



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024

**Kokoustiedot**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 06.05.2024 klo 09:00 - 11:20

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

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Fagerström Noora	jäsen	saapui § 48, klo 9.04
	Kajava Henna	jäsen	
	Korhonen Henri	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Markkula Markku	jäsen	saapui § 48, klo 9.04
	Rasinsalo Anu	jäsen	
	Vuornos Henrik	jäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunn an puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunn an varapuheenjohtaja	
	Rantala Mika	projektijohtaja	
	Kivinen Mikko	projektijohtaja	
	Kareoja Pentti	tilasuunnitteluprofessori	Aalto-yliopisto, § 48, poistui klo 10.15

Lindgren Tommy

kaupunkisuunnittelulehtori

Aalto-yliopisto, § 48,  
poistui klo 10.15.

Kaukonen Katariina

hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Mervi Katainen  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anu Rasinsalo  
pöytäkirjantarkastaja

Teemu Lahtinen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.05.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 40		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 41		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 42	1, 2	Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2024	7
§ 43	3, 4	Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Tapiolasta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (49-12-185-1)	12
§ 44	5, 6	Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Espoon keskuksesta (49-40-164-3)	23
§ 45	7 - 14	Asunto Oy Espoon Ukon maanvuokrasopimuksen päättäminen ja alueen vuokraaminen uudelleen Asunto Oy Espoon Ukolle, Asunto Oy Espoon Villat -yhtiölle ja Asunto Oy Espoon Villalle	28
§ 46	15	Alueen varaaminen Espoon keskuksesta asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten Helsingin Osuuskauppa Elannelle (49-40-9901-0, 49-454-1-92 & 49-40-162-12)	39
§ 47	16	Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten	44
§ 48		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	51

§ 40

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.5.2024 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/54

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 41

06.05.2024

§ 41

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Anu Rasinsalo ja Teemu Lahtinen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 42

§ 42

## **Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 46 omakotitonttia hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai heidän toimestaan perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

Tonttien luovutusehdot

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 vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

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

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 maaliskuun indeksiluku (2332). Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen kalenterivuositain 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 1.1.2044 ja 1.1.2064. 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.

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Kurttila (Åminne)
- 31.12.2078: Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano)
- 31.12.2080: Henttaa (Suurpelto III), Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2082: Kauklahti (Bassenkylä) ja Laaksolahti (Laaksolahti - Jupperi)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio)
- 31.12.2085: Espoonkartano (Finnsinmäki I) ja Lintuvaara (Jääskelä)

2.

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

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn.

Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään liitteen 1 mukaisten tonttien luovuttamatta jättämisestä, mikäli painavat syyt tätä edellyttävät.

Liitteen 1 mukaisista 46 tontista tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2024 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 annetussa määräajassa, he menettävät maksut.

Kaukalahden (Bassenkylän), Kurttilan (Mäkitupa), Latokasken ja Espoonkartanon (Finnsinmäki I) asemakaava-alueiden tontteja ei ole vielä rekisteröity. Mikäli edellä mainittujen alueiden tonttien pinta-alat ja rakennusoikeuden määrät muuttuvat tonttien rekisteröinnin yhteydessä, käytetään vuokran määrinä ja myyntihintoina liitteen 1 mukaisia kerrosneliömetrien yksikköhinnosta muodostuvia vuokran määriä ja myyntihintoja.

Tontinsaajien on allekirjoitettava luovutuskirja tontin varaussitoumuksen asettamassa määräajassa.

Mikäli tontinvarauksia peruuntuu luovutuspäätöksen ollessa voimassa, voidaan järjestää ylimääräinen tontinvalintatilaisuus vapautuneista tonteista. Peruuntuneista tontinvarauksista tai puretuista maanvuokrasopimuksista vapautuneet tontit voidaan myös viedä haettavaksi seuraaviin tonttihakuihin.

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

Luovutuspäätös on voimassa 30.5.2025 saakka.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Luovutettavat tontit

#### Kohteet:

Luovutettavaksi esitettävistä omakotitontista uusia kohteita ovat Espoonkartanon (Finnsinmäki I) 7 tonttia, Lintuvaaran (Jääskelä) 5 tonttia, Kurttilan (Mäkitupa) 5 tonttia, Latokasken (Kaskihaka) 4 tonttia, Kaukalahden (Bassenkylä) 4 tonttia ja Kalajärven (Kalajärvenkallion) 2 tonttia eli yhteensä 27 uutta kohdetta.

Muut 19 tonttia ovat kaupungille palautuneita.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 444 m<sup>2</sup> – 1 800 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuksiltaan 111 k-m<sup>2</sup> - 360 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. Suurin osa tonteista on rekisteröity ja osa on vielä rekisteröimättä.

Tonteille pääsee rakentamaan, kun ajoyhteys ja vesihuolto ovat valmiina. Kaupungin arvion mukaan ne valmistuvat Kurttilan (Mäkitupa) Kaskimäelle, Latokasken (Kaskihaka) Teerinmäenportille ja Lintuvaaran (Jääskelä) Yölinnuntielle vuonna 2024. Muiden alueiden osalta ajoyhteydet ja vesihuolto ovat valmiina.

Liito-oravakartoitukset on tilattu Kurttilaan (Åminne), Lintuvaaraan (Jääskelä) ja Espoonkartanoon (Finnsinmäki I). Jos alueilta löydetään liito-oravahavaintoja, tontteja voidaan jättää pois tonttihausta.

Suinonsalmen tontit tulevat luovutettavaksi myöhemmin.

#### **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.

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Kurttila (Åminne)
- 31.12.2078: Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano)
- 31.12.2080: Henttaa (Suurpelto III), Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2082: Kauklahti (Bassenkylä) ja Laaksolahti (Laaksolahti - Jupperi)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio)
- 31.12.2085: Espoonkartano (Finnsinmäki I) ja Lintuvaara (Jääskelä)

Omakotitonttihaun tonttien asemakaava-alueilta on aiemmissa tonttihaussa luovutettu tontteja, joten on tarkoituksenmukaista laittaa vuokra-ajat päättymään samalle päivämäärälle, kuin aiemmin alueen 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 1.1.2024 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.

**Päätöshistoria****Liitteet**

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

**Oheismateriaali**

- Iso kartta omakotitontit 2024 (karttaliite ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/54

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 49

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

06.05.2024

Asianumero 5090/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 43

§ 43

## **Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Tapiolasta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (49-12-185-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle ("HOAS") Tapiolasta korttelin 12185 tontin 1 (49-12-185-1) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa opiskelija-asuntotuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1  
Vuokra-aika on 60 vuotta.

2  
Vuokra on 170 800 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 tammikuun indeksiluku.

3  
Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli rakentaminen viivästyy vuokra-alueella sijaitsevien sähkökaapeleiden siirroista ja/tai sähkön kiinteistöliittymän toteuttamisesta johtuen vuokralaisesta riippumattomasta syystä, rakentamisvelvoiteaikaa pidennetään vastaavasti. Tällöin vuokralainen on velvollinen viipymättä kirjallisesti ilmoittamaan mahdollisesta viivästyisestä ja sen vaikutuksista

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 49

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

06.05.2024

vuokranantajalle.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

5

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

6

Vuokra-alueella sijaitsee sähkökaapeleita. Vuokralainen on velvollinen selvittämään niiden sijainnit. Tarvittavista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

7

Vuokra-alueella sijaitsee asemakaavan mukaisesti maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jonka alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Vuokralainen on tietoinen, että alueelle sijoitetaan myöhemmässä vaiheessa vesihuoltoa palveleva maanalainen johto. Vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja sopii johdon toteuttamiseen liittyvistä töistä sekä aikataulusta vuokralaisen kanssa erikseen.

Johdon myöhempi toteuttaminen edellyttää rakentamisalueelta pysäköintipaikkojen osittaista tilapäistä käytöstä poistamista töiden ajaksi. Vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja vastaa johdon rakentamisesta ja ennallistamistöistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen tiedottaa ja sopii pysäköintijärjestelyistä asukkaidensa kanssa etukäteen. Vuokralainen vastaa harkintansa tai tarpeensa mukaan tilapäisistä pysäköintijärjestelyistä vuokra-alueella kustannuksellaan.

Vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan johtoa koskevan rasitesopimuksen. Rasite perustetaan korvauksetta.

8

Vuokra-alueen tasaus on toteutettava siten, että rakenteet, kuten tukimuurit, eivät ulotu vuokra-alueen ulkopuolelle Hopealehdonpolun puolelle, ellei tästä erikseen kirjallisesti toisin sovita. Vuokralaisen on

hyväksyttävä tasausta ja siihen liittyviä rakenteita koskevat suunnitelmat Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksessa.

9

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella esiintyy vieraslajeja ja mahdollisesti sulfidisavea. Vuokralainen vastaa näiden asianmukaisesta käsittelystä ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.1.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

HOAS:lla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii rakentamisen toimenpiteitä ja järjestelyitä vuokra-alueen ulkopuolella. Näiden toteuttamisesta sovitaan erikseen HOAS:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

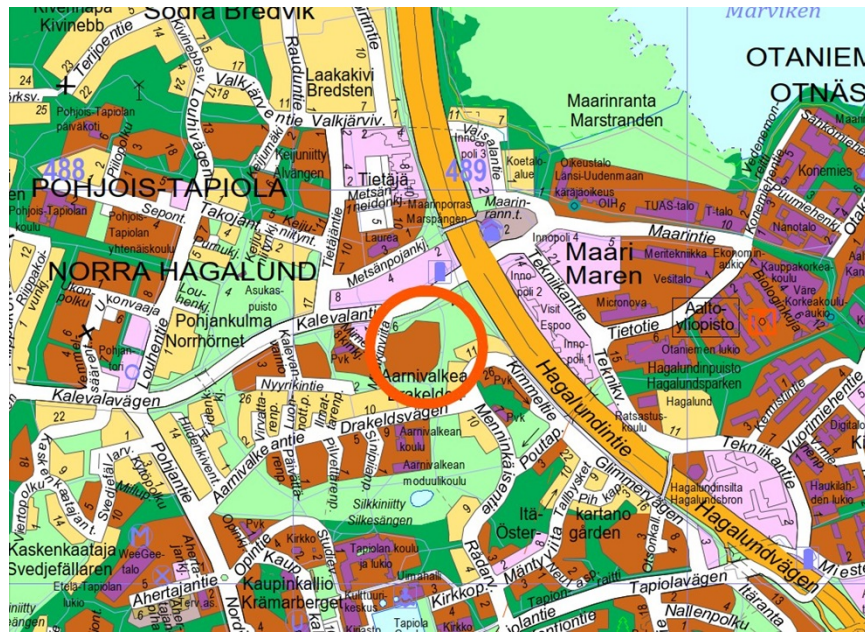
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

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

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.3.2016 § 26 varata alueen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle ("HOAS") Tapiolasta Kalevalantien ja Kehä I:n risteyksen läheisyydestä opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varausta on jatkettu 8.5.2017 § 48, 10.9.2018, § 120, 14.10.2019 § 49, 2.11.2020 § 127, 4.10.2021 § 127 ja 8.5.2023 § 49. Viimeisin varaus on voimassa 30.6.2024 saakka.

HOAS hakee 16.1.2024 päivätyllä hakemuksella tontin 49-12-185-1 vuokraamista valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa opiskelija-asuntotuotantoa varten.

## Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja oppilaitosten läheisyydessä Tapiolassa osoitteessa Kalevalantie 4, 02100 Espoo. Tontti kuuluu voimassa olevan Maarinsolmu-nimisen asemakaavan alueeseen ja

on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Tontin pinta-ala on 5 961 m<sup>2</sup> ja tontilla on rakennusoikeutta 7 000 k-m<sup>2</sup>. Tontille rakennettava kohde tulee toteuttaa pääosin puuverhoiltuna.

Tontin pääoma-arvo muodostuu ARA:n 23.1.2024 vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 610 euroa/k-m<sup>2</sup> arvosta. Tontin perusvuokra 170 800 euroa vuodessa on määritetty edellä todetun yksikköhinnan mukaan siten, että asuinkohteiden vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 tammikuun indeksilukua perustuen ARA-hintapäätöksen ajankohtaan.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 49

## Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja viimeksi 4.10.2021 § 127 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 30.6.2024 saakka.

2

Varausalueelle tulee toteuttaa pääosin puuverhoiltu opiskelija-asuntokohde.

3

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie-Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 49

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

06.05.2024

5

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

7

Varauksensaajalla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

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

9

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.

10

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.

## Käsittely

Asia käsiteltiin § 50 jälkeen.

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

Kajava toimi kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn ja päätöksenteon aikana.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.3.2016 § 26

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 31.3.2017 saakka.

2

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

3

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavarauksuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie - Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

4

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 49

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

06.05.2024

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

6

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

7

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.5.2017 § 48

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.8.2018 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 120 §

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin.

**Käsittely**

Puheenjohtaja Markkula Kauman kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

"Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 49

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 43

06.05.2024

rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti."

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin.

Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 49

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 ja 10.9.2018 § 120 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 127

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48, 10.9.2018 § 120 ja 14.10.2019 § 49 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/54

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 49

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 43

06.05.2024

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.10.2021 § 127

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja viimeksi 2.11.2020 § 127 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2023 saakka seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 30.6.2023 saakka.

2

Varausalueelle tulee toteuttaa puurakenteinen opiskelija-asuntokohde.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

4

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie-Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

5

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/54

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 49

08.05.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 43

06.05.2024

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

7

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

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

#### **Käsittely**

Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta). Varapuheenjohtaja Kajava toimi puheenjohtajana käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

- 3 Kartta 49-12-185-1 HOAS (karttaliite ei saavutettava)
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos 49-12-185-1 HOAS (saavutettava)

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus 49-12-185-1 HOAS, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/54

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 79

04.09.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 44

06.05.2024

Asianumero 2787/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 44

§ 44

## **Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Espoon keskuksesta (49-40-164-3)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne  
Welling Sara  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1  
päättää vuokrata yksityishenkilölle omaan tai perustettavan asunto-  
osakeyhtiön lukuun omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-40-164-3. Tontti  
vuokrataan 40 vuodeksi 10 240 euron vuosivuokralla ja muutoin liitteenä  
olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin;

2  
päättää myydä kiinteistöllä 49-40-164-3 sijaitsevan asuinrakennuksen  
kauppahintaan 155 000 euroa.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja  
allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus  
sekä rakennuksen kauppakirja ja tekemään niiden sisältöön teknisiä tai  
muutoin vähäisiä muutoksia.

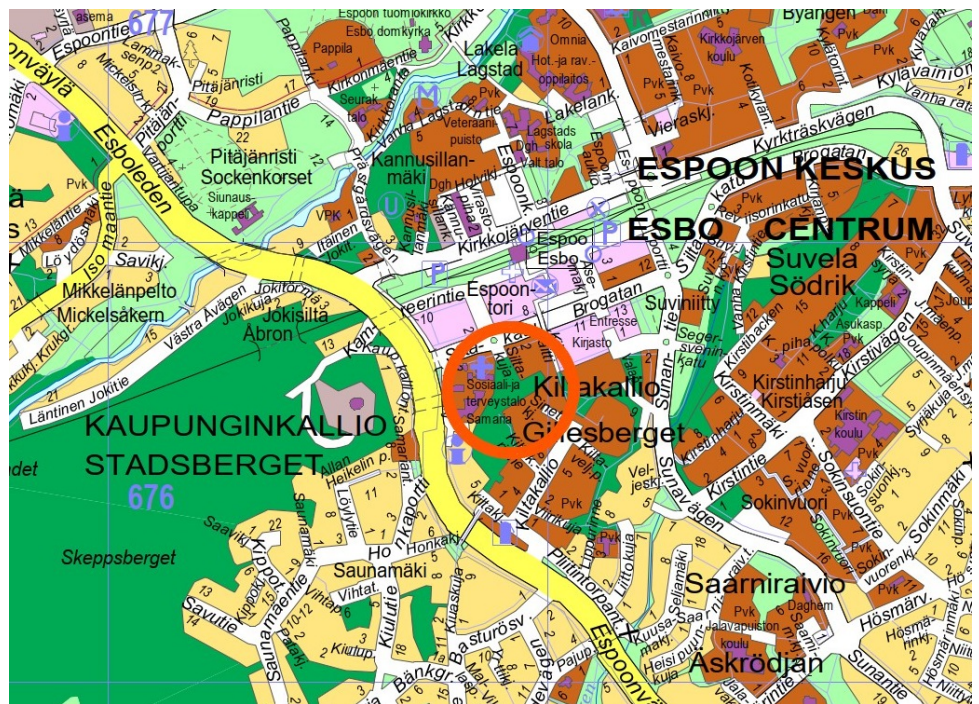
Maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettava  
viimeistään 31.10.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä  
päättös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee  
maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän  
vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös  
raukeaa.

### **Käsittely**

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Taustaa

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

## Tiedot vuokrattavasta tontista ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta

Vuokrattava tontti sijaitsee Espoon keskuksen kaupunginosassa osoitteessa Kiltaraitti 3, 02770 Espoo (kiinteistöllä 49-40-164-3). Tontin pinta-ala on 1 695 m<sup>2</sup>, sen kaavan mukainen rakennusala 320 k- m<sup>2</sup> ja asemakaavamerkintä on AT, eli asuin- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontilla sijaitsee rakennus, joka rakennusrekisterin mukaan on valmistunut vuonna 1920 ja rakennuksen kerrosala on 320 k- m<sup>2</sup>. Rakennus on ollut



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 79

04.09.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 44

06.05.2024

vuokra-asuntokäytössä 30.9.2021 saakka, jonka jälkeen se on ollut tyhjillään. Rakennus vaatii peruskorjauksen. Rakennus on asemakaavalla suojeltu (sr-1). Myynti on siten kaupungin tavoitteiden mukainen.

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

Ostaja/vuokralainen on tietoinen, että tonttia koskee 9.3.2022 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee Kiltaraitilta lähtevän puiston läpi kulkevaa ajoyhteyttä. Rasitesopimus tullaan päivittämään siten, että sopimukseen otetaan mukaan viereinen HOAS:n tontti 40164/2, johon tarvitaan pelastustie. Uusi rasitesopimus tullaan allekirjoittamaan toukokuun 2024 aikana.

### **Rakennuksen myyntipäätös**

Tilapalvelut-liikelaitos ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö kilpailuttivat kiinteistönvälityspalveluiden hankinnan kiinteistön vuokraoikeuden rakennuksineen myyntiin. Välittäjäksi valittiin Rive | Kodit.io LKV Oy.

Kiinteistön vuokraoikeutta rakennuksineen myytiin tarjouskaupalla. Tarjouskilpailun voittanut tarjous oli 180 000 euroa. Tarjouskilpailun päättymisen jälkeen kävi ilmi, että välitysliike oli antanut kaupankohteesta ostajalle virheellistä tietoa. Välitysliike oli virheellisesti ilmoittanut liittymien sisältyvän kauppaan, vaikka kaupunki oli myyntiaineistossa todennut, että ostajan tulee viivytyksettä hankkia kaupan kohteelle omat liittymät. Lisäksi kaupasta sopimisen jälkeen kohteessa tapahtui vesivahinko. Osapuolet neuvottelivat kauppahinnan alennuksesta ja sopivat uudeksi kauppahinnaksi 155 000 euroa. Kauppahinta on käypä markkina-arvo rakennuksesta nykykunnossa.

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

### **Maanvuokrasopimuksen ehdot**

Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 10 240 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokralaisella on rakennuksen kunnostamisvelvoite. Kunnostamisvelvoitteeseen on sisällytetty 10 000 euron vuosittainen sakko, mikäli rakennusta ei peruskorjata sovitussa ajassa. Kohde on suojeltu asemakaavassa, joten vuokralaisen pitää noudattaa asemakaavamääräyksiä kunnostamisessa. Muutoin maanvuokrasopimus vastaa kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja sekä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/54

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 79

04.09.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 44

06.05.2024

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023 § 79

### Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata yksityishenkilölle omakotitontin kiinteistötunnuksella 49-40-164-3. Tontti vuokrataan 40 vuodeksi 10 240 euron vuosivuokralla ja muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on tehty erillinen myyntipäätös, joka on ehdollinen tälle vuokrauspäätökselle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

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

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 15.12.2023 mennessä.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

### Liitteet

- 5 Kartta 49-40-164-3 (karttaliite ei saavutettava)
- 6 Ei julkaista, maanvuokrasopimusluonnos 49-40-164-3, sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/54
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 79	04.09.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	06.05.2024

#### **Oheismateriaali**

- Päätös asuinrakennuksen myyminen Espoon keskuksesta tilapalvelut-liikelaitos 4.8.2023
- Maanvuokrasopimusluonnos 49-40-164-3

#### **Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 45

§ 45

## **Asunto Oy Espoon Ukon maanvuokrasopimuksen päättäminen ja alueen vuokraaminen uudelleen Asunto Oy Espoon Ukolle, Asunto Oy Espoon Villat -yhtiölle ja Asunto Oy Espoon Villalle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa Asunto Oy Espoon Ukon 26.12.2023 allekirjoittamaa (päätökset EKY 3.5.2021 § 59, 29.11.2021 § 154 ja 2.5.2022 § 183) asuinrakennustontin 49-43-71-2 maanvuokrasopimusta seuraavasti:

Vuokrasopimusta muutetaan siten, että 26.12.2023 allekirjoitettu maanvuokrasopimus sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Tämän jälkeen kohde vuokrataan välittömästi uudelleen Asunto Oy Espoon Ukolle ja Asunto Oy Espoon Villalle sekä Asunto Oy Espoon Villat -yhtiölle. Kaikille kolmelle vuokralaiselle laaditaan omat vuokrasopimukset liitteenä olevien maanvuokrasopimusten sekä karttaliitteiden mukaisesti. Vuokra-alueet tullaan muodostamaan erillisiksi tonteiksi.

Päähdot ovat seuraavat:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 3.5.2021 § 59 päätetty sekä 29.11.2021 § 154 ja 2.5.2022 § 183 jatkettu ja 26.12.2023 allekirjoitettu asuinrakennustontin maanvuokrasopimus sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Asunto Oy Espoon Ukko vastaa yksin vuokranmaksusta päättymisajankohtaan saakka.

A.

Espoon kaupunki vuokraa Asunto Oy Espoon Ukolle noin 2 697 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-43-71-2 päätöksen liitteenä olevan karttaliitteen mukaisesti (liite A). Alue tullaan muodostamaan erilliseksi

tontiksi. Tulevan tontin rakennusoikeus on 945 k-m<sup>2</sup>.

Vuokrauksen pääehdot ovat seuraavat:

1

Vuokra-aika päättyy 25.1.2083.

2

Vuosivuokra on 25 445 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (maaliskuu 2021).

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

B.

Espoon kaupunki vuokraa Asunto Oy Espoon Villat -yhtiölle 2 441 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-43-71-2 oheisen karttaliitteen mukaisesti (liite B). Alue tullaan muodostamaan erilliseksi tontiksi. Tulevan tontin rakennusoikeus on n. 854 k-m<sup>2</sup>.

Vuokrauksen pääehdot ovat seuraavat:

1

Vuokra-aika päättyy 25.1.2028.

2

Vuosivuokra on 23 030 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan täysmääräisesti elinkustannusindeksiin (maaliskuu 2021).

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta

C.

Espoon kaupunki vuokraa Asunto Oy Espoon Villalle 832 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-43-71-2 oheisen karttaliitteen mukaisesti (liite C).

Alue tullaan muodostamaan erilliseksi tontiksi. Tulevan tontin rakennusoikeus on 291 k-m<sup>2</sup>.

Vuokrauksen pääehdot ovat seuraavat:

1

Vuokra-aika päättyy 25.1.2083.

2

Vuosivuokra on 7 850 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (maaliskuu 2021).

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa käytettäviä yleisiä ehtoja sekä aikaisempien päätösten mukaisia ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimuksen päättämissopimus ja uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava 30.9.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee päättämissopimus ja uudet maanvuokrasopimukset allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli sopimuksia ei allekirjoiteta määräajassa, päätös raukeaa eikä kaupunki vastaa yritykselle aiheutuneista kustannuksista, haitasta tai vahingosta. Tällöin myös alkuperäinen maanvuokrasopimus Espoon kaupungin ja Asunto Oy Ukon välillä säilyy ennallaan velvoitteineen.

Tonttipäällikkö tai maankäyttöasiantuntija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä vuokrasopimuksen päättämissopimuksen.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.5.2021 § 59 vuokrata Ardea Group Oy:lle noin 16 708 neliömetrin suuruisen määrään kiinteistöstä 49-425-5-1. Edellä mainittua päätöstä jatkettiin 29.11.2021 § 154 ja 2.5.2022 § 183 siten, että vuokrauspäätös oli voimassa 31.1.2023 saakka entisin ehdoin.

Määräala on lohkottu kolmeksi erilliseksi tontiksi ja vuokrattu kolmelle eri asunto-osakeyhtiölle 26.1.2023 allekirjoitetuilla maanvuokrasopimuksilla edellä mainittujen päätösten mukaisesti. Yksi vuokralaisista on Asunto Oy Espoon Ukko, jonka omistaa nykyisin Proy Oy.

Sittemmin yksi määräalasta muodostetuista tonteista on lohkottu kahdeksi erilliseksi tontiksi ja vuokrattu edelleen kahdelle eri asunto-osakeyhtiölle (Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.2.2024 § 14). Niin ikään tätä päätöstä koskevalle tontille on haettu tontinlohkosta kolmeksi eri tontiksi, jotka tullaan vuokraamaan kolmelle eri asunto-osakeyhtiölle.

### Hakemus ja perustelut vuokrauspäätöksen muutokselle

Proy Oy hakee 22.4.2024 päivättyllä hakemuksella maanvuokrasopimuksen muuttamista kolmeksi erilliseksi maanvuokrasopimukseksi, koska vallitsevasta markkinatilanteesta johtuen hanke on tarkoitus toteuttaa kolmena erillisenä kokonaisuutena. Proy Oy on viipymättä suunnitellut ja aktiivisesti vienyt hanketta eteenpäin. Tontille 49-43-71-2 on haettu tonttijakoa ja tonttijako on vireillä.

### Tiedot tulevista vuokra-alueista

Tontit ovat osa lainvoimaista "Tillinmäen" asemakaava-aluetta. Käyttötarkoituksmerkintä on AP-1, erillisten tai kytkettyjen asuinpienalojen korttelialue. Rakennusoikeutta 2 697 neliömetrin suuruisella tulevalla tontilla tulee olemaan n. 945 k-m<sup>2</sup> ja 2 441 neliömetrin suuruisella tulevalla tontilla n. 854 k-m<sup>2</sup> sekä 832 neliön suuruisella tulevalla tontilla n. 291 k-m<sup>2</sup>.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 14

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 5.2.2024 § 14 muuttaa Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portin 26.1.2023 allekirjoittamaa (päätökset EKY 3.5.2021 § 59, 29.11.2021 § 154 ja 02.05.2022 § 183) asuinrakennustontin 49-43-71-1 vuokrasopimusta seuraavasti:

Vuokrasopimusta muutetaan siten, että 26.1.2023 allekirjoitettu maanvuokrasopimus sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Tämän jälkeen kohde vuokrataan välittömästi uudelleen Asunto Oy Espoon Keskuspuiston portille sekä Arbon Oy:lle tai Arbon Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Molemmille vuokralaisille laaditaan omat vuokrasopimukset liitteenä olevan liitekartan mukaisesti. Vuokra-alueet tullaan muodostamaan erillisiksi tonteiksi.

Päähdot ovat seuraavat:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 3.5.2021 § 59 päätetty sekä 29.11.2021 § 154 ja 02.05.2022 § 183 jatkettu ja 26.1.2023 allekirjoitettu asuinrakennustontin maanvuokrasopimus sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portti vastaa yksin vuokranmaksusta päättämisaikankohdastaan saakka.

A.

Espoon kaupunki vuokraa Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portille noin 2800 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-43-71-1 oheisen liitekartan mukaisesti. Alue tullaan muodostamaan erilliseksi tontiksi. Tulevan tontin rakennusoikeus on n. 980 k-m<sup>2</sup>.



Vuokrauksen pääehdot ovat seuraavat:

1

Vuokra-aika päättyy 25.1.2083.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 5.2.2024 § 14 muuttaa Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portin 26.1.2023 allekirjoittamaa (päätökset EKY 3.5.2021 § 59, 29.11.2021 § 154 ja 02.05.2022 § 183) asuinrakennustontin 49-43-71-1 vuokrasopimusta seuraavasti:

Vuokrasopimusta muutetaan siten, että 26.1.2023 allekirjoitettu maanvuokrasopimus sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Tämän jälkeen kohde vuokrataan välittömästi uudelleen Asunto Oy Espoon Keskuspuiston portille sekä Arbon Oy:lle tai Arbon Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Molemmille vuokralaisille laaditaan omat vuokrasopimukset liitteenä olevan liitekartan mukaisesti. Vuokra-alueet tullaan muodostamaan erillisiksi tonteiksi.

Pääehdot ovat seuraavat:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 3.5.2021 § 59 päätetty sekä 29.11.2021 § 154 ja 02.05.2022 § 183 jatkettu ja 26.1.2023 allekirjoitettu asuinrakennustontin maanvuokrasopimus sovitaan päättymään erillisellä yhteisellä päättämissopimuksella. Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portti vastaa yksin vuokranmaksusta päättämisaikankohtaan saakka.

A.

Espoon kaupunki vuokraa Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portille noin 2800 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-43-71-1 oheisen liitekartan mukaisesti. Alue tullaan muodostamaan erilliseksi tontiksi. Tulevan tontin rakennusoikeus on n. 980 k-m<sup>2</sup>.

Vuokrauksen pääehdot ovat seuraavat:

1

Vuokra-aika päättyy 25.1.2083.

2

Vuosivuokra on 26 411 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (maaliskuu 2021).

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

B.

Espoon kaupunki vuokraa Arbon Oy:lle tai Arbon Oy:n perustamalle yhtiölle tai Arbon Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 2040 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-43-71-1 oheisen liitekartan mukaisesti. Alue tullaan muodostamaan erilliseksi tontiksi. Tulevan tontin rakennusoikeus on n. 714 k-m<sup>2</sup>.

Vuokrauksen pääehdot ovat seuraavat:

1

Vuokra-aika päättyy 25.1.2083.

2

Vuosivuokra on 19 242 euroa (perusvuokra). Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (maaliskuu 2021).

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa käytettäviä yleisiä ehtoja sekä aikaisempien päätösten mukaisia ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimuksen päättämissopimus ja uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava 28.6.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee päättämissopimus ja uudet maanvuokrasopimukset allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli sopimuksia ei allekirjoiteta määräajassa, päätös raukeaa eikä kaupunki vastaa yritykselle aiheutuneista kustannuksista, haitasta tai vahingoista. Tällöin myös alkuperäinen maanvuokrasopimus Espoon kaupungin ja Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portin välillä säilyy ennallaan velvoitteinen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset sekä vuokrasopimuksen päättämissopimuksen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 183

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 59 päätettyä ja 29.11.2021 § 154 jatkettua vuokrauspäätöstä vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Vuokrauspäätöstä jatketaan 31.1.2023 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 59

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 157 603 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennukset, joiden rakennusoikeus on yhteensä vähintään 4 100 k-m<sup>2</sup>.

4

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

5

Tontille toteutettavien hankkeiden tulee olla vapaarahoitteisia

asuntohankkeita.

6

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

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan tonttijakoa, rakennuslupaa ja muita mahdollisia hankkeen vaatimia lupia. Vuokralainen valtuutetaan myös tekemään tarvittavia maaperätutkimuksia hankkeen toteuttamiseksi.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Muina vuokrauksen ehtoina sovelletaan kaupungin tavanomaisia maanvuokraehtoja.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tai teknisluonteisia korjauksia.

## Käsittely

Aaltonen teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely.”.

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

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Espoo tuki päätöksen kohteena olevalle hankkeelle on vuokra-aikana vähintään 8,9 miljoonaa euroa. Espoolla ei ole varaa tällaisiin lahjoihin. Tuen antaminen tälle hankkeelle on virhe.

Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa alihintaan espoolaisten omaisuutta. Espoossa käytössä oleva tonttien vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Seuraavassa päätöskohdassa esitetään 30 vuoden tontinvuokrassa yritystukea arviolta ainakin 2,16 milj. euroa ja tässä päätöksessä ainakin 8,9 milj. euroa.

Espoon ei ole syytä antaa kilpailua vääristävää yritystukea. Jos Espoo vuokraa liikekiinteistöjä alivuokralla joillekin yrityksille, saavat ne perusteetonta kilpailuetua verrattuna niihin, jotka hankkivat liikekiinteistönsä markkinahintaan kiinteistömarkkinoilta. Espoon tontinvuokrasopimusten ehdot ovat vanhentuneet ja kohtuuttomat tonttien omistajille, eli espoolaisille. Kyse on pahasta vääristymästä.

Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille ilman syytä tai perusteluja. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä. Tuen "piilottaminen" vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita. Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyrityksiä, sijoittajia, pörssiyrityksiä jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta ilman tarveharkintaa kaikille tontteja vuoranneille.

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

Seurojen ylläpitämää urheilua ja hallitoimintaa sekä sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Lasten harrastusmahdollisuuksien tai sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea sijoittajia ja osaa yrityksistä.

Em. perustein katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonmuutokseen. Esimerkiksi lasten urheilua tai sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaisessa hankkeessa. Tällöin tontinvuokra voisi vuokrauksen alussa olla merkittävästi nykyistä vuokratasoa alhaisempi. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti, oikea-aikaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuisi tehotomasti kaikille tontteja vuokraaville.

Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 154

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 59 päättämänsä vuokrauspäätöstä vuokrata noin 16 708 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-425-5-1 Ardea Group Oy:lle omaan lukuun tai perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Vuokrauspäätöstä jatketaan 30.4.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

- 7 Ei julkaista, Maanvuokrasopimusluonnos As. Oy Espoon Villa (ei saavutettava)
- 8 Ei julkaista, Maanvuokrasopimusluonnos As. Oy Espoon Villat (ei saavutettava)
- 9 Ei julkaista, Hakemus Harmaaniitynkuja 3 (ei saavutettava)
- 10 Ei julkaista, Maanvuokrasopimusluonnos As. Oy Espoon Ukko (ei saavutettava)
- 11 Ei julkaista, Asunto Oy Espoon Ukko Maanvuokrasopimuksen päättämissopimusluonnos (ei saavutettava)
- 12 49-43-71-2 liitekartta B (Karttaliite ei saavutettava)
- 13 49-43-71-2 liitekartta A (Karttaliite ei saavutettava)
- 14 49-43-71-2 liitekartta C (Karttaliite ei saavutettava)

#### **Oheismateriaali**

#### **Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 46

§ 46

**Alueen varaaminen Espoon keskuksesta asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle (49-40-9901-0, 49-454-1-92 & 49-40-162-12)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin Osuuskauppa Elannolle liitekartassa osoitetun alueen kiinteistöiltä 49-40-9901-0, 49-454-1-92 ja 49-40-162-12 Espoon keskuksesta asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1  
Varaus on voimassa 30.4.2025 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 mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4  
Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että

varaus raukeaa tai 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 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 varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. tilaajakaapeleita, käytöstä poistunut katualue, kevyen liikenteen väylä, valaisinpylväitä, sadevesiviemäri, käytöstä poistettu vesijohto ja käytöstä poistettu kaukolämpöputki). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista tai poistamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

9

Varausalueen asuntorakentamisoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava omistusasuntotuotantona kuluttaja-asiakkaille.

10

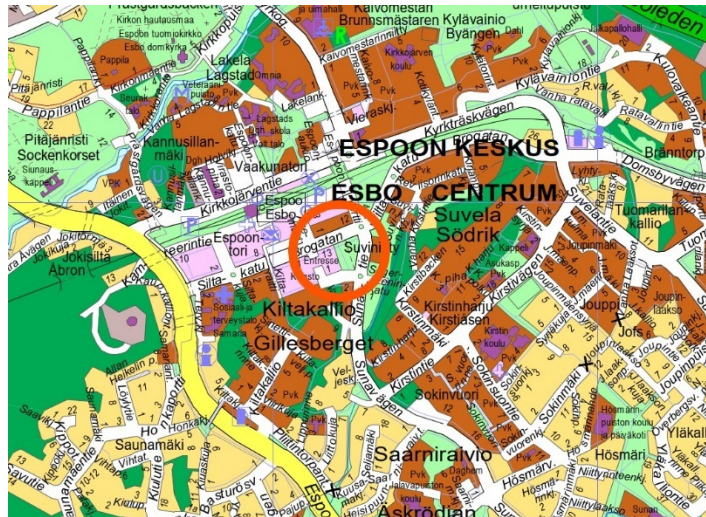
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueelle hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.



## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Hakemus

Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä HOK) pyytää 23.4.2024 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta liitekartassa osoitetulle alueelle, joka koskee Espoon keskuksessa sijaitsevia kiinteistöjä 49-40-9901-0, 49-454-1-92 ja 49-40-162-12. HOK esittää hakemuksessaan, että tarkoituksena on selvittää korkealaatuisen hypermarket -kaupan sekä asuntorakentamisen toteuttamisen mahdollisuuksia kyseisellä alueella.

HOK hakee suunnitteluvarausta 12 kuukaudeksi.

HOK:n näkemyksen mukaan nykyiset kaavat eivät sellaisenaan mahdollista hypermarket kokoluokan kaupan toteuttamista, vaan ainoastaan toisen supermarket kokoluokan kaupan toteuttamisen kaupungin omistamalle tontille, sekä 7 600 k-m<sup>2</sup> kokoisen asuntomassan toteuttamisen. Luonnoksia nykyisen kaavan pohjalta on tehty ainakin vuonna 2014. HOK:n mukaan varausalue on kuitenkin pysynyt toteutumattomana, eikä ole todennäköistä, että se nykyisillä vaatimuksillaan lähtisi rakentumaan, koska kaikilla päivittäistavarakaupan toimijoilla on jo alueella saman kokoluokan yksikkönsä. Varausaikana HOK:n tarkoituksena on kuitenkin tarkemmin selvittää, onko suunniteltu hanke mahdollista toteuttaa nykykaavalla tai poikkeamisella siitä, vai vaatiiko hankkeen toteuttaminen kaavamuutoksen.

HOK ei ole pyrkimyksistään huolimatta saanut toteutettua Espoon keskukseseen tavoittelemaansa hypermarket kokoluokan yksikköä, joten sen

toteuttaminen nyt kohteena olevalle suunnitteluvarausalueelle olisi olennainen ja tarpeellinen lisäys HOK:n palveluverkoston. HOK:n tavoitteena on noin 8 000 k-m<sup>2</sup> kokoinen päivittäistavarakauppa. Asuntotuotannon määrän ja laadun HOK pyrkii sovittamaan niin, että se vastaa kaikkien osapuolien tavoitteita.

### **Tiedot varattavasta alueesta**

Varausalue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu korttelin 40162 tontti 12 (kiinteistötunnus 49-40-162-12) sekä alat kiinteistöiltä 49-40-9901-0 ja 49-454-1-92. Varausalue on pinta-alaltaan noin 6 180 m<sup>2</sup> suuruinen.

Kiinteistö 49-40-162-12 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavan mukaan kiinteistölle saa myös sijoittaa asumista as-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle. Kiinteistön 49-40-162-12 pinta-ala on noin 4 524 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus ajantasakaavassa on 11 600 k-m<sup>2</sup>, josta 7 600 k-m<sup>2</sup> saa käyttää asuinrakentamiseen ja 4 000 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakentamiseen.

Varausalueeseen kuuluvat alat kiinteistöiltä 49-40-9901-0 ja 49-454-1-92 ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen (LPA-1). Kaavan mukaan kyseiselle LPA-1 korttelialueelle toteutettavat autopaikat on varattu kortteleille 40162 ja 40183. Alueelle ei ole toteutettu asemakaavan mukaista pysäköintilaitosta.

Varausalueella sijaitsee kevyen liikenteen väylä ja käytöstä poistunutta katualuetta. Käytöstä poistunut katualue on ollut osa vanhaa Sunantien katualuetta, joka poistui käytöstä, kun Sunantien katualueen uusi linjaus toteutettiin varattavan alueen itäpuolella.

Varausalueen länsipuolisella kiinteistöllä sijaitsee rakennettu S-marketin liikerakennus sekä liikerakennusta palveleva LPA-1 tontin osa. Molemmat edellä mainituista ovat yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa. Kyseinen kiinteistöosakeyhtiö on HOK:n 100% omistama yhtiö. Varausalueen lisäksi HOK:n mukaan hankkeen suunnittelualueeseen tulevat sisältymään mukaan nämä yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistamat alueet.

### **Alueen varaus**

Esitetään alueen varaamista HOK:lle 30.4.2025 saakka asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten.

## **Päätöshistoria**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/54

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 46

06.05.2024

**Liitteet**

15 Suunnitteluvarausalueen kartta - HOK-Elanto (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Suunnitteluvaraushakemus - HOK-Elanto 23.4.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/54

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 47

06.05.2024

Asianumero 2690/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 47

§ 47

## **Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 27.03.2023 § 39 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Hakemus ja aiemmat päätökset

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello (jäljempänä Sello) hakee 25.3.2024 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Sellon pohjoispuoliselle kaupungin omistamalle alueelle Leppävaarassa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 19.10.2015 § 100 varata alueen Sellolle kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten. Varausta on jatkettu viimeksi 27.03.2023 § 39 tehdyllä päätöksellä 31.3.2024 asti.

### Varauksen jatkaminen ja hankkeen tilanne

Hakemuksessaan Sello tuo esiin, että heidän tarkoituksenaan on suunnitella ja toteuttaa Linnantullinkadun pohjoispuolelle noin 330 paikkaa sisältävä pysäköintirakennus. Sellon suunnitelmassa on myös toteuttaa Leppävaaranaukion yläpuolelle liike- ja palvelutiloja yhteensä noin 13 000 brm<sup>2</sup>, jotka liittäisivät nykyisen Sellon kauppakeskuksen edellä mainittuun pysäköintirakennukseen ja mahdollistaisivat jalankulkuyhteydet junarata-alueelle ja Turuntien pohjoispuolelle sekä etelään Ratsusolalle.

Sello myös mainitsee hakemuksessaan, että heidän tarkoituksenaan on myös luonnostella Sellon pohjoispuolisen joukkoliikenneterminaalin kehittämistä ja sen liittämistä Raide-Jokerin asemaan sekä muuntojoustavasti varautua ideointivaiheessa oleviin rata-alueen ylä- ja pohjoispuolisiin silta- ja kansirakenteisiin.

Sellolle varattu alue on osa vireillä olevaa Leppävaaranaukion asemakaavamuutosta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.9.2022 hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Leppävaaranaukion asemakaavamuutos irrotettiin erilliseksi

kaavamuutokseksi Leppävaaran keskustan kaavamuutoksesta ehdotusvaiheen jälkeen.

Sello on edistänyt hankettaan varausalueelle ja käynyt kaupungin edustajien kanssa keskusteluja muun muassa varausalueen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisesta, kaavamuutokseen liittyvästä maankäytösopimuksesta ja varausalueelle sijoittuvien tonttien luovutusten pääperiaatteista. Kaupunki ja Sello ovat valmistelemassa kokonaissopimusta, jossa sovitaan näistä edellä mainituista asioista. Kokonaissopimus on tarkoituksena viedä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi yhdessä kaavamuutoksen hyväksymisen kanssa.

Lokakuussa 2022 käynnistettiin junaradan pohjoispuoleista keskusta- aluetta koskeva ideakilpailu (Lepuski 2.O). Ideakilpailun tavoitteena oli löytää kilpailun kohteena olevalle alueelle arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti sekä toiminnallisesti korkeatasoinen, alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa lisäävä kokonaissuunnitelma, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja vaiheittain rakentamista seuraavan 10-20 vuoden tähtäimellä. Ideakilpailun tehtävänannossa painotettiin radan ylittävää, yhtenäistä rakennuskokonaisuutta, joka liittyy luontevasti Sellon varausalueeseen ja laajennukseen. Ideakilpailun voittaja julkistettiin 24.4.2024.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 39

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 28.03.2022 § 45 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.10.2015 § 100

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle varataan oheiseen liitekartaan

ohjeellisesti merkitty alue kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2016 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut Linnatullinkadun ja Ratsukadun sekä rautatiealueen rajaaman alueen lyhytaikaisesti pysäköintialueeksi Asunto Oy Sellonhuipulle.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Osa pysäköintipaikoista tulee toteuttaa liityntäpysäköintipaikkoina, joista osa voi olla vuorottaispysäköintikäytössä kauppakeskuksen pysäköinnin kanssa.

b

Suunnittelussa tulee huomioida Liikenneviraston tarpeet ja ohjeet rautatiealueen osalta.

c

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimivan joukkoliikenneterminaalin kehittämiseen. Joukkoliikenneterminaalia suunniteltaessa tulee huomioida linja-autoterminaalin lisäksi myös tulevan Raide-Jokerin tarpeet. Suunnitelmien tulee sisältää edellä mainituille toiminnoille sisätilaan toteutettava odotushalli.

d

Suunnitelmat junaradan ylityksestä ja sen liittymisestä radan pohjoispuolelle tulee yhteen sovittaa radan pohjoispuolen suunnitelmien kanssa. Tämä edellyttää tiivistä yhteistyötä pohjoispuoleisen alueen suunnitteluvarauksensaajien, Lemminkäinen Talo Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n, Skanska CDF Oy:n sekä Scandic Hotels Oy:n kanssa.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.5.2016 § 54

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä varausta Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.5.2017 saakka.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.6.2017 § 62

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 9.5.2016 § 54 jatkettua varausta oheisen



liitekartan mukaisesti Kiinteistösaakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.1.2018 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 23

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 5.6.2017 § 62 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistösaakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2019 saakka.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.4.2019 § 36

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 12.2.2018 § 23 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistösaakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2020 asti.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 36

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 1.4.2019 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2021 asti.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 52

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten 31.3.2022 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 45

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 12.04.2021 § 52 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

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

## Päätöshistoria

## Liitteet

16 Suunnitteluvarausalue, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello (karttaliite ei saavutettava)

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello - 25.3.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## Tiedoksi

§ 48

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

### **Päätösehdotus**

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

### **Käsittely**

Selostus Leppävaaran keskuksen ideakilpailun tuloksista käsiteltiin pykälän 41 jälkeen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

1  
Oittaaan kehittäminen (Mikko Kivinen)

2  
Leppävaaran keskuksen ideakilpailun tulokset (Olli Isotalo, Mika Rantala)

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 40, § 41, § 46, § 47, § 48**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 42, § 43, § 44, § 45

### Oikaisuvaatimusohje

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

#### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

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

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

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