



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022

## Kokoustiedot

Aika 28.02.2022 klo 09:00 - 11:20

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	saapui klo 9.06 § 35
	Rasinsalo Anu	jäsen	
	Elo Tiina	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Hoffström Minna	vanhusten palvelujen johtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Heinero Mervi	elinvoimajohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Paananen Harri	elinkeinojohtaja	poistui klo 10.28
	Pajakoski Johanna	viestintäjohtaja	
	Kautto Hanna	viestintäpäällikkö	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja	
	Rosenberg Heidi	tekninen sihteeri	
	Pirkanniemi Risto	sihteeri	

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos  
puheenjohtaja

Risto Pirkanniemi  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anu Rasinsalo  
pöytäkirjantarkastaja

Antero Laukkanen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 04.03.2022.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 19		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 20		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 21	1	Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42049 tontti 15	7
§ 22	2	Omakotitontin myynti Kurttilasta, korttelin 45086 tontti 1	10
§ 23	3	Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50140 tontti 14	13
§ 24	4	Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50333 tontti 1	16
§ 25	5	Omakotitontin myynti Gumbölestä, korttelin 71022 tontti 1	19
§ 26	6	Omakotitontin myynti Karhusuolta, korttelin 72106 tontti 1	22
§ 27	7, 8	Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2022	25
§ 28	9, 10	Alueen varaaminen Niittykummusta Espoon Asunnot Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten (pöydälle 24.1.2022)	30
§ 29	11	Alueen varaaminen Nuijalasta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten	38
§ 30	12	Alueen varauksen jatkaminen Henttaalta Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteisen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten	42
§ 31	13	Liiketontin osan varauksen jatkaminen Olarista Catamount Oy:lle autoliikkeen suunnittelua varten	47
§ 32	14	Toimisto- ja liikekortteleiden varauksen jatkaminen Leppävaaran Hatsinanpuistosta NCC Property Development Oy:lle	52
§ 33		Keilaniemen tunnelin eteläpään ramppien toteuttamista ja SRV Yhtiöt Oyj:n Keilalahdentien varren toimistorakennushanketta koskevat valmistelukehotukset	63
§ 34		Kehä I:n Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamista ja Maarinsolmun ympäristön kehittämistä koskevat valmistelukehotukset	69
§ 35		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	76

§ 19

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 24.2.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 20

28.02.2022

§ 20

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Anu Rasinsalo ja Antero Laukkanen.

714/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 21

§ 21

**Omakotitontin myynti Saunalahdesta, korttelin 42049 tontti 15**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 42049 tontin 15 (49-42-49-15) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 122 679 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on ollut sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on ollut vuoden 2021 lokakuun indeksiluku (2041). Tämän päätöksen mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2021 joulukuun indeksiluvun perusteella (2049).

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 17.06.2022. Tämän jälkeen

päätös raukeaa.

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

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

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

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

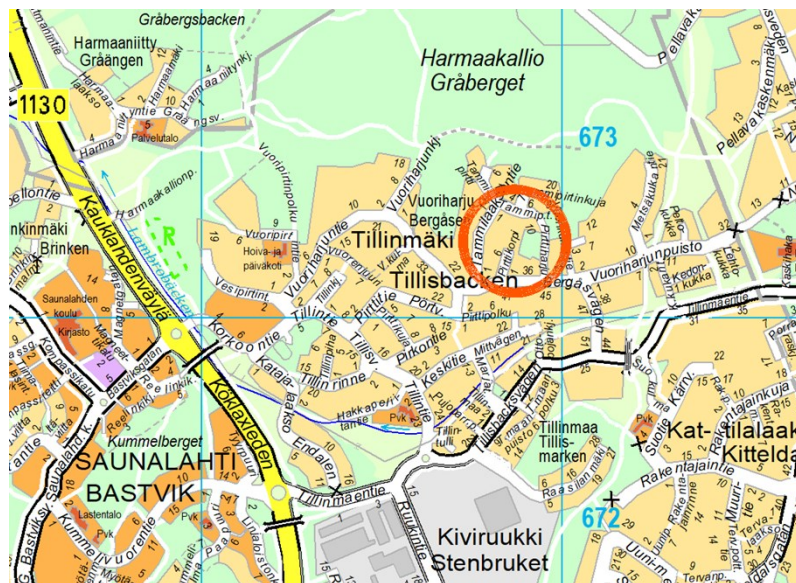
## Käsittely

Käsiteltiin § 35 jälkeen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 649 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 130 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Pirttikorpi 7.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 13.02.2009. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 122 200 euroa (940 e/k-m<sup>2</sup>) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekartta, kortteli 42049 tontti 15

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 29.12.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**



713/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 22

§ 22

**Omakotitontin myynti Kurttilasta, korttelin 45086 tontti 1**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 45086 tontin 1 (49-45-86-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 127 890 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on ollut sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on ollut vuoden 2021 joulukuun indeksiluku (2049). Tämän päätöksen mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2021 joulukuun indeksiluvun perusteella (2049).

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 17.06.2022. Tämän jälkeen

päätös raukeaa.

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

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

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

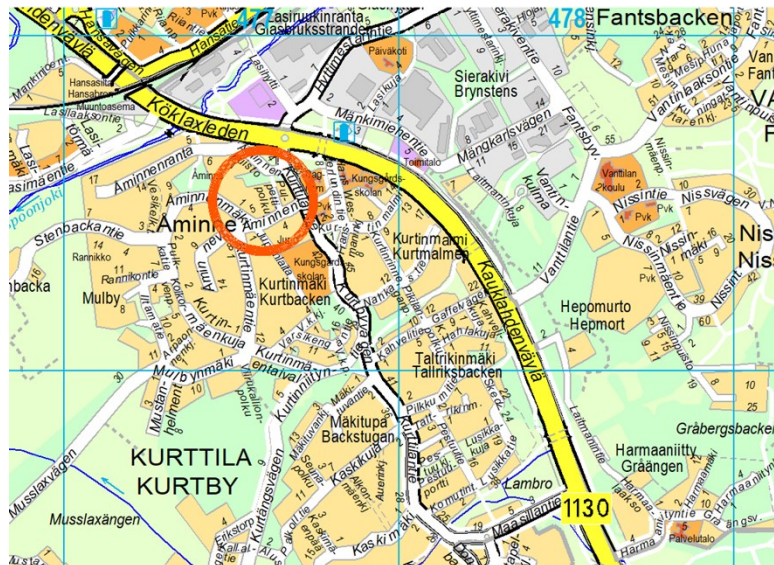
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Kurttilan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 735 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 147 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Pulpettipolku 1.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.01.2018.  
Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 127 890 euroa (870 e/k-m<sup>2</sup>) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekartta, korttelin 45086 tontti 1

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 21.01.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

712/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 23

§ 23

**Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50140 tontti 14**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 50140 tontin 14 (49-50-140-14) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 147 400 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on ollut sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on ollut vuoden 2022 tammikuun indeksiluku.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 17.06.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

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

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 671 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 134 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Sinirinnantie 35.

20.01.1998 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 23

28.02.2022

vuokramiehellä on oikeus vuokra-aikana ostaa vuokra-alue. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 147 400 euroa (1100 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekartta, korttelin 50140 tontti 14

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 04.02.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 24

28.02.2022

711/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 24

§ 24

## **Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50333 tontti 1**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 50333 tontin 1 (49-50-333-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 217 800 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on ollut sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on ollut vuoden 2021 marraskuun indeksiluku (2050). Vuoden 2021 joulukuun indeksiluku on (2049). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku on pienentynyt.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 17.06.2022. Tämän jälkeen

päätös raukeaa.

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

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

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

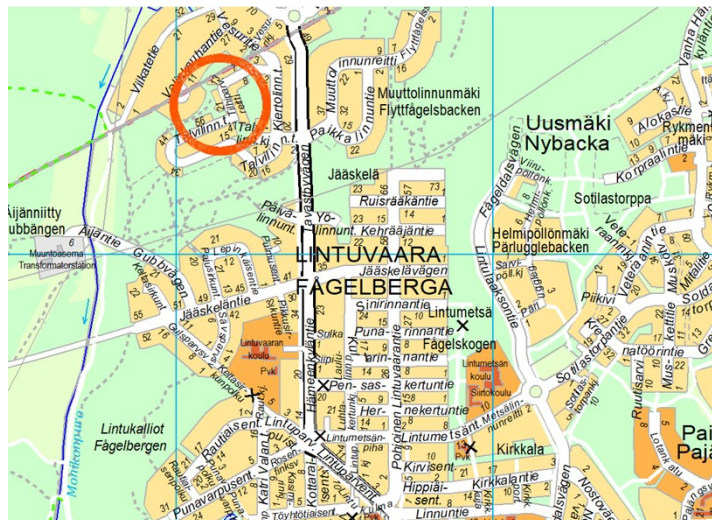
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 881 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 220 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Tilhiparvenreitti 21.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 24

28.02.2022

23.01.2019 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä ei ole oikeutta lunastaa tonttia vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 217 800 euroa (990 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekartta, korttelin 50333 tontti 1

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 07.02.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 25

§ 25

## **Omakotitontin myynti Gumbölestä, korttelin 71022 tontti 1**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 71022 tontin 1 (49-71-22-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 135 880 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on ollut sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on ollut vuoden 2021 marraskuun indeksiluku (2050). Vuoden 2021 joulukuun indeksiluku on (2049). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku on pienentynyt.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 17.06.2022. Tämän jälkeen

päätös raukeaa.

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

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

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

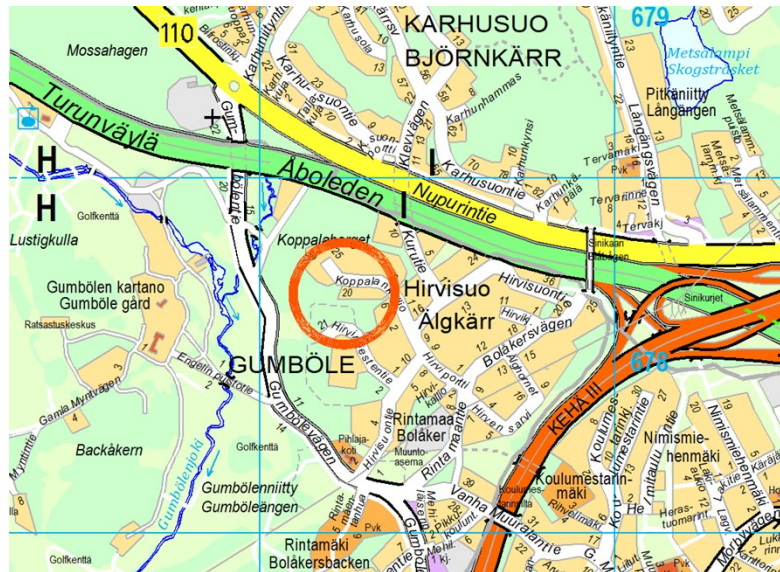
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Gumbölen kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AP II e=0.20 (Asuinpientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 859 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 172 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Koppalankallio 20.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 25

28.02.2022

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 17.11.2003. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-oikeuteen tontin vuokra-aikana. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 135 880 euroa (790 e/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekartta, kortteli 71022 tontti 1

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 09.02.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 26

28.02.2022

710/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 26

§ 26

## **Omakotitontin myynti Karhusuolta, korttelin 72106 tontti 1**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 72106 tontin 1 (49-72-106-1) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 132 130 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokralaiselle annetun tontin myyntitarjouksen mukainen kauppahinta on ollut sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on ollut vuoden 2022 tammikuun indeksiluku.

2

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

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 17.06.2022. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

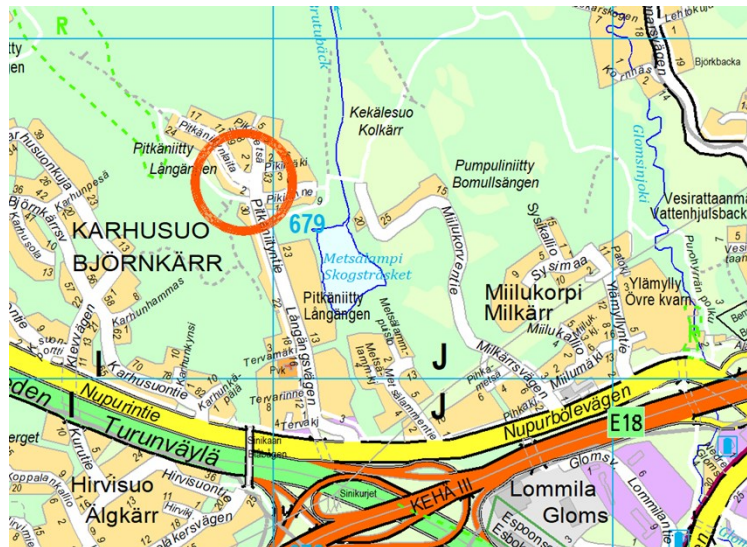
Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Karhusuon kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 906 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 181 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Pitkäniitynlaita 16.

03.03.2011 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus ostaa tontti vuokra-aikana. Vuokralainen on

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 26

28.02.2022

ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 132 130 euroa (730 e/k-m<sup>2</sup>) ja korjattu elinkustannusindeksillä.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Liitekarta, kortteli 72106 tontti 1

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus 05.02.2022, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

### **Tiedoksi**

770/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 27

§ 27

**Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2022**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 42 omakotitonttia hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai heidän toimestaan perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

1

Tonttien vuosivuokrat ja myyntihinnat ovat liitteessä 1.

Kaupunki myy tai vuokraa liitteen 1 mukaiset tontit. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokralauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Kauppahinnat maksetaan kokonaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa siten, että ostajan suorittama 2 000 euron varausmaksu otetaan huomioon.

Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä liitteessä 1 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 tammikuun indeksiluku (2074). Vuokraa tarkistetaan 1.1.2024 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosentilla (jäljempänä "Minimikorotus"). Vuokralaisen suorittama 2 000 euron varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa vuokrassa tai ensin maksettavissa vuokrissa.



Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2043 ja 1.1.2063. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra, jota tarkistetaan edellä kuvatussa kappaleessa todetulla tavalla. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042/2062 elinkustannusindeksin keski-indeksi. Indeksikorotus tai minimikorotus tehdään 1.1.2044/1.1.2064 alkaen.

Tontin 45094/4 vuokra-aika päättyy 31.12.2077, tontin 50332/10 vuokra-aika päättyy 31.12.2078, Mäkituvan & Kallvik I asemakaava-alueiden tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2080, tonttien 44156/2, 45092/2 ja Laaksolahti-Jupperi asemakaava-alueen tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2082.

2

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin tai asunto-osakeyhtiön osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, sitoutuu hän maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä myytävillä tonteilla on kauppahinnan suuruinen.

Mikäli vuokratontinsaaja luovuttaa tontin tai asunto-osakeyhtiön osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, sitoutuu hän maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä vuokratonteilla on 25-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn.

Liitteen 1 mukaisista 42 tontista tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2022 lähtien ollut Espoo.

Tämän tonttihaun kautta henkilö voi olla sopijapuolena korkeintaan yhden tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tontteja varatessa tontinsaajat maksavat 2 000 euron varausmaksun, joka hyvitetään tontin vuokrassa/kauppahinnassa. Jos varaajat eivät allekirjoita luovutussopimuksia heille annettussa määräajassa, he menettävät maksut.

Osaa Kallvik I (Kurttila) ja Laaksolahti-Jupperi, muutos (Laaksolahti)

asemakaava-alueiden tonteista ei ole vielä rekisteröity ja osalla näistä tonteista tonttijakoa koskeva päätös ei ole vielä lainvoimainen. Mikäli edellä mainittujen tonttien pinta-alat ja rakennusoikeuden määrät muuttuvat tonttijakojen tai tonttien rekisteröinnin yhteydessä, käytetään vuokran määrinä ja myyntihintoina liitteen 1 mukaisia kerrosneliömetrien yksikköhinnoista muodostuvia vuokran määriä ja myyntihintoja.

Tontinsaajien on allekirjoitettava luovutuskirja tontin varaussitoumuksen asettamassa määräajassa.

Mikäli tontinvarauksia peruuntuu tai maanvuokrasopimuksia puretaan, tulevat vapautuneet tontit uudelleen haettavaksi seuraaviin tonttihakuihin.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset ja kauppakirjat.

Luovutuspäätös on voimassa 02.12.2022 saakka.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Luovutettavat tontit

#### Kohteet

Luovutettavaksi esitettävistä 42 omakotitontista uusia kohteita ovat Kallvik I (25 tonttia), Mäkituvan (8 tonttia) ja Laaksolahti-Jupperi, muutos (3 tonttia) ja Kurtinmalmin (1 tontti) asemakaava-alueiden tontit. Aiemmistä hauista palautuneita kohteita ovat Bassenkylän (1 tontti), Taltrikinmäen (1 tontti), Kallvik I (2 tonttia) ja Muuttolinnunmäki I (1 tontti) asemakaava-alueiden tontit.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 547–1100 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuksiltaan 150–303 k-m<sup>2</sup>. Tonttikohtaiset kaavamerkinnot, pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat liitteessä 1. Kartat tonteista ovat liitteessä 2.

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit sijaitsevat vahvistetulla asemakaava-alueella ja tontit on rekisteröity lukuun ottamatta osaa Kallvik I ja Laaksolahti-Jupperi, muutos asemakaava-alueiden tonteista.

Kaikkien tonttien ajoyhteydet ja vesihuolto ovat valmiina.

### **Luovutusmuoto**

Esitetään, että liitteen 1 mukaiset tontit myydään tai vuokrataan. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Esitetään, että tontin 45094/4 vuokra-aika päättyy 31.12.2077, tontin 50332/10 vuokra-aika päättyy 31.12.2078, Mäkituvan & Kallvik I asemakaava-alueiden tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2080, tonttien 44156/2, 45092/2 ja Laaksolahti-Jupperi asemakaava-alueen tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2082. Em. omakotitonttihaun tonttien asemakaava-alueilta on aiemmissa tonttihauissa luovutettu tontteja, joten on tarkoituksenmukaista laittaa vuokra-ajat päättymään samalle päivämäärälle, kuin aiemmin luovutetuilla tonteilla.

### **Hinnoittelu**

Tonttien myyntihinnat on määritelty tonttikohtaisesti markkinahintaan. Vuosivuokrat on laskettu tonttien pääoma-arvosta 4 %:n mukaan. Esitetyt vuosivuokrat ja myyntihinnat näkyvät liitteessä 1.

Tonteille esitetään 2 000 euron varausmaksua. Varausmaksu hyvitetään vuokrassa/kauppahinnassa. Mikäli kauppa/vuokraus peruuntuu tontinsaajasta johtuvasta syytä, varausmaksua ei palauteta.

### **Tonttien luovutusperiaatteita**

Tontin saantiin oikeutetuiksi esitetään aiempien vuosien tapaan yksityishenkilöitä tai heidän toimestaan hanketta varten perustettavia asunto-osakeyhtiöitä.

### **Tontinsaajien valinta**

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn. Arvonnassa etusijalle esitetään espoolaisia hakijoita (väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta 1.1.2022 lähtien on ollut Espoo). Hakijat pääsevät valitsemaan itselleen tontin arvonnassa mukaisessa järjestyksessä.

Osalle tonteista voi rakentaa useamman kuin yhden asunnon. Sen varalta, että tontinsaaja tontinvalintatilaisuudessa valitsee tontin, jolle hän voi ja haluaa rakentaa vähintään kaksi asuntoa yhdessä jonkun toisen kanssa, hakijaa pyydetään tontin varauksen yhteydessä ilmoittamaan ne henkilöt, joiden kanssa hän vuokraa tai ostaa tontin ja toteuttaa rakennushankkeen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 27

28.02.2022

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Liite 1. Taulukko myytävistä tai vuokrattavista tonteista
- 2 Liite 2. Kartat myytävistä tai vuokrattavista tonteista

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 10

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

28.02.2022

12067/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 28

§ 28

## **Alueen varaaminen Niittykummusta Espoon Asunnot Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten (pöydälle 24.1.2022)**

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 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 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

Kajava Fagerströmin ja Lahtisen kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto ei varaa Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyä aluetta asuntorakentamisen suunnittelua varten. (Espoo on ylittänyt asuntorakentamisen tavoitteensa (3 300/vuosi) jo kolmena peräkkäisenä vuotena. Viime vuonna rakennettiin jopa yli 5 700 uutta asuntoa. Espoolle aiheutuvia maahanmuuton kustannuksia voidaan pyrkiä hillitsemään sosiaalista asuntotuotantoa vähentämällä. Nyt Espoossa on ylitarjontaa vuokra-asunnoista ja se houkuttelee entistä enemmän pienituloista maahanmuuttajaväestöä keskittymään tänne. Maahanmuuttajien olisi hyvä jakautua tasaisemmin alueellisesti.)

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 10

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

28.02.2022

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

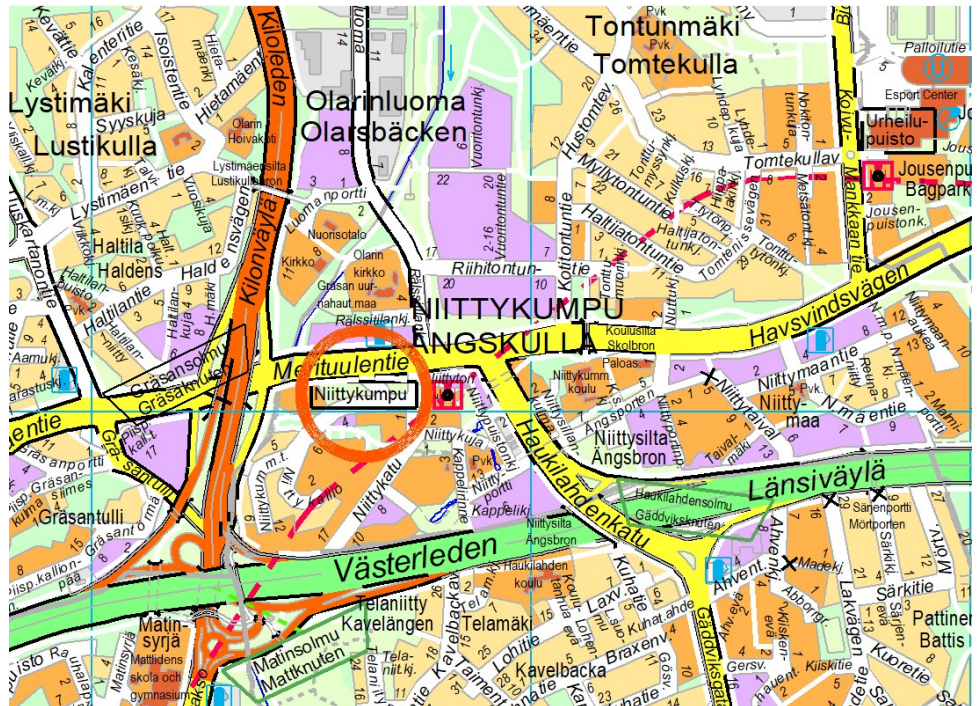
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Kajavan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

## Selostus



## Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 10.9.2018 § 119 tehdyllä päätöksellä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Espoon Asunnot Oy:lle alueen yhteisesti asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varauspäätöstä jatkettiin 2.12.2019 § 78 tehdyllä päätöksellä entisin ehdoin 30.11.2020 saakka. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Espoon Asunnot sopivat tämän jälkeen, että Helsingin

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 10

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 28

28.02.2022

seudun opiskelija-asuntosäätiö luopuu hankkeesta ja kohde menee kokonaan Espoon asunnoille. Koska em. aiemmat varaukset ehtivät päättyä ennen nyt esitettävää varausta, varausta esitetään päätettäväksi uutena varauksena.

### **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



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 10

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

28.02.2022

hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämisestä 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 10

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 28

28.02.2022

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 entisin 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 10

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 10

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

28.02.2022

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 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 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 10

24.01.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 28

28.02.2022

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.

### Liitteet

- 1 Kartta Espoon Asunnot Oy\_Aluen varaus\_Korttelin 15038 tuleva tontti 2
- 2 Äänestyslista § 28

### 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

37/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 29

28.02.2022

11931/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 29

§ 29

## **Alueen varaaminen Nuijalasta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2022 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 suurin osa alueesta on vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

9

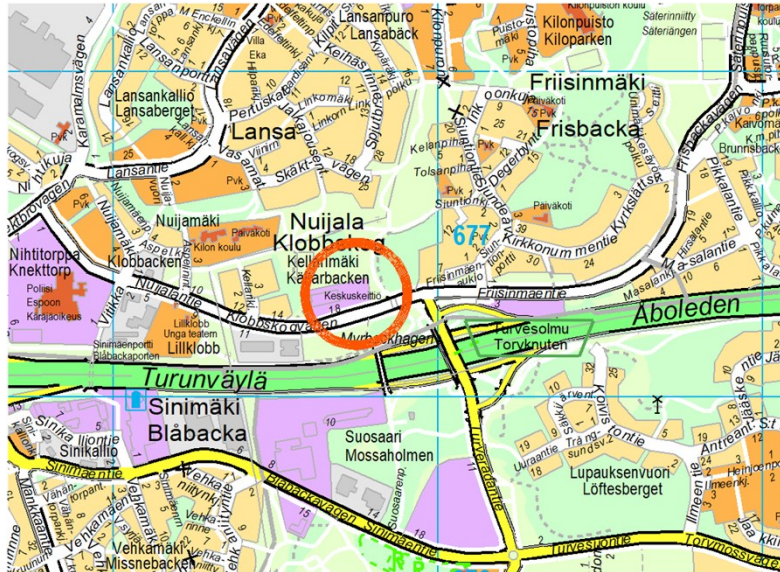
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Hakemus

Fortum Power and Heat Oy hakee 17.11.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta osoitteessa Nuijalantie 20 sijaitsevalle tontille (54118/3).

Fortum Power and Heat Oy tuo hakemuksessa esiin, että he ovat tutkineet alueen soveltuvuutta sähkökattilan ja lämpöpumppupohjaisen energian tuotannon toteutuskohteeksi. Espoon edustajien kanssa yhteistyössä tehdyn esiselvityksen perusteella Fortum Power and Heat Oy näkee varattavan alueen soveltuvan hyvin edellä mainitun hankkeen toteuttamiseen. Tämän myötä Fortum Power and Heat Oy pyytää alueen varaamista suunnitteluun, jotta he voivat selvittää tarkemmin yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa soveltuuko alue heidän energiatuotantohankkeensa toteuttamiseen.

Fortum Power and Heat Oy:n mukaan hankkeella olisi keskeinen rooli energiamurroksessa. Fortum Power and Heat Oy tuo hakemuksessaan, että hanke muun muassa mahdollistaa energian kiertotalouden edistämisen ja ekologisen lämmöntuotannon kaupunkiympäristössä.

Fortum Power and Heat Oy mukaan toteutuessaan hankkeella olisi merkittäviä vaikutuksia nykyiseen energiatuotantolaitosten määrään Espoossa. He tuovat esiin, että ainakin Tapiolassa maakaasulla toimivan laitoksen tulevaisuutta tulnaisiin harkitsemaan.

**Tiedot varausalueesta**

Varattava alue on pinta-alaltaan noin 5 749 m<sup>2</sup> ja on merkitty voimassa olevassa kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Fortum Power and Heat Oy:n esittelemän hankkeen sijoittuminen alueelle edellyttää asemakaavamuutosta.

Varattava alue on tällä hetkellä vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

**Perustelu varauspäätökselle**

Hanke tulisi palvelemaan alueen lämmöntuotannossa ja olisi kiertotalouden edistämisen kannalta hyödyllinen. Hanke tukee Espoon kaupungin kaukolämmön tuotantoon liittyvää hiilineutraaliustavoitetta. Esitetään alueen varaamista Fortum Power and Heat Oy:lle 31.12.2022 saakka.

**Päätöshistoria****Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Fortum Power and Heat Oy

**Oheismateriaali**

- Suunnitteluvaraushakemus - Fortum Power and Heat Oy

**Tiedoksi**

Mäkäräinen Kalle



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 30

28.02.2022

836/10.02.03/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 30

§ 30

## **Alueen varauksen jatkaminen Henttaalta Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

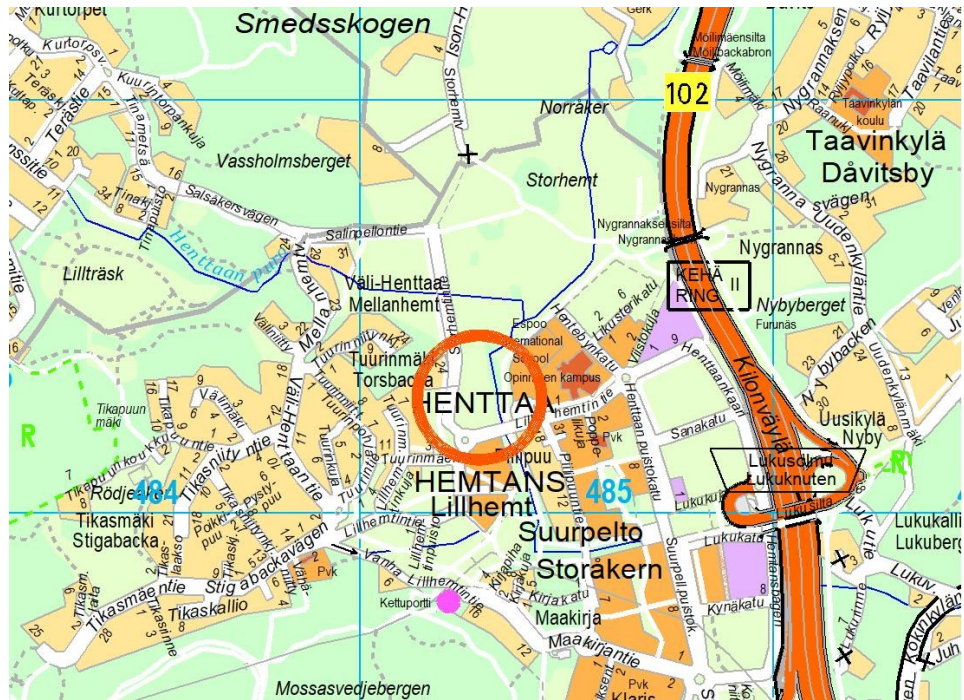
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 7.9.2020 § 93 päätettyä varausta Lehto Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkittyyn tonttiin kiinteistötunnuksella 49-419-2-59 vapaarahoitteen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.9.2020 § 93 Henttaalla sijaitsevan tontin kiinteistötunnuksella 49-419-2-59 varaamisesta Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteisen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten. Suunnitteluvaraus oli voimassa 30.9.2021 saakka. Lehto Asunnot on 21.1.2022 päivättyssä hakemuksessaan kertonut, että varausta ei ole haettu jatkettavaksi aiemmin syksyllä, koska projektin yhteyshenkilö vaihtui ja sisäisen kommunikaatiokatkoksen myötä hakija ei ollut tullut tietoiseksi suunnitteluvarauksen päättymisestä. Lisäksi Lehto Asunnot selventää hakemuksessaan, että hanketta ei olisi ollut mahdollista edistää suunnitteluvarauksen alkuperäisenä voimassaoloaikana, sillä tonttia koskeva asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättäminen kaupunkisuunnittelulautakunnassa oli aikataulutettu vasta keväälle 2021, joten tonttia koskeva asemakaavaa ei olisi ollut mahdollista saattaa hyväksytyksi suunnitteluvarauksen alkuperäisenä voimassaoloaikana.

Lehto Asunnot pyytää hakemuksessaan tontin varauksen jatkamista 30.6.2023 asti.

### Tiedot varausalueesta ja perustelut varauksen jatkamiselle

Varauksen kohteena on Suurpellon alueella sijaitseva tontti kiinteistötunnuksella 49-419-2-59. Lehto Asunnot on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen varausalueen vieressä olevien yksityisessä omistuksessa olevien tonttien 49-419-2-57 ja 49-419-2-58

omistajien kanssa 24.4.2020. Em. mainitut tontit yhdessä varausalueen mukaisen tontin kanssa muodostavat Tuurinmäenlaita-nimisen asemakaavahankkeen.

Varausta esitetään jatkevaksi, sillä varausaluetta koskeva asemakaavahanke on vielä kesken. Em. tuurinmäenlaita-niminen asemakaavahanke on suunniteltu kytkettäväksi osaksi kaupunkisuunnittelukeskuksen laajempaa Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkotyötä. Lisäksi keväällä 2021 on tehty päätös liittää Storhemtintien länsipuolinen kortteli osaksi samaa asemakaava-aluetta. Muun muassa edellä mainitut asiat ovat viivästyttäneet kaavoitusaikataulua.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 93

## Päätöshistoria

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Lehto Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn kiinteistön 49-419-2-59 vapaarahoitteisen omistusasuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Alueen 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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää aluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

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

10

Hankeeseen suunnitellun asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen. Hanke tulee toteuttaa suoraan kuluttajille myytävänä omistusasuntotuotantona. Tuurinmäenlaidan kaava-alueen asuntotuotantomuodoista sovitaan tarkemmin kaavoituksen edistyessä maankäyttösopimusneuvotteluissa sekä myöhemmin tontinluovutuksen yhteydessä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Kartta 49-419-2-59 Lehto Asunnot Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 30

28.02.2022

**Oheismateriaali**

- Hakemus 49-419-2-59 Lehto Asunnot Oy

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 31

28.02.2022

664/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 31

§ 31

## **Liiketontin osan 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 2.12.2019 § 77 päätettyä ja 5.10.2020 jatkettua § 107 Olarissa sijaitsevan liiketontin 49-22-7-5 osan varausta Catamount Oy:lle autoliikkeen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 2.12.2019 § 77 tehdyllä päätöksellä osan tontista 22007/5 Catamount Oy:lle autoliikehankkeen laajennusta varten. Varausta jatkettiin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 5.10.2020 § 107 tekemällä päätöksellä 31.10.2021 saakka entisiin ehdoin.

### Hakemus

Catamount Oy hakee 3.2.2022 saapuneella hakemuksella tontin 22007/5 osan varauksen jatkamista 31.12.2022 asti autokaupan laajennuksen jatkosuunnittelua varten. Varauksen kohteena olevalle tontille suunnitellaan viereisellä kiinteistöllä 22007/4 sijaitsevan autokaupan ja sen oheistoimintojen laajennusta, joka on kokoluokaltaan noin 1 100 k-m<sup>2</sup>.

### Tiedot varattavasta tontista

Tontti 22007/5 on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on noin 2 610 m<sup>2</sup>, josta varattavan alueen pinta-ala on noin puolet. Tontin 22007/5 rakennusoikeus on 650 k-m<sup>2</sup>.

Tontin läntinen osa on ollut vuokrattuna vuoden 2020 joulukuusta alkaen St1 Oy:lle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tontin itäinen osa on ollut varattuna Catamount Oy:lle joulukuusta 2019 alkaen. Catamount Oy:lle varattulla tontin itäisellä osalla sijaitisi aiemmin koko tonttia vuokranneen vuokralaisen autokorjaamorakennus, joka purettiin syksyllä 2021.

Catamount Oy:n laajennushankkeen toteuttaminen varattavalla tontilla vaatii asemakaavamuutoksen. Varattava tontti on osa vireillä olevan

asemakaavamuutoksen ("321525 Olarinluoman teollisuusalue") aluetta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen alustavan aikatauluarvion mukaan kyseisen asemakaavamuutoksen ehdotus on tulossa nähtävillä huhtikuussa 2022. Asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen Catamount Oy:llä on mahdollisuus hakea laajennushankkeensa mukaista rakennuslupaa tontille.

Edellä mainitun myötä on perusteltua jatkaa Catamount Oy:n suunnitteluvarausta heidän hakemuksensa mukaisesti 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 77

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Catamount Oy:lle liitekarttaan merkityn osan kortteliin 22007 tontista 5 (49-22-7-5) autoliikkeen laajennuksen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2020 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke todennäköisesti edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä asemakaavan muuttamiseen tai poikkeamismenettelyyn liittyvistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varauksensaaja on velvollinen yhteensovittamaan suunnitelmiaan viereisen polttoaineen jakeluaseman suunnitelmien kanssa.

Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattava osa tontista 22007/5 on vuokrattuna Kiinteistö Oy Olarinluoman Huoltamolle.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavaan alueeseen kohdistuu rasitteita. Varauksensaaja on velvollinen selvittämään ja sopimaan mahdollisesti poistettavista ja siirrettävistä rasitteista tontin 22007/5 vuokralaisen kanssa. Mikäli rakennushanke edellyttää johtosiirtoja, vastaa niistä varauksensaaja kustannuksellaan. Kaupunki ei osallistu johtosiirtoihin.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mikäli asiasta sovitaan erikseen alueen vuokralaisen kanssa.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta tai poikkeamispäätöstä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2020 § 107

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 77 päätettyä Olarissa sijaitsevan liiketontin 49-22-7-5 osan varausta Catamount

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 31

28.02.2022

Oy:lle autoliikkeen laajennuksen suunnittelua varten 31.10.2021 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Catamount Oy

**Oheismateriaali**

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus Catamount Oy - 3.2.2022

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/78

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 32

28.02.2022

1451/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 32

§ 32

## **Toimisto- ja liikekortteleiden varauksen jatkaminen Leppävaaran Hatsinanpuistosta NCC Property Development Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä sekä viimeksi 1.3.2021 § 37 jatkettua oheisen liitekartan mukaisten (korttelin 51120 tontit 10,11 ja 12) alueiden varausta NCC Property Development Oy:lle 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.3.2015 § 24 Hatsinanpuiston alueen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Sittemmin varausta on jatkettu 4.4.2016 § 38 tehdyllä päätöksellä siten, että varauksensaaja on ainoastaan NCC Property Development Oy.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt viimeksi 1.3.2021 § 37 toimisto- ja liiketonttien varauksen jatkamisesta NCC:lle. Nykyinen varaus on voimassa 31.3.2022 saakka.

### Hakemus ja hankkeen tilanne

NCC Property Development Oy hakee 4.2.2022 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa toimisto- ja liikerakentamisen tonteille 10, 11 ja 12 korttelissa 51120.

NCC Property Development Oy mukaan Perkkäntien vieressä olevien toimistotalojen (korttelin 51120 tontit 10 ja 11) suunnittelu on käynnissä ja kyseisille hankkeille ollaan hakemassa paraikaa rakennuslupia. NCC Property Development Oy:n mukaan useat yritykset näkevät Leppävaaran Hatsinanpuiston alueen mahdollisena sijaintina pääkonttorilleen. Koronapandemia on kuitenkin hidastanut ja lykännyt yritysten päätöksentekoa.

Liikerakentamisen osalta NCC Property Development Oy:n hakemuksessa mainitaan, että liikekeskuksen ja hotellin konseptia on suunniteltu ja

markkinoitu hanketta laajasti käyttäjille. Päivittäistavarakaupan ja muiden päivittäiseen asiointiin liittyvien liike- ja palvelutilojen kanssa NCC Property Development Oy:lla on vielä neuvottelut meneillään. Muiden liiketyyppien kysyntään ja tilantarpeisiin on kohdistunut muutoksia muun muassa verkkokaupan osuuden kasvun myötä.

Hakemuksessa tuodaan esiin, että liikekeskuksen konseptia on tarkoitus kehittää edelleen painottaen sitä enemmän hybridimalliseen ratkaisuun, joka voidaan toteuttaa vaiheittain ja joka sallii useampia käyttötarkoituksia.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.3.2015 § 24

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Ramboll Finland Oy:lle ja NCC Property Development Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen (kortteli 51120, 51360, virkistys- ja torialue) toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojentilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus myönnetään NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle siten, että NCC vastaa suunnitteluvarausalueen kokonaisuuden kehittämisestä huomioiden Ramboll Oy:n hakemuksen sisältävän toimistorakennushankkeen, jonka rakentamisen aloitus pitää mahdollistua nykyisen tai muutetun asemakaavan mukaisena vuoden 2016 alusta lähtien.

2

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2016 saakka.

3

Varauksensaajat ovat velvollisia vastaamaan yhteisesti koko varausalueen suunnittelusta kohdassa 1 kuvatun vastuun mukaisesti. Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan keskenään suunnittelun kustannusten jakamisesta.

4

Mikäli hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, varauksensaajat ovat velvollisia hakemaan asemakaavamuutosta kaupunkisuunnittelukeskuksesta yhdessä tonttiyksikön kanssa.

5

Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja

hankkeiden edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeiden edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista kohdassa 1 kuvatun vastuun mukaisesti. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle ja kehittää suunnitelmia yhteistyössä kaupungin kanssa. Varauksensaajilta edellytetään tiivistä yhteistyötä kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

6

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa varauksensaajat sitoutuvat maksamaan kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajista johtuvasta syystä.

7

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset erikseen. Tällöin tontinluovutuksia koskevat neuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saaneiden kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa.

8

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajille aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

9

Mikäli varausalueelle kaavoitetaan asumista, tulee osa alueen asuntotuotannosta olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

10

Kaupunki pidättää oikeuden luovuttaa tontteja varausalueelta muillekin tahoille kuin varauksensaajille.

11

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

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

12

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta useita alueita lyhytaikaisesti.

13

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Kohdassa 12 mainitut lyhytaikaiset vuokra-alueet on huomioitava, mikäli tutkimuksia tehdään.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 38

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 9.3.2015 § 24 päättämänsä varausta siten, että varauksensaajana on ainoastaan NCC Property Development Oy.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Varaus on voimassa 28.2.2017 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle. 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.

Varauksensaajalta edellytetään tiivistä yhteistyötä kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

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

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa sopimus kaavoituskustannusten ja kunnallistekniikan suunnittelun kustannusten jakamisesta, jolla varauksensaaja sitoutuu maksamaan kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajasta johtuvasta syystä.

6

Mikäli varausalueelle kaavoitetaan asumista, tulee osa alueen asuntotuotannosta olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

7

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

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

8

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

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta useita alueita lyhytaikaisesti.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Kohdassa 9 mainitut lyhytaikaiset vuokra-alueet on huomioitava, mikäli tutkimuksia tehdään.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.4.2016 § 38 päätettyä varausta Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle 28.2.2018 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.10.2017 § 40

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n pvm 12.4.2017 laatima Hatsinanpuiston liike- ja liikuntakeskuksen kokonaissuunnitelma vastaa elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen 9.3.2015 suunnitteluvarauspäätöksessä asettamia tavoitteita

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavavan valmistelutyön kohdan 1 pohjalta.

**Käsittely**

Puheenjohtaja ehdotti, että asia siirretään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston ylimääräiseen kokoukseen 6.11.2017.

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 6.11.2017 pidettävään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston ylimääräiseen kokoukseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.11.2017 § 45

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n pvm 12.4.2017 laatima Hatsinanpuiston liike- ja liikuntakeskuksen kokonaissuunnitelma vastaa elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen 9.3.2015 suunnitteluvarauspäätöksessä asettamia tavoitteita

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavavan valmistelutyön kohdan 1 pohjalta.

**Käsittely**

Puheenjohtaja Markkula Anthonin kannattamana ehdotti, että päätösehdotus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n suunnittelukuvauksen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, joka on lautakunnan käsiteltävänä 8.11.2017, vastaa suunnitteluvaraukselle asettamia toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Asemakaavan yksityiskohdat ovat kaupungin hallinnon tehtäväjaon mukaisesti lautakunnan päätettävissä.

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta viimeistelemään asemakaavan tämän päätöksen kohdan 1 pohjalta.

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n suunnittelukuvauksen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, joka on lautakunnan käsiteltävänä 8.11.2017, vastaa suunnitteluvaraukselle asettamia toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Asemakaavan yksityiskohdat ovat kaupungin hallinnon tehtäväjaon mukaisesti lautakunnan päätettävissä.

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta viimeistelemään asemakaavan tämän päätöksen kohdan 1 pohjalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.3.2018 § 36

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 4.4.2016 § 38 päätettyä ja 13.3.2017 § 33 jatkettua varausta Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle 28.2.2019 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 7

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Property Development Oy:lle viimeksi 12.3.2018 § 36 kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jatkamaa varausta oheiseen liitekarttaan merkityin osin toimisto- ja liikerakennushankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.5.2020 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että toimisto- ja liikerakennushankkeiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmien ja aikataulujen yhteensovittamista kunnallistekniikan ja puistoalueiden rakentamisen kanssa. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan näihin liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavia korttelialueita käytetään tilapäisesti alueen kunnallistekniikan rakentamiseen, Monikonpuron edellyttämän puistoalueen rakentamiseen sekä työmaa-alueina.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla korttelialueella hankkeiden edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on kuitenkin erikseen sovittava kaupungin kanssa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 35

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä ja viimeksi 3.6.2019 § 7 jatkettua ja täsmennettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti NCC Property Development Oy:lle entisin ehdoin ja sillä lisäyksellä, että varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueen tonteille. Varaus on voimassa 31.3.2021 asti.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 37

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 35 jatkettua oheisen liitekartan mukaisten alueiden varausta NCC Property Development Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

**Liitteet**

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - NCC

**Oheismateriaali**

- Tontinvarauksen jatkohakemus 4.2.2022 - NCC

**Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 33

§ 33

## **Keilaniemen tunnelin eteläpään ramppien toteuttamista ja SRV Yhtiöt Oyj:n Keilalahdentien varren toimistorakennushanketta koskevat valmistelukehotukset**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

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

2

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

3

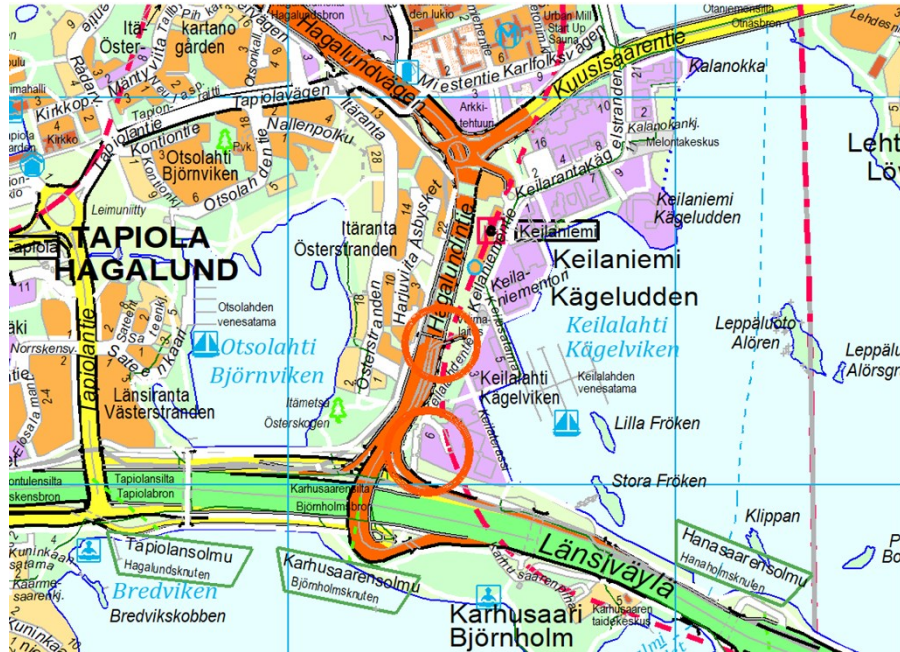
kehottaa jatkamaan kohtien 1 ja 2 valmistelua niin, että ramppien toteuttamisen käynnistämisestä voidaan päättää 30.6.2023 mennessä, ja että samassa yhteydessä voidaan päättää menettelystä, jolla Keilalahdentien toimistorakennushankkeesta saatavat tontinmyyntitulot kohdistetaan Kehä I:n ramppien toteuttamiskustannusten kaupungin osuuteen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Kehä I Keilaniemessä ja tunnelin eteläpään rampit

Kehä I:n Keilaniemen tunneli avattiin liikenteelle 4.9.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Tunnelin lisäksi Kehä I:n uudistamishankkeeseen Keilaniemessä sisältyivät tunnelin pohjoispäässä Otasolmun eritasokiertoliittymä sekä tunnelin eteläpäässä Länsiväylältä Keilaniemeen johtavat rampit.

Hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvät tunnelin eteläpään suunnitellut rampit, joiden avulla päästäisiin Keilaniemestä suoraan Länsiväylälle sekä Helsingin että Hangon suuntaan. Näitä rampeja ei ole kuitenkaan vielä toteutettu. Nyt Keilaniemestä Länsiväylälle mentäessä on ajettava tunnelin pohjoispäässä sijaitsevan Otasolmun kiertoliittymän kautta. Kun valtuusto päätti lokakuussa 2016, että tunneli rakennetaan täysimittaisena käynnissä olevan parantamistyön yhteydessä, arvioitiin päätöksen perusteluissa, että tunnelin eteläpään ramppijärjestelyt voidaan tehdä myöhemmin, koska liikennemäärät eivät vielä niitä edellytä. Toisaalta valtuusto myös halusi rajoittaa tiehankkeen kustannuksia siten, että tiehankkeen menot eivät ylittäisi tunnelin viereisten tonttien myynnistä saatavia tuloja.

Keilaniemen alue on nyt kehittymässä merkittävästi voimakkaammin kuin vielä jokin aika sitten arvioitiin. Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen. Metro, Kehä I:n tunnelointi ja tuleva Raide-Jokerin päätepysäkki ovat lisänneet merkittävästi Keilaniemen vetovoimaa. Alueella on rakenteilla ja vireillä useita uusia rakennushankkeita. Keilaniemeen ollaan suunnittelemassa ja

kaavoittamassa yleistä kalliopysäköintilaitosta, jolla luodaan edellytykset Keilaniemen alueen maankäytön tehostamiselle ja monipuolistamiselle sekä ympäristön elävöittämiselle ja laadun parantamiselle. Tämän kehityksen seurauksena tunnelin eteläpäähän tiesuunnitelmassa esitetyt rampit tarvitaan pikemmin kuin aiemmin arvioitiin.

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.

Valtuusto päätti 17.8.2020 § 112 merkitä tiedoksi vastauksen valtuustokysymykseen Keilaniemen liikenteen toimivuudesta ja eteläisten liittymien rakentamisesta Kehä I:lle. Kysymyksessä ja sen käsittelyn yhteydessä oli nostettu esiin mm: Miten ja millä aikataululla kaupunki pikaisesti selvittää Keilaniemen liikenteen toimivuuden parantamismahdollisuudet? Millaisia rahoitusvaihtoehtoja on olemassa tai luotavissa, jotta määräraha vähintään Keilaniemen eteläisten liittymien rakentamiseksi saadaan pikaisesti käyttöön ilman että tästä muodostuu rasite verovaroin rahoitettavalle kuntataloudelle? Vastauksessa annettiin esitettyihin kysymyksiin tarkemmat vastaukset etenkin ennakoitavissa olevan työpaikka- ja asuntorakentamisen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen.

Puuttuvien ramppien toteuttamisen kustannus on noin 20 milj. euroa (alv 0 %). Niiden toteuttaminen liikenteellä olevan tunnelin suuaukolle vaatii huolellista suunnittelua. Mm. työnaikaiset liikennejärjestelyt on mietittävä huolella liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden kannalta. Kaupunki on laatimassa kyseisten ramppien rakennussuunnitelmia. Suunnitelmat valmistuvat vuoden 2022 alussa. Edellytykset ramppien rakentamisen käynnistämiseksi ovat vuoden 2022 lopussa.

Ramboll Finland Oy:n vuoden 2021 lopussa laatimassa Kehä I:n länsiosan liikenneselvityksessä todetaan mm. seuraavaa: "Keilaniemen Kehä I:n eritasoliittymästä on toteutettu toistaiseksi vain etelän suunnasta Keilaniemeen johtavat rampit. Ilman Keilaniemestä etelän suuntaan johtavia rampeja Otasolmun kiertoliittymä kuormittuu iltapäivisin erittäin voimakkaasti Keilaniemestä purkautuvan suuren liikennevirran seurauksena. Tämä seurauksena Otasolmun kiertoliittymän Kuusisaarentien tulohaaran välityskyky uhkaa ylittyä jo lähivuosina, jolloin jonot idän suunnasta voivat kertyä hyvin pitkiksi, mikä haittaisi liikennettä myös muilla ajosuunnilla. Keilaniemen eteläsuuntaisten ramppien toteuttaminen on laadittujen toimivuustarkastelujen valossa Keilaniemen alueen kiireellisin toimenpide."



Tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien tarve on entisestään korostunut nyt, kun Keilaniemeen ollaan suunnittelemassa maanalaista yleistä kalliopysäköintilaitosta. Yleinen kalliopysäköintilaitos on välttämätön edellytys Keilaniemen kehittämiseksi. Yleistä kalliopysäköintilaitosta varten laadittiin maanalainen asemakaava, jonka valtuusto hyväksyi 7.12.2020. Kyseinen kaava on lainvoimainen.

Kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaisi Regenero Oy, jonka suunnitteluvarausta jatkettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 29.11.2021. Koko laajuudessaan keskus pysäköintilaitokseen tulisi 3 000 pysäköintipaikkaa. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa olisi 1 600 pysäköintipaikkaa. Tavoitteena on, että louhintatyöt käynnistyvät vuonna 2022 ja ensimmäinen vaihe valmistuu 2025.

Ensimmäisessä toteutusvaiheessa laitokseen on tulossa kaksi sisään/ulosajoramppia: toinen Keilaniemen eteläosaan tunnelin eteläpään kohdalle Varman tulevan toimistorakennuksen yhteyteen ja toinen Keilaranta-kadulle Raide-Jokerin itäpuolisen tulevan liikekorttelin yhteyteen. Em. sisään/ulosajorampeihin pääsee suoraan ja sujuvasti pääväyliltä niin, ettei liikenne rasita Keilaniemen katuverkkoa. Uusimmat alueen maankäytön kehittymisen huomioivat liikenneselvitykset osoittavat, että rampit Keilaniemestä Länsiväylälle tarvitaan viimeistään vuonna 2025.

Lisäksi tarkoitus on ramppien rakentamisen yhteydessä kehittää Länsiväylän pohjoispuolista kevyen liikenteen reittiä Keilaniemen kohdalla nykyistä sujuvammaksi ja turvallisemmaksi.

### **SRV:n Keilalahdentien toimistorakennushanke**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten 30.6.2022 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

SRV on selvittämässä ja suunnittelemassa varausalueelle uutta pääkonttoritasoista toimistorakennusta. Alue sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikenneramppiin. Alustavissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on noin 22 000 kem<sup>2</sup>. Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa vähintään noin 1 300 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemen alueelle. Alustavien selvitysten perusteella SRV on jättänyt kaupungille asemakaavanmuutoshakemuksen, jonka pohjalta kaavoitusprosessia ollaan käynnistämässä.

Suunnittelualue on osittain tällä hetkellä Väyläviraston hallinnassa olevaa maantiealuetta. Alueen kaavoittamisesta korttelialueeksi on neuvoteltu kaupungin, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Väyläviraston kesken. Valtion

puolelta on todettu, ettei kyseiselle maantiealueelle enää ole tarvetta, joten valtion puolelta ei ole periaatteessa estettä alueen muuttamisesta korttelialueeksi.

Neuvotteluissa tuli kuitenkin selväksi, että korttelin suunnittelussa on otettava huomioon siihen rajautuvan Kehä I:n rampin suunnittelu ja toteuttaminen ja erityisesti rampin turvallisen liikennöinnin edellyttämät riittävät näkymät.

Keilaniemen tunnelin eteläpään uusien ramppien toteuttaminen edellyttää muutoksia myös Länsiväylältä Helsingin suunnasta tulevien ramppien linjauksiin ja korkotasoihin. Tästä seuraa, että SRV:n toimistohankkeen suunnittelu kytkeytyy tiiviisti Kehä I:n ramppien suunnitteluun. Ramppien huolellisella suunnittelulla maankäyttöä tehostaen voidaan osaltaan luoda edellytyksiä uuden korkeatasoisen toimistohankkeen suunnittelemiselle ja toteuttamiselle Keilaniemeen.

Kun alueen käyttötarkoitus muuttuu muuhun kuin nykyiseen maantiekäyttöön, siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tienpitäjältä korvauksetta tässä tapauksessa kaupungin omistukseen. Kaupungilla on tällöin mahdollista käyttää maanmyynnistä saatavia tuloja alueelle toteutettavien liikennejärjestelmiin rahoittamiseen.

### **Kehä I:n rampit ja SRV:n toimistorakennushanke**

Kehä I:n tunneloinnin ja siihen liittyvien liikennejärjestelyiden kustannuksista on vastannut kokonaisuudessaan Espoon kaupunki, vaikka kysymyksessä onkin valtion tie. Kaupungilla ei ollut taloudellisesti perusteita lähteä tekemään kyseisiä rampeja etukäteen. Tuolloin pidettiin tärkeänä, että tunneli saadaan rahoitettua tunnelin ansiosta saatavilla maanmyyntituloilla.

Keilaniemen tunnelin eteläpään hyväksytyssä tiesuunnitelmassa esitetyt Länsiväylälle johtavat rampit ovat tulleet tarpeellisiksi nopeammin kuin tunnelista päätettäessä arvioitiin. Keilaniemen kehittäminen on etenemässä jatkuvasti voimistuen ja tämä edellyttää ramppien toteuttamista jo vuosina 2023–2025. Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä yleinen kalliopysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa vuosina 2022–2025. Kalliopysäköintilaitoksen eteläinen sisään/ulosajotunneli tulee Keilaniemen tunnelin eteläpään viereen.

Ramppien rakentamiseen liittyy kiinteästi SRV:n toimistorakennushanke, jota suunnitellaan Kehä I:n viereen Keilalahdentien varrelle. Tontista saatavia myyntituloja voidaan käyttää ramppien toteuttamisen rahoittamiseen. Näin on perusteltua kiirehtiä hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen valmistelua.

Rampit parantavat myös yleisesti valtion tien (Kehä I) sujuvuutta ja välityskykyä, joten olisi perusteltua, että valtio osallistuisi ramppien rahoittamiseen. Ramppien toteuttamisesta on tehtävä valtion kanssa sopimus, jonka valmistelu eli neuvottelut valtion kanssa on perusteltua käynnistää viipymättä.

Tässä käsiteltävät hankkeet ovat Tapiolan taseyksikön alueella, jossa alueelta saatavat maanmyyntitulot ja sopimuskorvaukset on korvamerkitty alueen infran rahoittamiseen. Tapiolan taseyksikön puitteissa on perusteltua kehittää menettely, jossa SRV:n hankkeen tontin myynnistä saatavat tulot korvamerkitään Kehä I:n ramppien rahoittamiseen.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

939/10.03.01/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 34

§ 34

## **Kehä I:n Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamista ja Maarinsolmun ympäristön kehittämistä koskevat valmistelukehotukset**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaavan laadintaa ja käsittelyä, ja saattamaan sen kaupunginhallituksen käsittelyyn mahdollisimman pikaisesti.

2

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa aloittamaan neuvottelut valtion kanssa sopimuksesta Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamiseksi sekä sen kustannusjaosta kaupungin ja valtion kesken.

3

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa laatimaan Maarinsolmun ympäristöstä vireillä oleviin ja tuleviin asemakaavanmuutoksiin liittyen kokonaistarkastelun, jolla luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi, vetovoimaiseksi ja tehokkaaksi alueeksi Tapiolan ja Otaniemen väliin Raide-Jokerin ja Kehä I:n varrelle. Lisäksi tarkastelulla pyritään turvaamaan Maarinsolmun eritasoliittymän ja alueen muun infran toteuttamisen rahoitus kaupungin osalta Tapiolan taseyksiköstä Maarinsolmun ympäristöstä saatavilla maanmyyntituloilla ja maankäyttökorvauksilla.

4

että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitetään kesäkuun 2022 loppuun mennessä tilannekatsaus Maarinsolmun eritasoliittymästä ja sen ympäristöstä.

## Käsittely

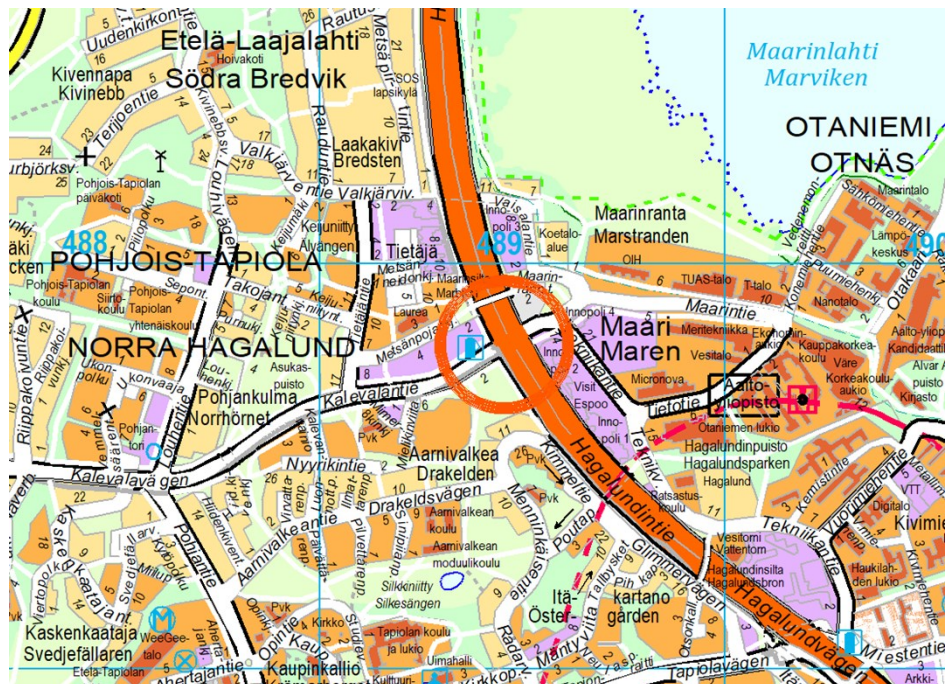
Rasinsalo teki seuraavan lisäsehdotuksen: esitän päätösehdotuksen kohtaan 3. seuraavia lisäyksiä: "kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa laatimaan Maarinsolmun ympäristöstä vireillä oleviin ja tuleviin asemakaavanmuutoksiin, MUKAAN LUKIEN HAGALUNDINKALLION KEHITTÄMISALUE, liittyen kokonaistarkastelun, jolla luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi, vetovoimaiseksi, VIIHTYISÄKSI ja tehokkaaksi alueeksi Tapiolan ja Otaniemen väliin Raide-Jokerin ja Kehä I:n varrelle. Lisäksi tarkastelulla pyritään turvaamaan Maarinsolmun eritasoliittymän ja alueen muun infran toteuttamisen rahoitus kaupungin osalta Tapiolan taseyksiköstä Maarinsolmun ympäristöstä saatavilla maanmyyntituloilla ja maankäyttökorvauksilla."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Rasinsalon ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Tapiolan ja Otaniemen välissä sijaitsevan Kehä I:n ja Kalevalantien risteuksen eli Maarinsolmun ympäristö on voimakkaasti kehittyvä alue. Alueen kehitykseen vaikuttaa myös erityisesti rakenteilla oleva Raide-Jokeri, jonka pysäkki sijaitsee Otaniemen puolella Kehä I:n vieressä. Otaniemen metroasemallekin on vain reilun kilometrin matka.

Kehä I:n ja Kalevalantien risteys on tällä hetkellä valo-ohjattu tasoliittymä. Se on Kehä I:n ainoa tasoristeys Länsiväylän ja Lahdenväylän välillä. Risteykseen on suunniteltu Maarinsolmun eritasoliittymä, mutta sen kaava ja toteutus ovat auki.

Tapiolan puolella on vireillä useita hankkeita ja niihin liittyviä kaavoitusprosesseja. Tietäjätien, Kalevalantien ja Kehä I:n rajaamalle alueelle on jo toteutettu useita uusia asuinkerrostaloja ja useita uusia asuntohankkeita on kaavoitusvaiheessa.

Tapiolan puolelle on vireillä seuraavat hankkeet, joiden kokonaisvolyymi on noin 70 000 kem<sup>2</sup>:

- Tapiolan Lämpö Oy:n toimistotilojen ja varikon tontille on laadittu jo usean vuoden ajan asemakaavanmuutosta asumiskäyttöön. Tapiolalaisten asuntoyhtiöiden omistaman Tapiolan Lämpö Oy:n toiminta on kehittynyt hyvin voimakkaasti. Yrityksen toiminnan kehittäminen nykyisessä paikassa ei ole enää mahdollista. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2021 palauttaa jo pitkään odotetun kaavan uudelleen valmisteltavaksi ja rajasi kerrosluvun 10:ksi. Tontista joudutaan ottamaan julkiseksi alueeksi noin neljännes, joten tontin kehittämismahdollisuuksia on rajattu voimakkaasti.
- Julius Tallberg-kiinteistöt Oyj on kehittämässä Laurean tonttia ja siihen liittyvää kaupungin omistamaa tonttia asuinkäyttöön. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 kaupungin omistaman tontin varauksesta ja jatkoi varausta 29.11.2021. Päätöksen mukaan alueelle tulee suunnitella viihtyisiä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.
- Spektri Business Parkin laajat pysäköintikentät pyritään saamaan nykyistä tehokkaampaan käyttöön. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 9.8.2021 edellytysten luomiseksi Spektrin alueen kehittämiselle ja toteuttamiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Päätöksen mukaan alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tulee pyrkiä toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaihteittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen sekä, jossa pysäköintipaikat toteutetaan laadukkaasti ja niin, että ne ovat pääosin työntekijöiden, asiakkaiden ja asukkaiden yhteiskäytössä. Erityisesti uudet asunnot tulee kytkeä luontevasti Spektriin, että alue kehittyy vetovoimaisena ja elävänä työpaikkakeskittymänä.
- Kalevalantien ja Tietäjätien kulmauksessa nykyisin sijaitsevan toimistokiinteistön omistaa Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.12.2021

asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Tontille suunnitellaan asuntoja.

- Kaupunki omistaa puistoalueen Kalevalantien ja Kehä I:n lounaiskulmassa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.10.2021 jatkaa alun perin 7.3.2016 päätettyä suunnitteluvarausta HOAS:ille opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varausehtona on nyt puurakenteinen rakennus. Alue sisältyy Maarinsolmun asemakaavaan. HOAS voi käynnistää hankkeen ripeästi sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan, koska ARA-käsittelee hakemuksia nykyisin tarpeen mukaisesti joustavasti.

Lisäksi alueella on Carunan sähköasema ja Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:n omistama kiinteistö, jossa toimii päivittäistavarakauppa, ravintola ja polttoaineenjaketupiste. Nämä toiminnot sisältyvät Maarinsolmun kaavaan nykyisessä muodossaan, mutta Carunan tontti pienenee, kun tontin itäinen rakentamaton osa tarvitaan eritasoliittymän liikennealueeksi. Caruna on todennut supistuvan tontin olevan pitkällä tähtäimellä ahdas, koska sähkön tarve on voimakkaasti kasvamassa. Uusi suurempi sähköasema olisi mahdollista toteuttaa Kehä I:n itäpuolelle Vaisalantien päässä sijaitsevalle vapaalle tontille. Nykyisiä Carunan ja Nordean omistamia alueita Maarinsolmun vieressä on tulevaisuudessa mahdollista kehittää kokonaisuutena merkittävästi.

Otaniemen puolella on toteuttamisvaiheessa ja vireillä useita uusia toimitilahankkeita:

- Technopolis Oyj on toteuttamassa Innopoli 4:ää. VTT:n käyttöön toteutetaan kolme rakennusta: ensimmäinen vaihe on valmis, toinen vaihe on rakenteilla ja kolmas vaihe edellyttää vielä kaavamuutosta. Vireillä oleva asemakaavanmuutos käsittää Innopoli 4:n vaiheet 3–5 sekä asuntorakentamista Innopoli 4:n itäpuolelle.
- Innopoli 1:n ja 2:n edustalle Tekniikantien varteen suunnitellaan pysäköintilaitosta, joka palvelee myös Innopoli 4:ää.
- Technopolis Oyj:llä on Raide-Jokerin pysäkin pohjoispuolella tontti, jonka jatkokehittäminen on auki.
- Open Innovation Housen tontille on rakenteilla Espoon oikeustalo.
- Senaatti-kiinteistöt myi vuoden 2021 lopussa pitkään rakentamattomana olleen Maarinaukion tontin (22 500 kem<sup>2</sup>, 16-kr) NREP:lle. Tontille suunnitellaan huoneistohotellia ja päivittäistavarakauppaa. Tontille on tulossa myös polttoaineenjaketupiste. Tontilla on jo käynnissä maanrakennustyöt.

Ramboll Finland Oy laati vuoden 2021 lopussa Kehä I:n länsiosaa koskevan liikenneselvityksen, joka käsittää myös Maarinsolmun. Uutena lähtötietona oli mm. Helsingin päätös siirtää kaikki Tallinnan liikenne Länsisatamaan, mikä lisää liikennettä Kehä I:llä (erityisesti raskasta liikennettä).

Liikenneselvityksessä todetaan Maarinsolmusta mm. seuraavaa:

*”Tallinnan matkustaja- ja tavaraliikenteen keskittämisestä Länsisatamaan on tehty periaatepäätös ja uusi satamatunneli on suunniteltu avattavan liikenteelle vuoden 2028 alussa. Länsisataman raskaan liikenteen kasvuksi on ennustettu vuodesta 2019 vuoteen 2030 mennessä 39 % ja vuoteen 2040 mennessä noin 66 %. Länsisataman raskas liikenne kulkee kokonaisuudessaan Länsiväylän ja edelleen pääosin Kehä I:n länsiosan kautta Helsingin kantakaupungin raskaan liikenteen ajokiellosta johtuen. Myös merkittävä osa Länsisataman henkilöajoneuvoliikenteestä kulkee samaa reittiä.*

*Kehä I:n (mt 101) Laajalahden kohdan parannustöiden valmistuttua Kalevalantien/Tekniikantien liittymä jää Kehä I:n ainoaksi tasoliittymäksi Länsiväylän ja Lahdenväylän välillä. Nykyinen tasoliittymä muodostaa Kehä I:lle merkittävän pullonkaulan, joka heikentää liikennejärjestelmän toimintavarmuutta mm. Länsisataman kuljetusten osalta. Toimivuusongelmat kärjistyvät lähivuosina, mikäli liikenne palautuu koronapandemiaa edeltävälle kasvu-uralle. Välityskyvyn täyttyminen aiheuttaa kasvavia ruuhkia sekä Kehä I:n että Kalevalantien ja Tekniikantien tulosuunnilla.*

*Liikenteen ja keliolosuhteiden vaihtelujen takia välityskyky ylittyy joinakin päivinä, jolloin jonoutuminen on huomattavasti keskivertoa suurempaa ja viivytykset pitkiä. Onnettomuusherässä tasoliittymässä syntyy myös muita ennakoimattomia häiriöitä, jotka voivat aiheuttaa pitkiä viivytyksiä myös ruuhkahuippujen ulkopuolella.*

*Liikenteellisten häiriöiden lisäksi nykyinen liittymä on altis meritulvalle. Liittymäalue on vähitellen painunut useita kymmeniä senttejä ja painuminen todennäköisesti jatkuu edelleen. Nykyisellä korkeustasolla keskimäärin viiden vuoden välein toistuva meritulva yltää Tekniikantielle ja Kehä I:n itäiselle ajoradalle, jolloin pidempiaikaiset liikennekatkokset ovat mahdollisia.”*

*”Hanketta voi pitää liikenneturvallisuuden sekä seudullisen ja valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintavarmuuden näkökulmasta kiireellisenä.*

*Maarinsolmun eritasoliittymä on yhteiskuntataloudellisesti selkeästi kannattava hanke, joka synnyttää jo lähitulevaisuudessa 2–3 milj. euron vuosittaiset liikennehyödyt. Hankkeen hyöty-kustannussuhde on 2,1 ja*



*rakentamiskustannusarvio noin 48 milj. euroa. Hankkeesta on laadittuna tiesuunnitelma. Toteuttaminen edellyttää vielä kaavan hyväksymistä sekä yksityiskohtaisemman rakennussuunnitelman laadintaa.”*

*”Maarinsolmu keventää liikennekuormitusta monin paikoin katuverkolla ja erityisesti Kehä II:lla, jolloin hankkeen turvallisuus- ja sujuvuusvaikutukset kohdistuvat liikenneverkkoon myös laajemmalla alueella.”*

Maarinsolmun kaavaehdotuksessa varattava liikennealue on pienin mahdollinen. Se mahdollistaa kuitenkin tarvittaessa myös Hagalundintunnelin päälle johtavien ramppien toteuttamisen.

Maarinsolmusta on laadittu tiesuunnitelma, jota ei ole vielä voinut viedä viralliseen hyväksymiskäsittelyyn, koska kaavaa ei ole vielä hyväksytty. Liittymätyyppi tulee olemaan rombinen eritasoliittymä, jossa varaudutaan Hagalundintunnelin päälle johtaviin ramppeihin. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä, vaikka kaavasta valitettaisiin. Rakennussuunnitteluun tulee varata aikaa 1,5–2 vuotta. Rahoitus on vielä auki.

Maarinsolmun eritasoliittymä on suuri investointihanke (noin 48 milj. euroa, alv 0 %), jonka kustannukset jaetaan kaupungin ja valtion kesken erikseen sovittavassa suhteessa.

Maarinsolmun ympäristön hankkeilla on suuri merkitys Maarinsolmun eritasoliittymän rahoittamisessa.

Maarinsolmun ympäristössä on kysymys Suomen oloissa ainutlaatuisesta aluekokonaisuudesta, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan välissä ja jonka keskeltä kulkee valtakunnallisesti merkittävä Kehä I. Lisäksi alue rajoittuu Laajalahden Natura-alueeseen.

Maarinsolmun ympäristöstä on perusteltua laatia vireillä oleviin ja tuleviin asemakaavanmuutoksiin liittyen kokonaistarkastelu, jolla luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi, vetovoimaiseksi ja tehokkaaksi alueeksi Tapiolan ja Otaniemen väliin Raide-Jokerin ja Kehä I:n varrelle ja jolla turvataan Maarinsolmun eritasoliittymän ja muun infran toteuttamisen rahoitus kaupungin osalta Tapiolan taseyksikköön liittyen Maarinsolmun ympäristöstä saatavilla maanmyyntituloilla ja maankäyttökorvauksilla. Kokonaistarkastelu tarvitaan yksittäisten kaavahankkeiden taustaksi ja perustelemiseksi, alueen kokonaiskuvan hahmottamiseksi sekä kokonaistalouden turvaamiseksi, alueen suuntaviivojen selvittämiseksi ja kirkastamiseksi. Laadittavan kokonaistarkastelun avulla tulevien hankkeiden suunnitelmia voidaan arvioida osana kokonaisuutta. Tavoitteena on myös saada materiaalia kaupungin markkinointiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.5.2016 § 92 hyväksyä Maarinsolmun ja sen lähialueiden jatkosuunnittelua ohjaamaan kahdeksan teesiä, joista tähän yhteyteen on perusteltua poimia teesit 2 ja 4:

- Maarinsolmun eritasoliittymän tulee yhdistää Tapiola ja Otaniemi kaupunkimaisesti niin, että siirtyminen alueelta toiselle myös jalan ja polkupyörällä voi tapahtua miellyttävästi ja turvallisesti (Teesi 2).
- Joukkoliikenteen asemien läheisyys ja suurimittakaavainen väyläalue perustelevat Maarinsolmun ympäristöön tehokasta ja korkeakin rakentamista kuitenkin niin, että alueelle syntyy kaupunkimaista viihtyisää lähiympäristöä ja että suuretkin rakennusmassat muodostavat yhtenäisiä harmonisia kokonaisuuksia, ei irrallisia torneja. HOAS:lle varatun korttelin massoittelu tulee toteuttaa esitettyä matalampana. (Teesi 4).

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

§ 35

## **Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

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

### **Käsittely**

Käsiteltiin § 20 jälkeen.

Kajava poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi selostusosuuden päätyttyä (Hallintolaki 28 § 1. mom. 1 kohta).

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

1  
Niittykummun tilannekatsaus (Jarmo Kulmala)

2  
Keilaniemen ajankohtaiset asiat (Olli Isotalo)

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 19, § 20, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 35**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 34**

### **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, joului- 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.