa

DWS Grundbesitz GmbH omistaa Keilaniemessä osoitteessa Keilalahdentie 2-4 Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot -nimisen kiinteistön. Kiinteistö käsittää kaksi toisiinsa kytkettyä kahdeksankerroksista toimistorakennusta sekä pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat myös naapurikiinteistön KOy Keilalahden EF-talojen autopaikat.

Toimistorakennusten kokonaislaajuus on 34 000 m<sup>2</sup>. Kolmitasoisessa pysäköintilaitoksessa on yhteensä 1 228 pysäköintipaikkaa. Kiinteistön tontin laajuus on 53 000 m<sup>2</sup>, josta 12 000 m<sup>2</sup> (23 %) on vesialuetta. Vesialueelle on täytetty helikopterin laskeutumispaikka, joka ei kuitenkaan ole käytössä. Nykyisen asemakaavan mukaan tontilla oleva rakennusoikeus 36 700 kem<sup>2</sup>, joka on lähes kokonaan käytetty.

Kiinteistön toimistorakennukset valmistuivat vuonna 1996 ja niissä oli alkujaan Nokia Oyj:n pääkonttori. Nykyisin rakennuksessa toimii useita

vuokralaisia, mm. Fortum Oyj, Tieto Oyj ja Microsoft. Rakennukset on tällä hetkellä täyteen vuokrattu.

Kiinteistönomistajaa Suomessa edustava Newsec Property Asset Management Finland Oy on toimittanut kaupungille 17.12.2021 päivätyn kirjeen, jonka mukaan yhtiön tavoitteena on käynnistää kiinteistönsä kehittäminen.

Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa.

”DWS näkee Keilaniemen alueen erittäin potentiaalisena sijaintina kiinteistösijoitusten näkökulmasta, ja Keilaniemessä toteutuneet sekä suunnitteilla olevat kehityshankkeet edelleen vahvistavat Keilaniemen asemaa. DWS on tunnistanut kehityspotentiaalia myös omistamallaan kiinteistöllä Keilaniemessä, minkä johdosta DWS haluaisi yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa selvittää mahdollisuudet hankkeen kehittämiseksi.

Hankealue toimii porttina Espooseen ja muodostaa tärkeän osan Keilaniemeä. Hankekehityksen tavoitteena on mahdollistaa kohdekiinteistön ainutlaatuisen sijainnin huomioiva täydennysrakentaminen ja luoda kehityksellä lisäarvoa niin Espoon kaupungille, Keilaniemen alueelle kuin myös DWS:n nykyisille toimistorakennuksille ja rakennusten käyttäjille. DWS:n tontin pinta-ala on noin 53 000 m<sup>2</sup> ja tontista osa on vesialuetta. DWS:n tavoitteena on tutkia merkittävää lisärakentamista oman tonttinsa alueelle.

Kohdekiinteistö ja sijainti luovat erinomaisen potentiaalini eri käyttötarkoituksille – hybridihanke, joka sisältäisi mahdollisesti toimistotilaa, asumista, hotellin, kauppaa ja palveluita sopisi erinomaisesti Keilaniemen eteläosaan. Hankkeen monipuoliset käyttötarkoitukset vilkastuttavat Keilaniemen elämää ja tuovat potentiaalia uusille palveluille koko Keilaniemen alueella. Rantaraitin säilyttäminen ja aktivoiminen on keskeinen tavoite suunnittelussa. Toisena tärkeänä lähtökohtana hankekehityksessä on Keilaniemen ja kohdekiinteistön asema pääkaupunkiseudun johtavana työpaikka-alueena Keilaniemen toimiessa jatkossakin houkuttelevana sijaintina merkittävien yritysten pääkonttoreille.

Vastuullisuus ja innovatiiviset ratkaisut on tärkeitä kriteerejä DWS:lle uusien kiinteistösijoitusten suunnittelussa. Vastuullisuuteen kuuluvia elementtejä kehitettävissä uudishankkeissa ovat mm. energiaratkaisut, hiilineutraalius, tehokkaan joukkoliikenteen hyödyntäminen sekä vastuullisten työympäristöjen ja asuntojen mahdollistava suunnittelu.

DWS esittää Espoon kaupungille asemakaavamuutoksen ja luonnossuunnittelun käynnistämistä täydennysrakentamisen mahdollisuuksien selvittämiseksi kohdekiinteistöllä. DWS:n näkemyksen

mukaan kiinteistön sijainti luo merkittävän potentiaalin Espoon ja sen kaupunkiympäristön kehittämiseksi.”

### **Keilaniemen kehittämisestä yleisesti**

Kaupungin yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti. Tältä pohjalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit.

Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailu-kykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen. Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita ja osa niistä on jo valmistunut: metroliikenne käynnistyi marraskuussa 2017, Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019, tunnelin päälle toteutettiin puisto sekä Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019 ja Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy viimeistään kesällä 2024. Lisäksi Keilaniemessä on vireillä yleinen kalliopysäköintilaitos. Keilaniemessä on pitkälti meren rantaa, jota kiertää rantaraitti. Keilaniemen vieressä Otaniemessä toimii Aalto-yliopisto ja alueella on paljon yliopistoon liittyvää yritystoimintaa. Naapurissa on myös Tapiolan puutarhakaupunki, jonka keskuksessa on monipuoliset kaupalliset ja julkiset sekä kulttuuriset palvelut. Keilaniemi on Suomen todennäköisesti vetovoimaisin yritysalue, johon on tulossa myös asuntoja ja palveluja.

Tällä hetkellä suunnitellaan tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle Hangon ja Helsingin suuntaan menevien ramppien toteuttamista.

Keilaniemen kehittäminen on nyt jatkumassa edelleen Keilaniemen eteläosassa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Hankkeen kaavaprosessi on käynnistymässä.

### **DWS:n kehittämisajatuksen arviointia**

DWS:n omistama kiinteistö Keilalahdentie 2-4:ssä on näkyvällä paikalla meren rannassa Länsiväylän vieressä. Kiinteistö on kyllä laadukas kokonaisuus, mutta se on sisäänpäin kääntynyt. Rannassa kulkee yleinen kevyen liikenteen väylä, mutta ympäristö ei tältä osin ole lainkaan vetovoimainen, aktiivinen eikä viihtyisä.

DWS:n omistama kiinteistö poikkeaa muista Keilaniemen kiinteistöistä siinä mielessä, että kiinteistöön kuuluu myös edustan vesialuetta. Vesialueen täyttämiseksi on hyvät edellytykset, koska vesisyvyys on pieni ja ruoppaustarve on vähäinen. Tämä tarjoaa hyvät lähtökohdat kiinteistön kehittämiseksi ja täydennysrakentamiseksi ja siihen liittyen ranta-alueen kehittämiseksi viihtyisäksi ja aktiiviseksi rantaraitiksi, johon avautuu palveluja.

Alueen kehittäminen ilman hanketta, joka tuo alueelle toimintaa ja palveluja, ei ole mahdollista. DWS:n hankkeella olisi mahdollisuus kohottaa tämä näkyvä Espoon ranta-alue aivan uudelle tasolle.

DWS:n kehittämisajatukset täydentävät osaltaan Keilaniemen kehittämistä kokonaisuudessaan.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot, hakemus

## **Tiedoksi**

§ 17

**Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset**

**Päätösehdotus**

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

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Niittykummun tilannekatsaus (Olli Isotalo ja Jarmo Kulmala)



16/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 18

§ 18

**Keilaniemen metrokorttelissa sijaitsevan asuintornitontin hallinnanluovutuksen määrääjän jatkaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittaessa päätöksen mukaista määrääjän jatkoa koskeva sopimusmuutos.

**Käsittely**

Vuornos Fagerströmin kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen tuodaan selostus korkean rakentamisen periaatteista ja korkean rakentamisen rakennusvalvontavaiheen käytännöistä. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

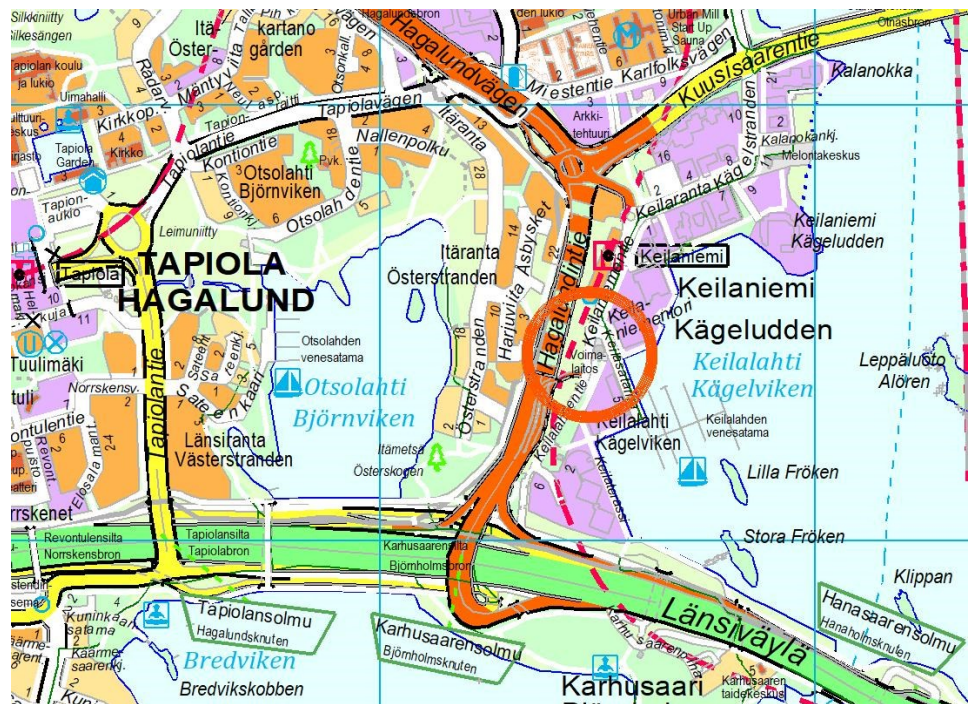
**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitonttia 49-10-65-5 koskevan 29.10.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittaessa päätöksen mukaista määräajan jatkoa koskeva sopimusmuutos.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen tuodaan selostus korkean rakentamisen periaatteista ja korkean rakentamisen rakennusvalvontavaiheen käytännöistä.

## Selostus



### Taustaa ja aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.4.2016 Keilaniemen metrokorttelin kahden eteläisimmän asuintornitontin myymisestä SRV Rakennus Oy:lle ja Hypo-pankin hallinnoimille rahastoille. Päätöksestä valitettiin ensin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO hylkäsi valitukset 9.7.2019.

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 1 Ky ja Suomen Asunnot ja Tontit 1 Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana allekirjoittivat 29.10.2019 kauppakirjan koskien Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän tontin 49-10-65-5 kauppaa.

Espoon kaupunki ja Keilaniemen Torni 2 Ky ja Suomen Osatontti II Ky sekä SRV Rakennus Oy toteuttajana allekirjoittivat 29.10.2019 kauppakirjan koskien Keilaniemen metrokorttelin toiseksi eteläisimmän tontin 49-10-65-6 kauppaa.

Kummankin tontin omistus jakautuu Keilaniemen Torni-yhtiön ja Hypo-pankin hallinnoiman rahaston kesken suhteessa 30 % / 70 %.

Kummallekin tontille on tarkoitus rakentaa SRV Rakennus Oy:n toimesta asuintornitalo.

Tontilla 49-10-65-5 on rakennusoikeutta asuntoja varten 16 400 kem<sup>2</sup> ja liike-tiloja varten 400 kem<sup>2</sup>.

Tonttien omistus siirtyi ostajille 29.10.2019 tehtyjen kauppojen yhteydessä, mutta tonttien hallinta on edelleen kaupungilla.

### **Määräajan jatkoa koskeva pyyntö**

Metrokorttelin eteläisimmän tontin 49-10-65-5 kauppakirjan ehdon mukaan tontin hallinta siirtyy ostajille viimeistään 31.1.2021, jolloin kauppahinnasta (17,8 milj. euroa) maksetaan 40 %. Rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.11.2022 ja saatettava valmiiksi 31.5.2025 mennessä.

Tontin ostajien hakemuksesta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 14, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitontin 49-10-65-5 29.10.2019 allekirjoitetun kauppasopimuksen hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa siirretään yhdellä vuodella 31.1.2022 saakka.

Tontin ostajat hakevat nyt kaupungille osoittamassaan 18.1.2021 päivätyssä kirjeessä, että tontin 49-10-65-5 hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa jatketaan siten, että kauppahinnasta maksetaan 20 % 30.4.2022 mennessä ja 20 %, kun tontin hallinta siirtyy ja rakennustyöt käynnistetään, jotka tapahtuvat viimeistään 31.12.2022.

Hakijat esittävät perusteluna seuraavaa:

”Tänä vuonna SRV on edistänyt hankkeen suunnittelua, muun muassa toiminnalliseen palomitoitukseen pohjautuvaa poistumisteiden mitoitusta ja kokonaisrakennusajan lyhentämiseen tähtäävää esivalmistusasteen kasvattamista. Poistumisteitä koskeva kehityshanke toteutettiin hyödyntämällä Helsingin Kalasataman tornitaloihin jo tehtyä kehitystyötä, jonka mukaisen toteutusratkaisun Helsingin kaupunki hyväksyi käytettäväksi Kalasataman torneissa. Vaikka Keilaniemen ja Kalasataman hankkeet vastaavat ominaisuuksiltaan toisiaan, ei Espoon

rakennusvalvonta tästä huolimatta hyväksynyt vastaavaa suunnitteluratkaisua käytettäväksi Keilaniemen torneissa. Esivalmistusasteen nostoa koskevassa kehityshankkeessa suurimpana tavoitteena oli löytää betonielementtirakentamiseen pohjautuva malli, jossa valmiit tuotantoketjut omaavista elementeistä pystytään rakentamaan 30–40 kerroksisia rakennuksia. Tämän kehitystyön mukaiset suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin rakennusvalvonnassa syksyllä 2021.”

”Lisäksi tämän vuoden aikana kiinteistön kauppakirjoissa mainitut yhtiöt on perustettu ja tonttien lainhuudot myönnetty perustetuille yhtiöille: Asunto Oy Espoon Keilaniemen Tornin A:lle ja Asunto Oy Espoon Keilaniemen Tornin B:lle.”

”Syksyllä 2021 jo osin heikentyneen Covid 19 -pandemian kiihtyminen uudelleen aiempaa laajemmaksi on tuonut muuten hyvään yleiseen taloustilanteeseen lisää epävarmuutta pandemian keston ja taloudellisten vaikutusten osalta. Taloudellinen epävarmuus vaikuttaa negatiivisesti erityisesti vaativien rakennushankkeiden aloitukseen ja toteutukseen sekä niiden edellyttämän rahoituksen saantiin. Pankkien kyky rahoittaa vaativia kohteita on kiristyneitten vakaavaraisuusvaatimusten takia edelleen heikko. Keilaniemen tornien suuren kokoluokan takia rahoitustarve on useita kymmeniä miljoonia euroja ja siten vaatii jo yhden toteutettavan tornin osalta useamman pankin rahoitusta. Lisäksi hankkeen aikatauluun on vaikuttanut hidastavasti Espoon rakennusvalvonnan kanssa pitkään käydyt neuvottelut korkean rakentamisen paloratkaisuista.”

### **Perustelut määräajan jatkon myöntämiselle**

SRV Rakennus Oy on jatkanut ensimmäisen asuintornin suunnittelua ja toteuttamisen kehittämistä. SRV on hakenut ratkaisuja, joilla kohteen teknistä ja taloudellista toteutettavuutta voitaisiin parantaa. Kysymyksessä on poikkeuksellisen suuri ja teknisesti vaativa rakennushanke. Keilaniemen kehittämisen kannalta on tärkeää, että pitkään vireillä olleiden näkyvien asuintornihankkeiden toteutus saadaan käyntiin kuluvan vuoden aikana. Maksuaikataulun ja hallinnan luovutuksen vähäinen jatkaminen on perusteltua, jotta varmistetaan kohteen toteuttamisen käynnistäminen vuoden 2022 aikana.

SRV:n toisen asuintornitontin 49-10-65-6 määräaikaajan suhteen ei tässä vaiheessa ole perusteltua harkita muutoksia.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 42

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että seuraavassa mainituille ostajille (jäljempänä Ostajat) myydään korttelin 10065 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnukset 49-10-65-2 ja 49-10-65-3).

Tonttien ostajina ovat SRV Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun (omistusosuus 30 %) sekä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoima rahasto (omistusosuus 70 %), (jäljempänä Ostajat). Tontissa 2 rahasto on Suomen Asunnot ja Tontit I Ky ja tontissa 3 Suomen Osatontti II Ky.

Hankkeiden toteuttaja on SRV Rakennus Oy (jäljempänä Toteuttaja).

Tontit on merkitty liitekarttoihin.

Tontin 10065/2 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 17 800 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (3 560 000 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (7 120 000 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (7 120 000 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille aikaisintaan 1.2.2018. Hallinta luovutetaan kuitenkin viimeistään, kun tontti on luovutuskelpoinen.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy Ostajille kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostajat suorittavat Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton \*) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m<sup>2</sup>

- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m2.
- (Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m2, lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti  $0,3 \times 500 \text{ e/as-m}^2 + 0,2 \times 100 \text{ e/as-m}^2$ )

\*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnosta (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m2 ja 7 500 euroa / as-m2 sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

#### Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

#### Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisältyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta

ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataivan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostajat maksavat Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 14 760 k-m<sup>2</sup>, rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.12.2019 ja saatettava valmiiksi 30.6.2022 mennessä.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja / tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehdoin.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruisen määrän.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat

rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostajat sitoutuvat myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja - aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-2 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-2 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiiviyydestä tai louhinnan toteutumatiiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

7

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuosuksiansa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta sekä lisäksi muut Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.



Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2 -kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Tontin 10065/3 kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

1a

Tontin peruskauppahinta on 22 282 000 euroa.

Ostajat maksavat 20 % tontin peruskauppahinnasta (4 456 400 euroa) kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskauppahinnasta 40 % (8 912 800 euroa) maksetaan, kun Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille. Loput 40 % (8 912 800 euroa) peruskauppahinnasta maksetaan, kun tontille toteutettava rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi. Loput peruskauppahinnasta maksetaan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun Kaupunki on luovuttanut tontin hallinnan Ostajille.

Maksamaton peruskauppahinta sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (marraskuu 2015) ja sitä korotetaan samassa suhteessa kuin kunkin maksuerän maksuajankohdan tiedossa oleva viimeinen elinkustannusindeksin indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Peruskauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Kaupunki luovuttaa tontin hallinnan Ostajille kahden vuoden kuluttua tontin 49-10-65-2 hallinnan luovuttamisesta, ellei toisin sovita, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun 60 % peruskauppahinnasta on maksettu.

1b

Peruskauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa Kaupungille lisäkauppahinnan, joka määräytyy seuraavasti:

- 30 % siltä osalta, kun asuntojen velaton \*) keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on 7 000 - 7 500 euroa / as-m<sup>2</sup>
- 20 % siltä osalta kuin asuntojen velaton keskimyyntihinta tonttiosuuden kanssa on yli 7 500 euroa / as-m<sup>2</sup>.

- (Esimerkki: jos keskimyyntihinta on 7 600 e/as-m<sup>2</sup>, lisäkauppahinta määräytyy seuraavasti 0,3 x 500 e/as-m<sup>2</sup> + 0,2 x 100 e/as-m<sup>2</sup>)

\*) Keskimyyntihinta on keskiarvo myytyjen asuntojen neliöhinnosta (sis. tonttiosuuden), joka määritetään seuraavasti: summa myytyjen asuntojen kauppahinnoista / summa myytyjen asuntojen huoneistoaloista.

Lisäkauppahinnan em. raja-arvot 7 000 euroa / as-m<sup>2</sup> ja 7 500 euroa / as-m<sup>2</sup> sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (helmikuu 2017). Lisäkauppahinnan raja-arvoja ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

Lisäkauppahinta maksetaan seuraavasti:

Ensimmäinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennus on valmistunut eli kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Toinen erä

- Ostajat esittävät yhteenvedon asuntokaupoista, jotka ovat toteutuneet siihen mennessä, kun rakennuksen valmistumisesta on kulunut yksi (1) vuosi ja kuusi (6) kuukautta ja jotka eivät ole sisältyneet ensimmäiseen erään.
- Yhteenvedo tulee esittää Kaupungille tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa tarkasteluajanjakson päättymisestä.

Kaupunki tarkastaa ja hyväksyy esitetyt yhteenvedot. Kukin lisäkauppahinnan maksuerä suoritetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ne tarkastanut ja hyväksynyt.

Mikäli yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennuksen valmistumisesta ei kaikkia asuntoja ole myyty, määritellään tuolloin myymättömien asuntojen velattomat myyntihinnat arvioimalla niiden käyvät markkinahinnat tarvittaessa auktorisoidun arviomiehen lausunnon pohjalta ja käyttämällä näin saatuja hintoja lisäkauppahinnan määrittämisen pohjana. Näihin asuntoihin kohdistuva lisäkauppahinta maksetaan Kaupungille 30 vuorokauden kuluessa asuntojen markkinahinnan hyväksymisen jälkeen.

Kaikkien asuntokauppojen tulee olla markkinahintaisia. Asunnot myydään normaalin kauppataavan mukaisesti.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Ostaja maksaa Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennettavan asuinrakennuksen, vähintään 16 650 k-m<sup>2</sup>, rakentaminen on aloitettava 31.12.2021 mennessä ja saatettava valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, Toteuttaja maksaa viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on 6 % peruskauppahinnasta vuodessa. Sakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Ostajille luvan tontin rakennustöiden aloittamisen ja /tai valmistumisen määräaikoihin pidennyksen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ja muille tiloille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti ostajia ja/tai vuokralaisia sekä sijoittajia ja rahoittajia normaalin hyväksyttävien ehtojen.

Ostajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuvat Ostajat maksamaan sopimussakkoa peruskauppahinnan suuruiseen määrään.

3

Tontilla on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaiset lunastustoimitukset koskien maanalaisessa asemakaavassa metroa ja metron ajotunneleita varten osoitettujen alueiden käyttöoikeuden lunastamista (toimitusnumerot 2010-359599 ja 2010-346470). Kaupungilla on oikeus korvauksetta lunastaa pysyvä käyttöoikeus maanalaisen asemakaavan mukaisista alueista lunastustoimituksissa, jotka lopetetaan metron valmistumisen jälkeen. Kaupungilla on oikeus korvauksetta saattaa loppuun käynnissä olevat metron ja metroaseman rakentamista koskevat rakennustyöt, vaikka ennakkohaltuunottoa ei haeta. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitukset ovat loppuunsaatettu. Lunastustoimitusten lopettamisen jälkeen Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus

lunastustoimitusten mukaisiin kohteisiin. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan lunastustoimituksiin ja olemaan valittamatta lunastustoimituksiin liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Lisäksi tontilla on vireillä maantietoimitus (toimitusnumero 2015-511530) koskien Kehä I:n uusia tiejärjestelyjä. Tonttiin kohdistuva kiinteistörekisterin mukainen maantielain mukainen tieoikeus tullaan käsittelemään maantietoimituksen yhteydessä.

4

Kaupunki tekee tonteilla 49-10-65-2 ja 49-10-65-3 esirakentamista sisältäen louhinnan edellyttämän maakerrosten poiston ja karkean irtilouhinnan sekä suorittaa reunojen tukiseinä-, lujitus- ja injektointitöitä sekä rakentaa patoseinän, joka estää veden virtaamisen metron tiloihin sekä toimii tontin tukiseinänä metroaseman suuntaan. Tontin alueelle jätetään louhetäyttö. Lisäksi kaupunki on verkottanut metrotunnelin ja -aseman myöhemmin maanpäällä tapahtuvista louhinnoista aiheutuvien lohkareiden irtoamisen estämiseksi. Ostajat maksavat Kaupungille tontin 49-10-65-3 edellä mainitusta esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset tontin 49-10-65-3 hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Tontin louhinta ja esirakentamistyöt on suunniteltu Ostajilta saatujen tietojen perusteella. Kaupunki ei vastaa tonttiin tai sen esirakentamiseen liittyvistä ominaisuuksista kuten esimerkiksi rakennuspohjan lujuudesta, kallion vesitiiviyydestä tai louhinnan toteutumattiedoista. Ostajilla on oikeus seurata louhinnan ja esirakentamisen edistymistä.

5

Ostajat ja Kaupunki sitoutuvat tarvittaessa sopimaan erikseen kunnallistekniikkaan liittyvistä yksityiskohdista ja laatimaan erillisen kunnallistekniikkasopimuksen.

6

Kaupunki on tehnyt vuokrauspäätöksen liitekarttaan merkityn alueen vuokraamisesta Länsimetro Oy:lle metron sisäänkäyntiä varten. Kaupunki siirtää kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä vuokrasopimuksen Ostajille siltä osin, kun se kohdistuu luovutettavaan tonttiin. Ostajat sitoutuvat vuokrasopimuksen ehtoihin sellaisenaan. Vuokrakauden päättyessä Ostajat sitoutuvat vuokraamaan alueen Länsimetro Oy:lle tai vastaavalle entisin ehdoin.

7

Ostajat hyväksyvät 11.11.2015 tonttien 10065/2 ja 10065/3 välillä tehdyn rasitesopimuksen.

8

Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajat luovuttavat kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa tontin

peruskauppahinta. Ostajat luovuttavat vakuudet omistussuosuksiansa suhteessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoiman rahaston vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta. SRV Rakennus Oy:n vakuus kattaa sen osuuden maksamattomasta kauppahinnasta osuuden sekä lisäksi Ostajan ja Toteuttajan kauppakirjan mukaiset velvoitteet.

Kaupunki sitoutuu Ostajan pyynnöstä palauttamaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimalle rahastolle tämän maksamaa kutakin kauppahintaerää vastaavat 1,2-kertaiset vakuudet, kun Kaupunki on vastaanottanut ko. maksuerän. SRV:n antamat vakuudet palautetaan vastaavasti SRV:n sopimusvelvoitteiden täytyttyä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Ostajat valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tämän päätöksen perusteella rakentamisen edellyttämiä lupia. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen kuin tonttien hallinta on luovutettu Ostajille.

Molempia tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset on allekirjoitettava välittömästi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 13.5.2016. Esisopimukset raukeavat, mikäli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä ei tule lainvoimaiseksi. Esisopimusten osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset kiinteistöjen kauppakirjat kolmen (3) viikon kuluessa siitä, kun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tonttien myymisestä on tullut lainvoimaiseksi.

Jos tämä päätös raukeaa, kaupunki ei vastaa yritykselle aiheutuneista kustannuksista, haitasta tai vahingoista.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin teknisiä tai vähäisiä muutoksia sekä antamaan sopimuksessa mainitut kaupungin suostumukset.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 145

## **Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.11.2015 § 128 päättämäänsä myyntipäätöstä Keilaniemen tonteista 10065/2 ja 10065/3 SRV Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun 31.1.2016

saakka muuten entisin ehdoin, mutta siten, että ostajana voi olla SRV Rakennus Oy:n lisäksi SRV Rakennus Oy:n perustama yhtiö tai muu kaupungin hyväksymä taho.

**Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 131 jälkeen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 14

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Keilaniemen metrokorttelin eteläisimmän asuintornitontin 49-10-65-5 29.10.2019 allekirjoitetun kauppasopimuksen hallinnanluovutuksen ajankohtaa ja vastaavan maksuerän maksuajankohtaa siirretään yhdellä vuodella 31.1.2022 saakka.

**Käsittely**

Aaltonen Heleniuksen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

Asia palautetaan uudelleenvalmisteluun. Valmistelun aikana tulee selvittää ja neuvotella ostajan kanssa kohtuullisen korvauksen määrä kauppahinnan maksuaikataulun muuttamisesta.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusesitys, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen. Keskustelun palautuksessa päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne jotka kannattavat palautusta äänestävät "jaa" ja jotka vastustavat asian palauttamista äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdoituksen.

Äänestyksessä 6 äänellä 3 ääntä vastaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa asian käsittelyä. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti erivän mielipiteensä päätökseen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/98

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 18

24.01.2022

## **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- Muutoshakemus, tontti 49-10-65-5

### **Tiedoksi**

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17**

### **Muutoksenhakukielto**

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



## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 3, § 4, § 5, § 6, § 18**

### **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 oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.