



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025

**Kokoustiedot** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 10.02.2025 klo 09:00 - 10:54

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

|       |                     |  |
|-------|---------------------|--|
| Läsnä | Katainen Mervi      | puheenjohtaja                                |
|       | Aaltonen Juri       | jäsen  |
|       | Elo Tiina           | jäsen  |
|       | Fagerström Noora    | jäsen  |
|       | Kajava Henna        | jäsen  |
|       | Korhonen Henri      | jäsen  |
|       | Lahtinen Teemu      | jäsen  |
|       | Markkula Markku     | jäsen  |
|       | Vuornos Henrik      | jäsen  |
|       | Partanen Henna      | kaupunginhallituksen 1.<br>varapuheenjohtaja |
|       | Guzenina Maria      | kaupunginhallituksen 2.<br>varapuheenjohtaja |
|       | Mykkänen Kai        | kaupunginjohtaja                             |
|       | Ketonen Timo        | talous- ja hallintojohtaja                   |
|       | Isotalo Olli        | Kaupunkiympäristön<br>toimialajohtaja        |
|       | Kivinen Harri       | hallinto- ja kehittämisjohtaja               |
|       | Heinaro Mervi       | elinvoimajohtaja                             |
|       | Konttas Ari         | rahoitusjohtaja                              |
|       | Kilappa Susanna     | viestintäpäällikkö                           |
|       | Hokkanen Torsti     | kaupunkisuunnittelujohtaja                   |
|       | Särkijärvi Jouni J. | kaupunkisuunnittelulautakunn<br>an edustaja  |
|       | Vahala Eine         | Hotel Chene Oy                               |
|       | Kaukonen Katariina  | juristi, sihteeri                            |

Allekirjoitukset

Mervi Katainen  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Noora Fagerström  
pöytäkirjantarkastaja

Teemu Lahtinen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 14.02.2025

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä nro</b> | <b>Liite nro</b> | <b>Kokousasian otsikko</b>   | <b>Sivu</b> |
|-------------------|------------------|--|-------------|
| § 8               |                  | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen  | 4           |
| § 9               |                  | Pöytäkirjan tarkastajien valinta   | 5           |
| § 10              | 1                | Omakotitontin myynti Kuurinniitystä (49-20-9-3)  | 6           |
| § 11              | 2                | Toimistotontin vuokraaminen osto-oikeudella Kiviruukista NCC Property Development Oy:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-42-4-14)           | 9           |
| § 12              | 3, 4             | Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Espoonlahdesta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-34-339-1)               | 23          |
| § 13              | 5                | Leppävaaran keskustan pohjoispuolisen alueen varaaminen YIT Oyj:n konserniyhtiöille alueen suunnittelua varten                                 | 41          |
| § 14              | 6                | Alueen varaaminen Settlementtiasunnot Oy:lle Kaitaalta asuinrakennushankkeen suunnittelua varten   | 46          |
| § 15              | 7                | Alueen varauksen jatkaminen Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten (49-23-187-2 ja 49-23-9903-56) | 50          |
| § 16              | 8                | Alueen varauksen jatkaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oy:lle polttokennolaitoksen suunnittelua varten (49-54-67-1)                         | 56          |
| § 17              | 9                | Yhdyskuntateknisen huollon tontin varauksen jatkaminen Sepänkylästä Caruna Espoo Oy:lle sähköaseman suunnittelua varten (49-420-3-114)         | 62          |
| § 18              | 10               | Liike- ja toimistotontin varauksen jatkaminen Kalajärveltä Kesko Oyj:lle myymälähankkeen suunnittelua varten (49-85-54-3)                      | 67          |
| § 19              | 11               | Lippajärvellä sijaitsevan Träskändan kartanon alueen varauksen jatkaminen Hotel Chene Oy:lle   | 71          |

§ 8

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 6.2.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 9

10.02.2025

§ 9

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Noora Fagerström ja Teemu Lahtinen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 10

§ 10

### **Omakotitontin myynti Kuurinniitystä (49-20-9-3)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 20009 tontin 3 (49-20-9-3) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 154 560 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

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 30.4.2025. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

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

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

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

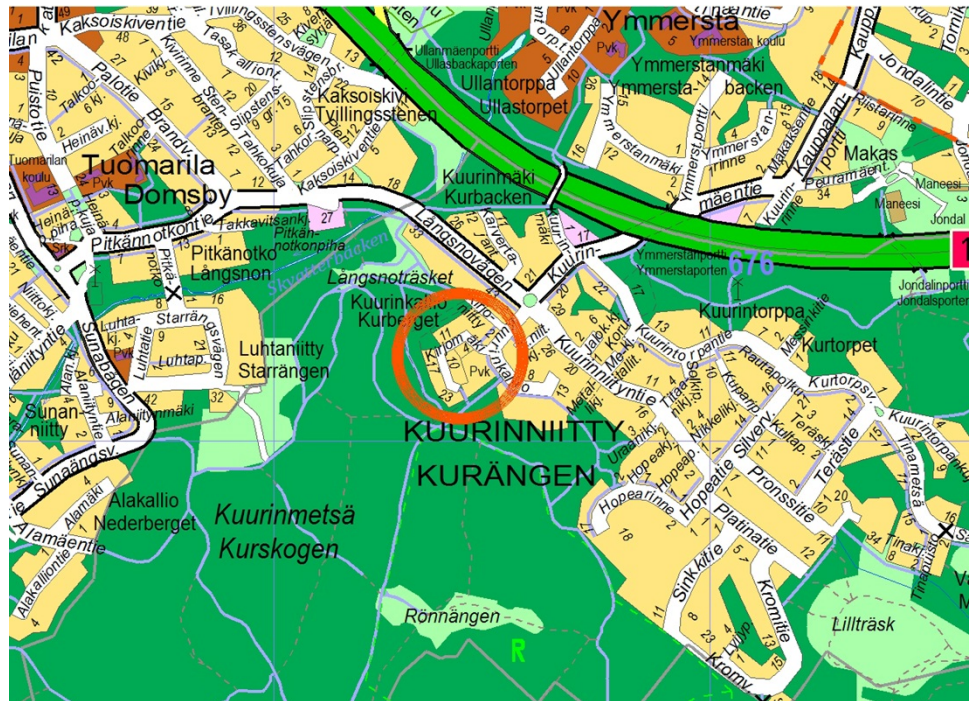
Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Kuurinkallio) alueella Kuurinniityn kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 838 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 168 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kirjomäki 19, 02750 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 22.1.2015, jonka kohdan § 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 154 560 euroa (920 e/k-m<sup>2</sup>). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 154 560 euroa, on tarkistettu vuoden 2024 joulukuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2024 joulukuun indeksilukua).

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Liitekartta 49-20-9-3 (ei saavutettava)

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus 19.12.2024, tontin vuokralainen (ei saavutettava)

### **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 11

10.02.2025

Asianumero 7926/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 11

§ 11

## **Toimistotontin vuokraaminen osto-oikeudella Kiviruukista NCC Property Development Oy:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-42-4-14)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2024 § 52 NCC Property Development Oy:lle tehdyn toimistotontin 49-42-4-14 vuokraamis- ja myyntipäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, tontin maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2025.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 17.12.2018 § 162 myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä NCC) yhteiskehittämiseen. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 6.4.2020 § 38, 5.10.2020 § 108, 31.5.2021 § 90, 8.8.2022 § 213, 5.2.2024 § 24 tehdyillä päätöksillä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.12.2023 § 107 vuokrata korttelin 42004 tontin 12 osto-oikeudella NCC:lle. NCC:n hankkeen suunnitelma sittemmin muuttui ja suunnitelman muutoksen myötä tontti 12 muodostettiin osaksi korttelin 42004 tonttia 14. Viimeisimmässä 3.6.2024 § 52 tehdyssä vuokraus- ja myyntipäätöksessä NCC:lle päätettiin vuokrata korttelin 42004 tontti 14 osto-oikeudella. Kyseinen päätös korvasi 4.12.2023 § 107 päätöksen ja päätöksessä ehtona oli, että tonttia koskeva maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava 28.02.2025 mennessä.

### Tiedot tontista

Tontti 49-42-4-14 on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KTY-1) jolle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstaatioita. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja. Tontin pinta-ala on 4 968 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 14 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin toteutettavan hankkeen pysäköinti tullaan viereiselle tontille 15 (49-42-4-15) toteuttavaan vaiheittaisesti rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaupunginhallitus on 2.12.2024 § 307 hyväksynyt pysäköintilaitosta koskeva puitesopimuksen ja

elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 2.12.2024 § 106 päättänyt vuokrata pysäköintilaitoksen toteuttamista varten tarvittavan maa-alueen.

### **Täytäntöönpanoajan jatkaminen**

NCC pyytää 17.1.2025 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki jatkaa 3.6.2024 § 52 tehdyn päätöksen täytäntöönpanoaikaa 31.5.2025 saakka. NCC on hakenut rakennuslupaa tontille 14 sekä viereiselle tontille rakennettavalle pysäköintilaitoksen 1. vaiheen rakennukselle, johon tontin 14 rakennusluvan mukaiset autopaikat tulevat sijoittumaan. Rakennuslupien käsittely on paraikaa meneillään.

NCC:n tarkoituksena on ostaa tontti 14 suoraan ja tavoitteena on allekirjoittaa kaikki hankkeen käynnistämiseen tarvittavat sopimukset mahdollisimman pian. Nämä sopimukset edellyttävät kuitenkin edellä mainittujen rakennuslupien lainvoimaiseksi tulemisen. NCC:n mukaan on olemassa riski, että rakennuslupien lainvoimaa eikä muita sopimuksia ehditä saamaan riittävän ajoissa valmiiksi siten että tontin 14 kauppakirja ehdittäisiin allekirjoittamaan 28.2.2025 mennessä. Tämän vuoksi NCC hakee jatkoa 3.6.2024 § 52 tehdyn päätöksen täytäntöönpanon ajalle siten, että tonttia koskeva maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava 31.5.2025 mennessä.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 52

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää:

A

vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti NCC Property Development Oy:lle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille ja/tai perustettavalle yhtiölle/yhtiöille (jäljempänä "NCC") korttelin 42004 tulevan tontin 14 (49-42-4-14) seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 226 300 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra on johdettu opetustilojen sekä tutkimus- ja toimistotilojen pääoma-arvosta siten, että opetustiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta perusvuokra on 5 % vuodessa, ja tutkimus- ja toimistotiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta 6 % vuodessa. Opetustiloja vuokra-alueella on noin 11 000 k-m<sup>2</sup> ja tutkimus- ja toimistotiloja 3 500 k-m<sup>2</sup>.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku.

3

Vuosivuokrasta laskutetaan 1. vaiheen myönnetyn rakennusoikeuden 4 505 k-m<sup>2</sup> mukaisesti 82 442 euroa. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin edellä kohdan 2 mukaisesti.

Kun 2. vaiheen rakentaminen käynnistyy, laskutetaan vuosivuokra koko kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 14 500 k-m<sup>2</sup>. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 2 mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tonttiyksikölle rakentamisen aloittamisesta kaksi (2) kuukautta ennen 2. vaiheen rakentamisen aloittamista. Ennen rakentamisen aloittamista tonttiyksikkö suorittaa vuokra-alueella katselmuksen.

4

Tontin rakennusoikeudesta 70 % (yhteensä 10 150 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon seuraavan aikataulun mukaisesti:

Vaihe 1: Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta pinta-alaltaan yhteensä noin 4 505 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tai rakennuksia.

Vaihe 2: Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennus tai rakennuksia, jotka pinta-alaltaan ovat yhteensä vähintään 10 150 k-m<sup>2</sup>.

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

5

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

6

Tuleva tontti 49-42-4-14 sijoittuu kortteliin 42004, jota koskien tullaan laatimaan tai ollaan laadittu seuraavat sopimukset:

- pysäköintiä koskeva sopimus
- yhteisjärjestelysopimus ja
- toteuttamissopimus ml. kunnallistekninen sopimus

Vuokralainen sitoutuu tulevan tontin 49-42-4-14 osalta myötävaikuttamaan edellä todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

7

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

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

B

että NCC:llä on osto-oikeus kohdassa A mainittuun tonttiin seuraavien ehtojen mukaisesti:

1

Osto-oikeus on neljä (4) vuotta voimassa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli NCC haluaa vuokraamisen sijaan ostaa suoraan kohdan A mukaisen tontin, oikeus ostaa tontti astuu voimaan tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tässä tapauksessa kauppakirja on allekirjoitettava 28.02.2025 mennessä täytäntöönpanoon liittyvien ehtojen mukaisesti.

2

Kauppahinta on 4 312 500 euroa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

3

Edellä kohdan 2 mukainen kauppahinta on voimassa kahdeksantoista (18) kuukautta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen kauppahinta määritetään myyntiajankohdan markkina-arvoon perustuen. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään edellä kohdan 2 mukainen.

Kauppahinta maksetaan tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Ostaja sitoutuu tulevan tontin 49-42-4-14 osalta myötävaikuttamaan kohdassa A6 todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

5

Kaupassa noudatetaan kaupungin tonttien myymisessä käytettäviä tavanomaisia ehtoja sekä soveltuvin osin maanvuokrasopimuksen sisältämiä ehtoja ja kohdan A ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B)

Maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava 28.02.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus tai kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli NCC alkuun vuokraa kohdassa A määritellyn tontin ja tämän jälkeen maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-oikeuden perusteella ostaa tontin, tulee tontin kauppakirja tässä tapauksessa allekirjoittaa neljän (4) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

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

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

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kohdan A mukaisen maanvuokrasopimuksen sekä kohdan B mukaisen kauppakirjan, sekä tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Tämä päätös korvaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 04.12.2023 § 107 tekemän päätöksen koskien tontin vuokrausta.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää:

A

vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti NCC Property Development Oy:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille korttelin 42004 tontin 12 (49-42-4-12).

B

että NCC Property Development Oy:llä tai sen osoittamalla tai osoittamilla perustettavilla yhtiöillä on kohdassa A mainittuun tonttiin osto-oikeus seuraaviin ehtoihin:

1

Osto-oikeus on voimassa 17.12.2027 saakka.

2

Tontin kauppahinta on 2 275 300 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

3

Kohde 2 mukainen kauppahinta on voimassa kahdeksantoista (18) kuukautta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen kauppahinta määritetään myyntiajankohdan markkina-arvoon perustuen. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään kohdan 2 mukainen.

Kauppahinta maksetaan tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin tonttien myymisessä käytettäviä tavanomaisia ehtoja sekä soveltuvin osin vuokrasopimusluonnoksen sisältämiä ehtoja.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 136 518 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 marraskuun indeksiluku.

Vuosivuokrasta laskutetaan vaiheen 1a myönnetyn rakennusoikeuden

4 505 k-m<sup>2</sup> mukaisesti 82 441 euroa. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 2 mukaisesti. Kun vaiheen 1b rakentaminen käynnistyy, laskutetaan vuosivuokra koko kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 7 460 k-m<sup>2</sup>. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tonttiyksikölle rakentamisen aloittamisesta kaksi (2) kuukautta ennen vaiheen 1b rakentamisen aloittamista. Ennen rakentamisen aloittamista tonttiyksikkö suorittaa vuokra-alueella katselmuksen.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 4 505 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 4 505 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia.

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

4

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

5

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

6

Tontti 49-42-4-12 sijoittuu kortteliin 42004, jota koskien tullaan laatimaan tai ollaan laadittu seuraavat sopimukset:  
pysäköintiä koskeva sopimus  
yhteisjärjestelysopimus ja  
toteuttamissopimus ml kunnallistekninen sopimus

Vuokralainen sitoutuu tontin 49-42-4-12 osalta myötävaikuttamaan edellä todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.



### Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.10.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän maanvuokrasopimuksen sekä kohdan B mukainen kauppakirja, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.08.2022 § 213

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 § 90 jatkettua suunnitteluvarausta oheisen liitekartan mukaiseen alueeseen yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle.

Varausta jatketaan seuraavin tarkistetuin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli 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 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 varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että Espoon kaupunki on suunnittelemassa Espoonlahden kouluverkkoa ja on mahdollista, että osa varausalueen rakennusoikeudesta tullaan käyttämään lukiota varten.

Liitekartalla 2 on suunnitelma toimintojen sijoittumisesta varausalueelle.

9

Suunnitelmissa tulee huomioida Länsiväylän tulevaan alikulkuun johtava

katuyhteys sekä pikaraitiotien linjausvaraus.

10

Kivenlahden metrokeskusta palvelevien liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen suunnittelu on käynnissä. Suunnitelmien yhteensovittamiseksi varauksensaajien tulee tehdä yhteistyötä kaupungin kanssa. Varauksensaajan on mahdollistettava suunnittelussa 40 vuorokäyttöisen liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 90

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja 6.4.2020 § 38 sekä 5.10.2020 § 108 jatkettua suunnitteluvarauksista oheisen liitekartan mukaisesti yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 108

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen ja jatkaa 06.04.2020 § 38 päätettyä varauksista oheisen liitekartan mukaisesti 31.5.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä: Suunnittelualueen rakennusoikeudesta voidaan korkeintaan 20 % osoittaa asuntorakentamiseen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen ja jatkaa 06.04.2020 § 38 päätettyä varauksista oheisen liitekartan mukaisesti 31.5.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Suunnittelualueen rakennusoikeudesta voidaan korkeintaan 20 % osoittaa asuntorakentamiseen.

Varauksensaajan tulee tarkastella nyt määriteltyä aluetta laajempaa kokonaisuutta ja nyt määriteltyä suurempaa rakennusoikeutta sen selvittämiseksi voidaanko kaupungin ja myös muiden toimijoiden tarvitsemia tiloja toteuttaa osana yhteistä hankekokonaisuutta siten, että eri tilojen synerginen yhteistoteutus ja/tai yhteiskäyttö ovat taloudellisesti ja toiminnallisesti edullista. Tällaisia voivat olla esimerkiksi lukion, kulttuurin, liikunnan sekä VTT:n ja muiden Gleantech Garden yritysten ja yhteisöjen toimintoihin tai yhteiskäyttöön potentiaalisesti tulevat tilat.

Kokonaiskuvaus tämän suunnitteluvaruksen etenemisestä ja Kivenlahden metroaseman yhteyteen ja läheisyyteen tulevista muista suunniteltavista toiminnoista tulee valmistella kaupunginhallituksen käsiteltäväksi lähikuukausina.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 38

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajan on huomioitava suunnittelussaan 300 liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajan on huomioitava suunnittelussaan 300 liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa suunnitteluvarauksen haltijaa yhteistyössä kaupungin ja lähialueiden muiden keskeisten toimijoiden ja sinne potentiaalisesti sijoittuvien kanssa laatimaan Kivenlahden metroasemaan kytkeytyvästä rakentamisesta ja sen lähialueista yhteisen suunnittelua ja vaiheittaista toteuttamista ohjaavan palvelu- ja kiinteistökehitystarkastelun.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.12.2018 § 162

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle korttelin 42004 tontin 10 Cleantech Garden -bio- ja kiertotalouden innovaatiokeskittymän suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

**Varausehdot:**

1

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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.

7

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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että alue tullaan vuokraamaan lyhytaikaisella vuokrasopimuksella kesään 2019 saakka.

10

Vireillä oleva Kiviruukin osayleiskaava koskee varattavaa tonttia.

11

Suunnitelmissa tulee huomioida Länsiväylän tulevaan alikulkuun johtava katuyhteys sekä pikaraitiotien linjausvaraus.

12

Kivenlahden metrokeskusta palvelevien liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen suunnittelu on käynnissä. Suunnitelmien yhteensovittamiseksi varauksensaajien tulee tehdä yhteistyötä kaupungin kanssa.

13

Mikäli varausalueelle on mahdollista suunnitella asuntorakentamista tai muuta kuin varauksessa esitettävää maankäyttöä, kaupunki vastaa tonttien kehittämisestä ja tonttien luovuttamisesta.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

2 Karttaliite 49-42-4-14 (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus - NCC Property Development Oy 17.1.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 71

12.08.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 12

10.02.2025

Asianumero 2523/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 12

§ 12

## **Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Espoonlahdesta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, täytöntöönpanoajan jatkaminen (49-34-339-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2024 § 71 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytöntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-34-339-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2025.

### **Käsittely**

Aaltonen Kajavan kannattamana teki seuraavan pöydällepanoesityksen: Asia jätetään pöydälle odottamaan Espoonlahden uimahallin sijainnin suunnittelun valmistumista.

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

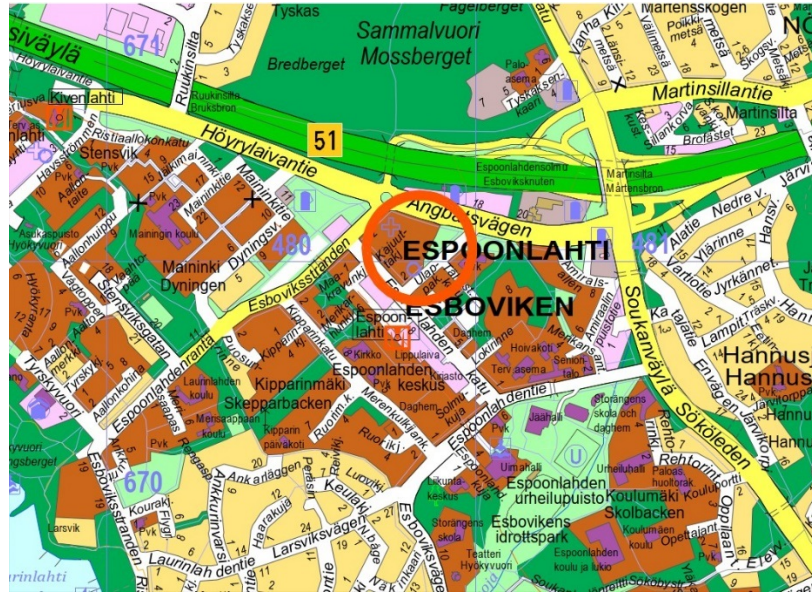
Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 2 äänellä 7 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Aaltonen ilmoitti eriävän mielipiteensä.

### **Selostus**



### Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle ("SRV") Espoonlahdesta korttelit 34339-34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Kaupunki neuvotteli yhteistyössä SRV:n kanssa MAL-sopimuksen mukaisten pitkän korkotuen vuokra- ja asumisoikeustuotannon hankkeiden sijoittamisesta Mårtensbron asemakaava-alueen ensimmäisen vaiheen kortteliin. Tämän myötä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.3.2023 § 26 varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ("Asuntosäätiö") alueen korttelista 34339. Alue vastaa tonttijaon myötä korttelin 34339 nykyistä tonttia 1 (49-34-339-1). Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 8.4.2024 § 34 tehdyllä päätöksellä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 12.8.2024 § 71 vuokrata tontin 49-34-339-1 Asuntosäätiölle. Viimeisin päätös on ollut voimassa 31.1.2025 saakka.

Asuntosäätiö hakee 9.1.2025 päivätyllä hakemuksella tontin 49-34-339-1 vuokrauspäätöksen jatkamista 30.6.2025 saakka.

### Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti sijaitsee Espoonlahdessa osoitteessa Kajuuttakuja 5, 02320 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 3 425 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 765 m<sup>2</sup>. Tontti on voimassa olevassa Espoonlahden keskus II (Mårtensbro) -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).



Tontin alueelle ulottuu maanalainen käyttöoikeusalue, joka ei kuulu vuokra-alueeseen. Kajuutan Pysäköinti Oy tulee toteuttamaan käyttöoikeuden kohteena olevalle alueelle pysäköintilaitoksen. Kyseinen alue sijoittuu korttelin 34339 tonttien 1-6 alueelle, pääosin pihakannen alle. Käyttöoikeudesta sovitaan erikseen Espoon kaupungin ja Kajuutan Pysäköinti Oy:n välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kortteli 34339 toteutuu vaiheittain. Vaiheistaminen on suunniteltu siten, että Asuntosäätiölle vuokrattava rakentuu ensimmäisenä. Tontille suunnitellun asuinkerrostalon toteuttaminen edellyttää pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamista ulottuen tontin ulkopuolelle, osin tonttien 2-5 alueelle, tontin rakentamisen yhteydessä. Pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamisesta sovitaan erikseen SRV Rakennus Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

### **Vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen**

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen liittyvät täytäntöönpanoehdot, kuten käyttöoikeudesta ja pihakannen rakenteiden osittaisesta toteuttamisesta sopiminen, eivät ole vielä täyttyneet, minkä vuoksi on perusteltua jatkaa vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa 30.6.2025 saakka.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 71

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Espoonlahdesta korttelin 34339 tontin 1 (49-34-339-1) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa asumisoikeustuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 74 665 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 toukokuun indeksiluku.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 71

12.08.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 12

10.02.2025

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia asumisoikeusasuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

Vuokralainen on tietoinen, että Espoon kaupunki ja SRV Rakennus Oy ovat 22.3.2024 allekirjoittaneet Mårtensbron asemakaava-alueetta koskevan toteuttamissopimuksen, johon vuokralainen on tutustunut. Toteuttamissopimuksella pyritään varmistamaan alueen laadukas ja sujuva toteuttaminen. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan em. toteuttamissopimuksen periaatteita.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 31.1.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

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

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:llä 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.

Tontin alueelle ulottuu maanalainen käyttöoikeusalue, joka ei kuulu vuokra-alueeseen. Käyttöoikeudesta sovitaan erikseen Espoon kaupungin ja Kajuutan Pysäköinti Oy:n välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Korttelin 34339 vaiheittaisesta toteuttamisesta johtuen tontin rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa osa korttelin 34339 tonttien 2-5 alueelle sijoittuvasta pihakannesta ja siihen liittyvistä rakenteista. Pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamisesta sovitaan erikseen SRV Rakennus Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin 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.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 34

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 6.3.2023 § 26 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Tarkistetut varausehdot:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 71

12.08.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 12

10.02.2025

1

Varaus on voimassa 31.3.2025 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 varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä 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 varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki ja SRV Rakennus Oy ovat yhteistyössä laatineet Mårtensbron asemakaava-alueelle

toteuttamissopimuksen, jolla pyritään varmistamaan alueen laadukas ja sujuva toteuttaminen. Muut alueen toimijat on tarkoitus sitouttaa sopimuksen periaatteisiin tonttien luovutusten yhteydessä.

10

Varauksensaaja on velvollinen yhteensovittamaan suunnitelmiaan ja rakentamista sekä sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä korttelin muiden toimijoiden kanssa.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 26

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle oheisen liitekarttaan merkityt alueet asuntorakentamista varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2024 saakka.

2

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

3

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä 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 varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

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

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki ja SRV Yhtiöt Oyj ovat yhteistyössä laatimassa koko Mårtensbron alueelle toteuttamissopimusta, jolla pyritään varmistamaan alueen laadukas ja sujuva toteuttaminen. Tämä sopimuksen periaatteita voidaan jatkossa laajentaa koskemaan myös alueen muita toimijoita.

10

Varauksensaaja on velvollinen yhteensovittamaan suunnitelmiaan ja rakentamista sekä sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä korttelin muiden toimijoiden kanssa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.08.2022 § 214

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 § 60 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle kortteleihin 34339-34341. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.10.2023 saakka entisin, 1.6.2020 § 60 päätetyin, ehdoin.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 60

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja viimeksi 11.2.2019 § 14 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339-34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätökset valmistellaan erikseen, mikäli tonttien suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda 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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

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

7

Varauksensaajan tulee selvittää tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Kaupunki ei osallistu johtosiirtojen kustannuksiin.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätöksien yhteydessä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen hallinta on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Citycon Oyj:lle Kauppakeskus Pikkulaivan tarpeisiin. Kaikista toimenpiteiden suorittamisesta, jotka liittyvät kohteen hallintaoikeuteen, on neuvoteltava ja sovittava Citycon Oyj:n kanssa.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 14

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämänsä ja 28.8.2017 § 17 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339-34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 29.02.2020 saakka.



2. Varaaja on tietoinen, että varausalue on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.
3. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.
4. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.
5. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.
6. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.
7. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.
8. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.8.2017 § 17

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä ja 29.8.2016 § 83 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varauksista SRV Yhtiöt Oy:lle (korttelit 34339-34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

28. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.

29. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

30. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

31. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaavan muutos hyväksytyksi vuoden 2020 aikana.

32. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

34. 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.

35. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

36. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista

tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

37. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

### Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Jalosen ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

"Jaoston hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma."

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

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä:

Lisäksi jaosto edellyttää, että sen hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 83

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

18. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2017 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 71

12.08.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 12

10.02.2025

19. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

20. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

21. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaava hyväksytyksi vuoden 2016 aikana.

22. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

24. Kaupungilla on oikeus seuraamuksesta 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.

25. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

26. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

27. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m<sup>2</sup>.

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

9. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2016 saakka.

10. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

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

12. Tontinluovutus päätökset tai jatkovaraus valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saajan kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

14. 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.

15. 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.

16. Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista

tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

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

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m<sup>2</sup>.

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

## Käsittely

Nevalainen Bymanin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan kohdasta "Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita a) sana 'maamerkkimäinen' sekä lause 'Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista'."

Byman teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen varaamisesta suunnittelua varten järjestetään avoin, julkinen tarjouskilpailu kaikkien hankkeeseen kiinnostuneiden välille."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja totesi Bymanin palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät "jaa" ja jotka kannattavat Nevalaisen muutosehdotusta äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Nevalaisen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## Liitteet

- 3 Kartta 49-34-339-1 Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)
- 4 Äänestyslista § 12

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-34-339-1 Asuntosäätiö, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## Tiedoksi



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 13

§ 13

## **Leppävaaran keskustan pohjoispuolisen alueen varaaminen YIT Oyj:n konserniyhtiöille alueen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle  
Rantala Mika  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle (yhdessä jäljempänä YIT) liitekarttaan merkityn alueen Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2026 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja sitoutuu suunnittelemaan varausaluetta Leppävaaran ideakilpailun voittaneen Walk Around -kilpailuehdotuksen pohjalta.

4

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavamuutosta. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista

hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

5

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

6

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

7

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

8

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että asemakaavoituksen edetessä kaupungilla on oikeus jakaa varausalue pienempiin varausalueisiin ja osoittaa suunnitteluvarauksia kyseisiin alueisiin muille hankkeille.

9

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussa, että varausalueelta on vuokrattu alueita vapaapalokuntatoimintaa ja terveyskeskustoimintaa varten.

10

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussa, että Leppävaaran ideakilpailun kilpailualueeseen kuuluu kaupungin omistamien kiinteistöjen lisäksi yksityisessä omistuksessa (Kiinteistö Oy Läkkitori ja Leppävaaran paloasema) ja julkisessa omistuksessa olevia kiinteistöjä (Väylävirasto).

Varauksensaajalla tulee olla suostumus kyseisten kiinteistöjen omistajilta kiinteistöjen sisällyttämisestä osaksi suunnittelualueetta.

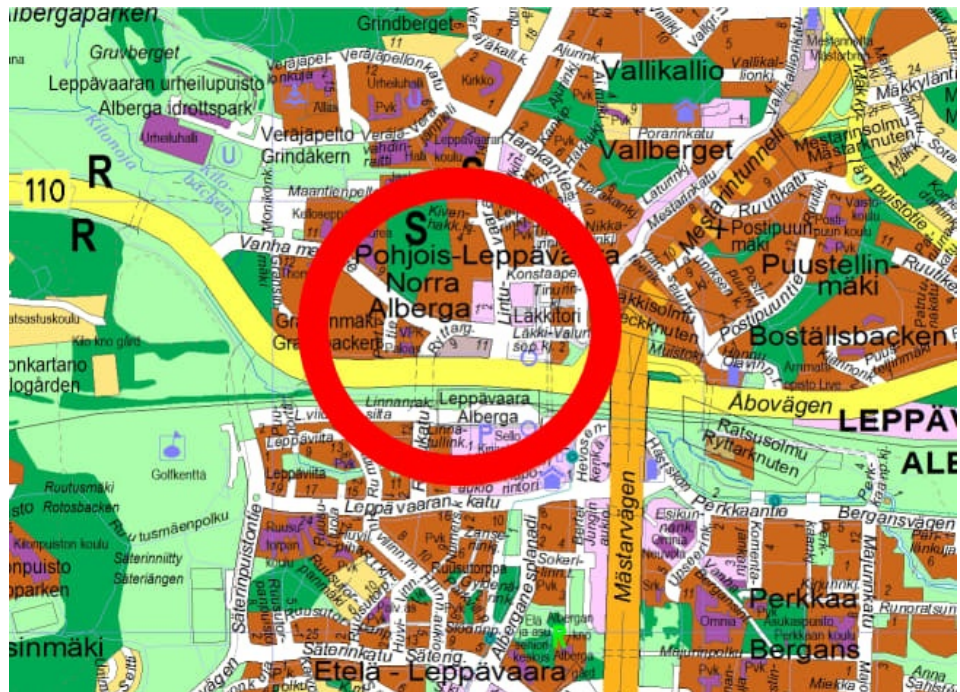
Mikäli mahdollisessa Leppävaaran paloaseman kiinteistön suunnittelussa kyseiselle kiinteistölle tullaan osoittamaan muuta kuin paloasematoimintaa, tulee paloasemalle löytää korvaava sijainti. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan paloasematoiminnalle korvaavan sijainnin selvittämisessä.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Leppävaaran ideakilpailu

Espoon kaupunki järjesti kansainvälisen kaksivaiheisen ideakilpailun Leppävaaran keskustan pohjoispuolen suunnittelusta. Kilpailun tavoitteena oli löytää junaradan pohjoispuoleiselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja toimii alueen jatkokehittämisen lähtökohtana.

Ideakilpailun ensimmäisessä vaiheessa Leppävaaran keskustaan etsittiin vetovoimaista kaupunkikuvallista ja toiminnallista kokonaisideaa.

Ehdotusten edellytettiin eheyttävän rata- ja katualueiden hallitsema miljööviihtyisäksi keskusta-alueeksi.

Toisen vaiheen tarkentavalla suunnittelulla varmistettiin kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus. Toiseen vaiheeseen valittiin mukaan viisi ehdotusta. Kilpailun perusteella koottava Leppävaaran keskuksen kokonaissuunnitelma ohjaa alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja rakentamista seuraavien 10–20 vuoden aikana.

Leppävaaran ideakilpailun voitti kilpailuehdotus *Walk Around*, jonka taustalla ovat rakennusyhtiö YIT, arkkitehtitoimisto Arco sekä suunnittelu- ja konsultointialan yritys Ramboll.

### **Suunnitteluvaraushakumenettely**

Ideakilpailun rinnalla kaupunki haki kilpailualueelle toteuttajia avoimella kaksivaiheisella suunnitteluvaraushakumenettelyllä. Hakumenettely käynnistyi samaan aikaan ideakilpailun kanssa.

Hakumenettelyn ensimmäisessä vaiheessa hakijan tai hakijoiden muodostaman yhteenliittymän tuli täyttää kaupungin asettamat vähimmäisvaatimukset. Ensimmäisen vaiheen pohjalta toiseen vaiheeseen valittiin 6 toimijaa, joista yksi oli YIT.

Hakumenettelyn toisessa vaiheessa kaupunki sitoutui suunnitteluvarauksen tai -varausten myöntämiseen sen perusteella, miten hakijan tai yhteenliittymän kilpailutyöryhmä sijoittuu hakumenettelyn rinnalla käytävässä ideakilpailussa.

Kaupunki on neuvotellut Leppävaaran ideakilpailuun voittajatyöryhmään kuuluneen YIT:n kanssa ideakilpailun kilpailualueen varaamisesta YIT:lle.

### **YIT:n varaushakemus ja varausalue**

YIT hakee suunnitteluvarausta liitekartassa esitetyle alueelle Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta. Kyseinen alue oli osa Leppävaaran ideakilpailun kilpailualueetta.

Varausalue on Espoon kaupungin omistuksessa. Varausalueen sisällä enklaveissa sijaitsee kaksi erillistä yksityisomisteista kiinteistöä (Kiinteistö Oy Läkkitori ja Leppävaaran paloasema) ja varausalueen reunamilla sijaitsee kaksi erillistä julkisomisteista kiinteistöä (Väylävirasto). Kyseiset liitekartassa osoitetut alueet olivat osa ideakilpailun kilpailualueetta.

Varausalueelle ja edellä mainituille yksityisomisteisille alueille tullaan hakemaan asemakaavamuutosta ideakilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta. Kaupunki ja YIT ovat neuvotelleet, että asemakaavoituksen edetessä asemakaavaehdotusvaiheeseen, voi kaupunki tarvittaessa jakaa

varausalueen pienempiin osiin ja osoittaa muille toimijoille varauksia kyseisiin alueisiin.

Ideakilpailun aikana YIT on uudistanut yhtiörakennettaan yhtiöittämällä YIT Suomi Oy:n liiketoimintoja. Yhtiöittäminen on toteutettu YIT Suomi Oy:n osittaisjakautumisella, jossa YIT Suomi Oy:n liiketoiminta osa-alueita on siirretty kolmelle uudelle jakautumisessa syntyneelle yhtiölle: YIT Business Premises Oy, YIT Infra Oy ja YIT Road Oy. Osittaisjakautuminen on pantu täytäntöön 1.1.2024. YIT Suomi Oy:n toiminimi on samassa yhteydessä muutettu YIT Housing Oy:ksi. Tämän yhtiöittämisen avulla YIT on halunnut selkeyttää yhtiörakennettaan ja kehittää liiketoimintaansa.

YIT pyytää hakemuksessaan, edellä mainittuihin seikkoihin viitaten, että Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja Kilpailukykyjaosto myöntää YIT Oyj:n konserniyhtiöille (YIT Business Premises Oy, YIT Infra Oy ja YIT Housing Oy) suunnitteluvarauksen koko Leppävaaran keskustan kilpailualueelle.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 5 Liitekartta - Leppävaaran keskustan pohjoispuolinen varausalue (liitekartta ei saavutettava)

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvaraushakemus - 7.11.2024 sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 14

§ 14

## **Alueen varaaminen Settlementtiasunnot Oy:lle Kaitaalta asuinrakennushankkeen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Settlementtiasunnot Oy:lle Kaitaalta oheiseen karttaan merkityn alueen korttelista 31126 asuinrakennushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2026 saakka.

2

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

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista 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 varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämia maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli varausalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

8

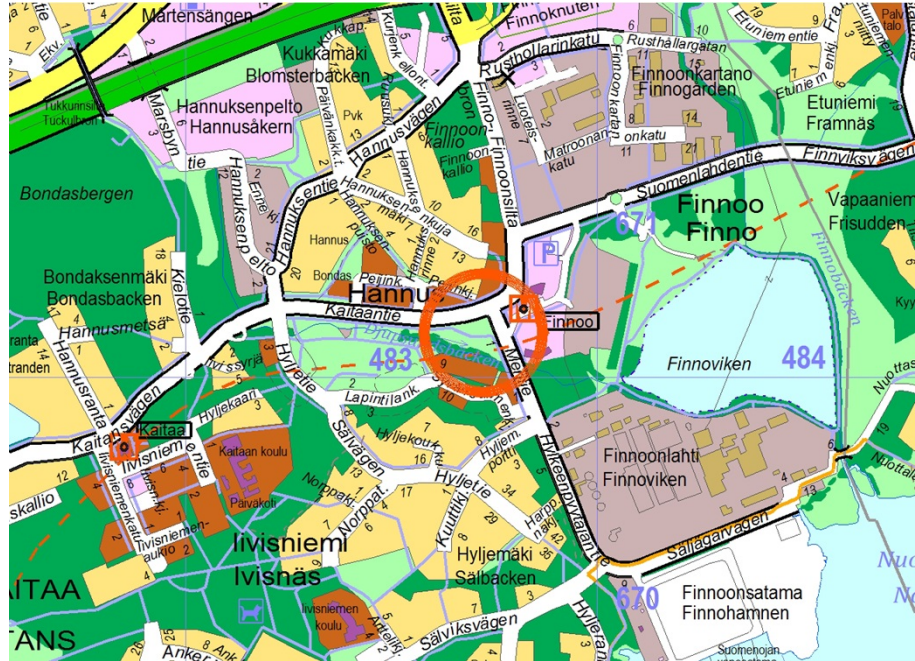
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa, poikkeamispäätöstä ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Taustaa ja varauksensaaja

Espoon kaupungin tavoitteena on huolehtia tontinluovutuksissa ja maankäyttösopimuksissa siitä, että noin 20 % asuntotuotannosta on valtion tukemia asuntoja. Noin 5 % korkotuetusta asuntotuotannosta suunnataan erityisryhmien asumiseen. Lisäksi kaupungin tavoitteena on edistää uusia tapoja toteuttaa asuntoja ja lisätä muun muassa yhteistilojen ja -kortteleiden rakentamista.

Setlementtiasunnot Oy on vuonna 2000 perustettu yhtiö, jonka toiminta perustuu yhteisöllisyyteen, ekologisuuuteen ja taloudellisuuteen sekä asukkaiden ja yhteiskunnan tarpeisiin. Tällä hetkellä yhtiöllä on 21 vuokrataloa, koteja hieman runsas 1900 ja asukkaita noin 2200 seitsemässä eri kaupungissa. Setlementtiasunnot Oy:n omistaa Suomen Setlementtiliitto. Setlementtiasunnot Oy:n tavoitteena on edistää suvaitsevaisuutta ja yhdenvertaisuutta luomalla asumisratkaisuja, joissa erityisryhmät elävät rinnakkain muun väestön kanssa.

### Tiedot varattavasta alueesta

Suunnitteluvarauksen kohteena on Kaitaalla korttelissa 31126 sijaitseva Meritien suuntainen alue. Korttelin alueella ei vielä sitovaa tonttijakoa. Varausalue on lainvoimaisessa Finnoin keskus -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Varausalueella on rakennusoikeutta 3 590 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi varausalueelle suunniteltavan hankkeen yhteyteen tulee toteuttaa vähintään 110 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutiloja katukerrokseen.



**Tiedot hankkeesta**

Setlementtiasunnot Oy suunnittelee varausalueelle ara-rahoitteista hanketta, joka tukee eri ikäisten ja taustaisten asukkaiden kohtaamisia.

Hanke sisältää noin 50-60 asuntoa, joista 10-15 kohdennetaan kehitysvammaisille. Asuntojen lisäksi talon kivijalkaan toteutetaan liiketila, joka toimii kuntouttavana ja yhteisöllisenä työtoiminnan tilana. Liiketila palvelee myös alueen muita asukkaita.

**Päätöshistoria****Liitteet**

6 Kartta k31126 Setlementtiasunnot Oy (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus k31126 Setlementtiasunnot Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 15

10.02.2025

Asianumero 2035/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 15

§ 15

**Alueen varauksen jatkaminen Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle  
Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten (49-23-187-2 ja 49-  
23-9903-56)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

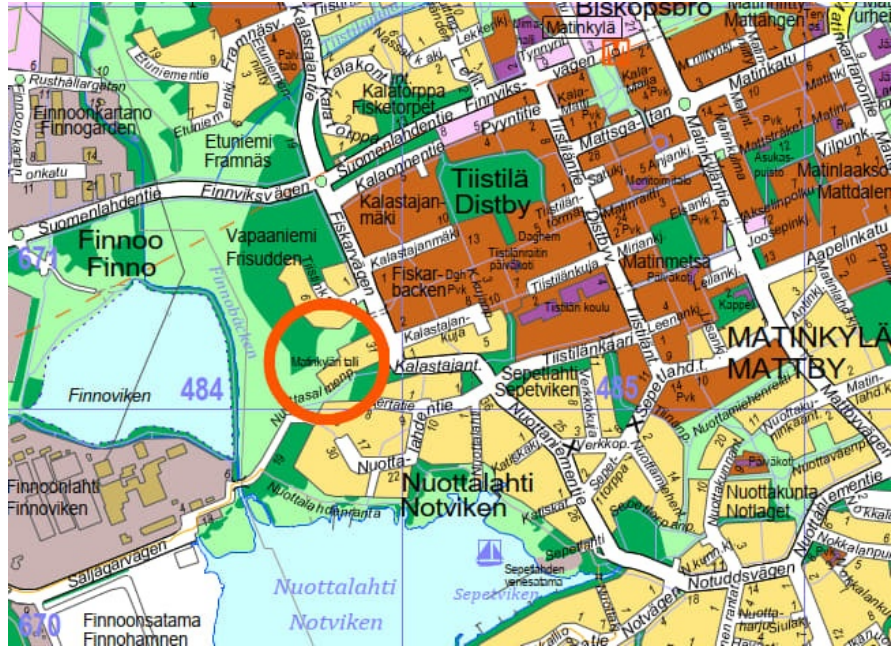
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.2.2024 § 15 päätettyä varausta Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 28.2.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**



### Hakemus ja hankkeen tilanne

Espoon Ratsastuksen tuki ry (jäljempänä Ratsastusyhdistys) hakee suunnitteluvarauksen jatkoa Matinkylässä sijaitsevalle hevosurheilutontille. Ratsastusyhdistys on suunnittelemassa tontille ratsastuskeskusta oheistoimintoineen.

Tontti on varattu ensimmäisen kerran elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 5.2.2024 § 15 päätöksellä yksityiselle henkilölle perustettavan yhdistyksen lukuun. Varauksen saatuaan yksityishenkilö perusti Ratsastusyhdistyksen, joka kehittää hanketta tontille. Kyseistä 5.2.2024 § 15 päätöstä edelsi koskeva julkinen ja avoin hakumenettely, jolla etsittiin tontille hanketta varauksensaajaksi.

Ratsastusyhdistys tuo hakemuksessa esiin, että hankkeen suunnittelu on edennyt odotettua hitaammin johtuen huhtikuussa 2024 julkistetusta hevosten hyvinvointiasetuksesta. Asetuksen piti alun perin Ratsastusyhdistyksen mukaan tulla voimaan vuoden 2024 aikana, mutta tällä hetkellä sen tilanne on vielä auki.

Ratsastusyhdistys on huomionnut suunnittelussa kaikki edellä mainitun asetuksen kohdat. Ratsastusyhdistys odottaa asetuksen voimaantuloa ennen lopullisen suunnitelman valmistumista, jotta voidaan varmistua, että hankkeen suunnitelmat ovat tulevan asetuksen mukaisia.

Ratsastusyhdistyksen viimeisimmissä suunnitelmissa tontille on suunniteltu ratsastuskeskusta. Ratsastuskeskuksen ensimmäiseen rakennukseen sijoittuisi ensimmäiseen kerrokseen hevostalli ja toiseen kerrokseen

sisäratsastushalli. Näiden yhteyteen voisi sijoittua mm. liikunta- ja hyvinvointipalvelutiloja, kahvila- tai ravintolapalveluja. Nämä toiminnot toteutuisivat ensimmäisessä vaiheessa. Ulkotiloihin, tontin alueelle, suunnitelmassa on toteuttaa ulkotarhoja, jossa voisi ulkoiluttaa yhtäaikaista 30 hevosta kerrallaan.

Toisessa vaiheessa tontille toteutettavaksi on suunniteltu erillistä rakennusta, johon olisi mahdollista sijoittaa mm. hevostarvikeliike, eläinlääkärivastaanotto ja nuorisotalon toimipiste. Tavoitteena on luoda helposti lähestyttävä ja monipuolinen, nykyaikainen harrastekeskus, johon eri käyttäjäryhmät ovat tervetulleita ja joka luo kaupunkirakenteeseen luonnonläheistä rikastuttavaa ympäristöä.

Hakemuksen mukaan tontin autopaikoituksen tila ei ole vielä tarkentunut. Kyseinen autopaikoitusmäärä tulee vaikuttamaan tontin suunnitteluun sekä hankkeen kustannuksiin.

Esitetyt suunnitelmat vaativat asemakaavamuutoksen tontille. Ratsastusyhdistyksen mukaan nykyinen asemakaava ei muutoinkaan enää sovi hankkeen tavoitteisiin, varsinkin kun huhtikuussa 2024 esitetty luonnos hevosten hyvinvointiasetuksesta piti sisällään huomattavia muutoksia hevostenpidolle.

Ratsastusyhdistyksen arvion mukaan hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto tapahtuisi joulukuussa 2027.

### **Tiedot varattavasta alueesta**

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu korttelin 23187 tontti 2 (kiinteistötunnus 49-23-187-2) sekä tontin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevaa lähivirkistysaluetta (VL, kiinteistötunnus 49-23-9903-56).

Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu hevosurheilukeskuksen korttelialueeksi (E-1). Tontin pinta-ala on noin 24 108 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 4 390 k-m<sup>2</sup>. Tontin alueella aiemmin sijanneet rakennukset on purettu ja tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

Varausalueella, tontin länsipuolisella VL-alueella, sijaitsee ajantasakaavassa urheilu- ja virkistyspalveluille varattu alueen osa (vu) sekä Nuottasalmenniityn arvonniitty. Espoon Kaupunkitekniikan keskus on laatinut Nuottasalmenniitystä hoitosuunnitelman 2023-2028. Hoitosuunnitelman mukaan Nuottasalmenniitylle voi kehittää laidunalueen.

Varausalueella, tontin pohjoispuolella, sijaitsee olemassa oleva kyyhkyslakka. Espoon kaupunki on vuokrannut aluetta kyyhkyslakan pitämiseen 31.5.2028.

Varausalueeseen kuuluvalle VL-alueelle on ajantasaa- asemakaavassa osoitettu ohjeellinen, rakentamaton, Tiistilänraitti niminen yleisen jalankulun alue.

Varausalueella kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti ja kehitettävä reitti. Varausalueella, tontin pohjoispuolisella VL-alueella ja tontin lounaisreunassa, sijaitsee liito-oravien ydinaluetta. Ajantasakaavassa tontille ja sen pohjoispuoliselle VL-alueelle on osoitettu ekologinen yhteys liito-oravia varten (eko-1). Tontin pohjoispuoliselle VL-alueelle on myös ajantasakaavassa osoitettu alue, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä ja uudistettava siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy (s-2).

### **Varauksen jatkaminen**

Esitetään varauksen jatkamista 28.2.2026 saakka Ratsastusyhdistykselle entisin ehdoin ratsastuskeskuksen suunnittelua varten.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 15

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata yksityishenkilölle perustettavan yhdistyksen lukuun liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2025 saakka.

2

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

3

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

suunnitelmien toteutettavuus.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai 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 pyydetäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja mahdollisen kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistöllä 49-23-9903-56 sijaitsee mm. Nuottasalmenniityn arvoniitty sekä ajantasa- asemakaavassa ohjeellinen varaus Tiistilänraitti nimiselle yleisen jalankulun alueelle. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti ja kehitettävä reitti sekä varausalueella sijaitsee liito-oravien ydinaluetta. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistöltä 49-23-9903-56 on vuokrattu alue kyyhkyslakan sijoituspaikkaa varten 31.5.2028 saakka. Varauksensaaja on velvollinen neuvottelemaan ja sopimaan kyyhkyslakan vuokralaisen kanssa mahdollisista kyyhkyslakan alueelle suunnitelluista

hankkeen toiminnoista.

11

Mikäli suunnitteluvaraus johtaa alueen vuokraamiseen ja vuokrattavaan alueeseen kuuluu mukaan Nuottasalmenniitty laidunalueena, on hankkeen vastuulla perustaa laidunalue ja ylläpitää sitä kustannuksellaan Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen Nuottasalmenniitystä teettämän 2023-2028 hoitosuunnitelman mukaisesti.

12

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista ja putkista (mm. kaukolämpöputki, vesijohto, jätevesijohto ja käytöstä poistettu sähkökaapeli). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

13

Varauksensaaja on tietoinen, että ratsastuskeskustoiminnan kehittäminen tontin 49-23-187-2 ulkopuoliselle varausalueelle edellyttää merkittävän määrän erinäisiä selvityksiä mm. luontoarvoihin liittyen.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

7 Ohjeellisen suunnitteluvarausalueen kartta - 49-23-187-2 ja 49-23-9903-56 (karttaliite ei saavutettava)

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus 24.1.2025 - Espoon Ratsastuksen tuki ry, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 16

10.02.2025

Asianumero 6017/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 16

§ 16

## **Alueen varauksen jatkaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oy:lle polttokennolaitoksen suunnittelua varten (49-54-67-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja viimeksi 08.01.2024 § 8 jatkettua Kerassa sijaitsevan tontin 49-54-67-1 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle polttokennolaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 28.2.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

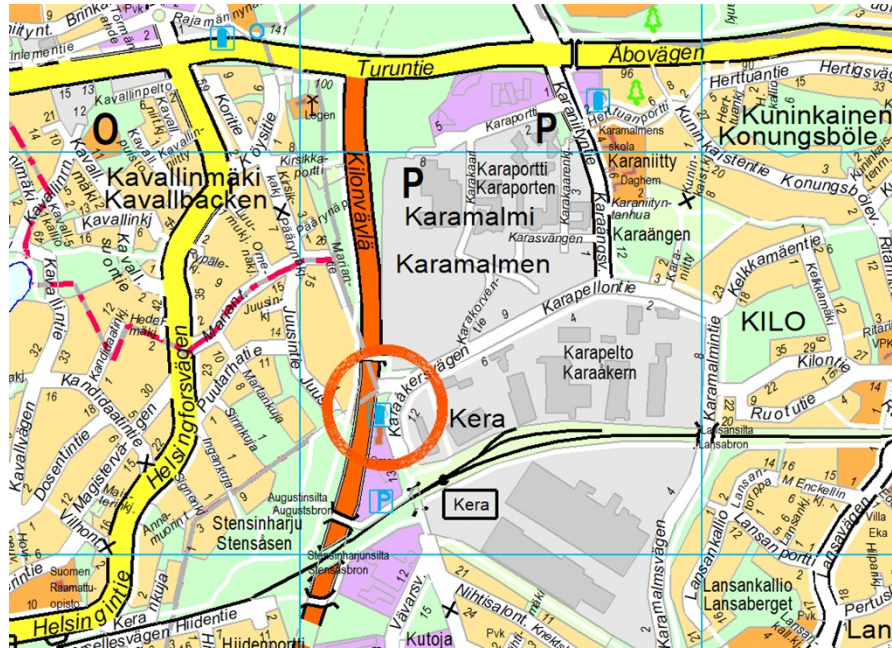
### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**





### Hakemus ja hankkeen tilanne

Fortum Power and Heat Oy (jäljempänä Fortum) hakee 20.12.2024 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa osoitteessa Karapellontie 11a sijaitsevalle tontille (49-54-67-1) lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Fortumin laitoshankkeen edistymistä on kuluneiden vuosien aikana haitannut oleellisesti Keraan alueen sekä Karapellon kaavan edistymisen odotettua verkkaisempi vauhti. Alueen kehittämiseen liittyvien haasteiden lisäksi myös Espoo Clean Heat-hiilineutraaliusprojekti on edistynyt taustalla aikataulussaan, jonka myötä Keraan alun perin suunniteltu teollisen kokoluokan sähköpohjainen lämpölaitos ei olisi enää soveltunut Fortumin Espoon lämmöntuotannon laitostonttiin ja olisi täten taloudellisesti kannattamaton laitosinvestointi.

Fortum on vuoden 2024 aikana keskeyttänyt teollisen kokoluokan lämpöpumpppu-pohjaisen laitoksen kehittämisen ja lähtenyt kartoittamaan uusia, uutuusarvoisia sekä taloudellisesti kannattavampia ratkaisuja varausalueelle. Kesän ja syksyn 2024 aikana Fortum julkisti kehittävänsä täysin uudenlaista ratkaisua Keraan. Uusi, kehityksessä oleva ratkaisu perustuu sähkön ja lämmön yhteistuotantoon, jossa vedystä tuotetaan paikallisesti sähköä sekä lämpöä miehittämättömällä polttokennolaitoksella. Polttokennolaitos tulee tuottamaan uusiutuvaa sähköä sekä Fortumin Kallan pilottitehtaalla että muiden toimesta tuotetusta uusiutuvasta vedystä, jota varastoidaan tontilla pienimuotoisesti. Tuotetulla sähköllä voidaan vaihtoehtoisesti ladata sähköautoja laitostontin eteläisen rajanaapurin parkkipaikalla tai sähkö voidaan siirtää alueelliseen

keskijänniteverkkoon. Polttokennolaitoksen käytöstä syntyvät hukkalämmöt tullaan kierrättämään ja hyödyntämään Fortumin lämpöverkossa. Yhteistuotannon lisäksi laitostontille sijoittuisi myös erillinen sähkövarasto tukemaan alueellisen keskijänniteverkon taajuudenvaihteluita ja täten parantamaan paikallisesti sähkön laatua verkossa.

Tämä hanke on toteutuessaan Fortumin konsernitasolla ensimmäinen usean eri tulosvastuullisen liiketoimintayksikön yhteinen laitosprojekti ja avaa tietä suuremman kokoluokan vihreän siirtymän tuotantolaitosten sekä energiaintegraation toteutuksille. Lisäksi nyt kehitettävä laitos tulee palvelemaan Keran aluetta aivan uusilla tavoilla tarjoten lämmön tuotannon lisäksi myös paikallisesti tuotettua, uusiutuvaa sähköä alueen asukkaiden käytettäväksi. Polttokennolaitoksen rooli Keran energiapositiivisuuden tavoitteeseen pääsemisessä on myös merkittävä ja täydentää Nokian kampuksen erillislaitoksen sähköpohjaisen lämmön tuotantoa.

Hankkeeseen liittyy merkittävässä määrin vielä tällä hetkellä Suomen lainsäädännössä ja määräyksissä avoimia kysymyksiä vedyn varastointiin ja käyttöön liittyvissä turvallisuus- ja lupateknisissä asioissa, jotka Fortum tulee selvittämään ja ratkaisemaan yhteistyössä Espoon kaupungin ja muiden asiaankuuluvien viranomais tahojen kanssa luvituksen yhteydessä. Hankkeen käynnistyttyä vasta hiljattain, Fortum pyytää, että Espoon kaupunki myöntää Fortumille suunnitteluvarauksen jatkon hanke- ja lupasuunnittelua sekä toteutusedellytysten selvittämistä varten 28.2.2026 saakka. Fortumin tarkoituksena on valmistella varausaikana maanvuokrasopimus Espoon kaupungin kanssa sekä saattaa hanke luvitukseen.

### **Tiedot varattavasta tontista**

Varattava tontti (49-54-67-1) on osoitettu asemakaavassa uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialueeksi (EN-1). Tonttia koskeva asemakaavamuutos (Karapellonlaita) on saanut lainvoiman 30.8.2023. Tontille on laadittu nykyisen asemakaavan mukainen tonttijako 6.9.2023 ja tontti on lohkottu 18.10.2023.

Varattavan tontin pinta-ala on noin 1 462 m<sup>2</sup>. Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Tontin välittömässä läheisyydessä on vireillä Karapelto niminen asemakaavamuutos. Kyseisessä asemakaavamuutoksessa EN-1 tontin pinta-alaa on suunniteltu kasvatettavaksi. Fortumin on kuitenkin mahdollista toteuttaa polttokennolaitoshankkeensa nykyisen tontin alueelle.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 8

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja viimeksi 07.11.2022 § 263 jatkettua Kerassa sijaitsevan tontin 49-54-67-1 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2025 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 263

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja 24.1.2022 § 12 jatkettua varausta Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 12

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 144

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on linja-autopysäkki ja suuri osa alueesta on vuokrattuna polttoaineiden jakelupistettä varten.

Varauksensaaja on myös tietoinen, että alueella on ainakin sähkö-, vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöjohtoa sekä telekaapelia.

9

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

8 Varausalueen kartta - Fortum Power and Heat Oy (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Fortum Power and Heat Oy 20.12.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 17

10.02.2025

Asianumero 60/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 17

§ 17

## **Yhdyskuntateknisen huollon tontin varauksen jatkaminen Sepänkylästä Caruna Espoo Oy:lle sähköaseman suunnittelua varten (49-420-3-114)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Sepänkylässä sijaitsevan yhdyskuntateknisen huollon tontin (49-420-3-114) varausta Caruna Espoo Oy:lle sähköaseman suunnittelua varten. Varausta jatketaan 1.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Hakemus ja hankkeen tilanne

Caruna Espoo Oy (jäljempänä Caruna) hakee suunnitteluvarauksen jatkoa 1.3.2026 asti sähköaseman suunnittelua varten Espoon Sepänkylässä sijaitsevalle yhdyskuntateknisen huollon tontille (kiinteistötunnus 49-420-3-114).

Caruna tuo 24.1.2025 päivättyssä hakemuksessaan esiin laittaneensa vireille Kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjeistuksen mukaisesti asemakaavamutoksen koskien varausaluetta. Carunan mukaan sähköasema olisi toteutuessaan osa Espoon kestävästä kasvusta turvaavasta infrastruktuurista ja palvelisi erityisesti kesken Espoon kaupunginosan sähköjakelua.

Caruna vastaa sähköjakelusta ja sen kehittämisestä kasvavassa Espoossa, ja kasvun edellytyksenä on uusien sähköverkkorakenteiden tehokas sijoittaminen tiivistyvään kaupunkiympäristöön. Caruna on analysoinut sähköverkon asiakkaiden tarpeita nykyhetkestä kauas tulevaisuuteen ja etsinyt Espoon kaupungin kanssa Sepänkylän alueelta sopivaa sijaintia tarpeiden kannalta välttämättömälle, uudelle, sähköasemalle.

Koska esitetty sijainti on suunnitellun Hepokorpi-Finnoo suurjännitteisen voimajohdon reitin varrella ja lähellä kesken Espoon sähkökysyntää, sijainti täyttää sähköverkon fyysisistä ominaisuuksista johtuvat välttämättömät reunaehdot, joiden mukaan sähköaseman tulee olla lähellä vahvoja siirtoyhteyksiä sekä asiakaskysyntää.

Caruna esittää hakemuksessa, että tarvittava pinta-ala sähköasematontille on kaupunkialueella tyypillisesti noin 3000-4000 m<sup>2</sup>, tilantarve tarkentuu suunnittelun myötä. Alustavan arvion mukaan varausalueelle rakennettaisiin kojeistoja varten sähköasemarakennus, jonka kerrosala olisi n. 2 100 k-m<sup>2</sup>.

Carunan mukaan rakentamistöiden on tarkoitus alkaa vuonna 2027 ja sähköaseman käyttöönoton tulisi tapahtua 2030 mennessä.

### **Tiedot varattavasta tontista**

Varattava tontti 49-420-3-114 on 12.5.1998 voimaan tulleessa ajantasakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa muuntamoaseman (ET).

Tontin pinta-ala on noin 5 585 m<sup>2</sup>. Tontille ei ole ajantasakaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Tontti on rakentamaton.

Tontin lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkuyhteysreitti ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys.

### **Varauksen jatkaminen**

Carunan sähköasemahanke olisi toteutuessaan osa Espoon kestävästä kasvua turvaavaa infrastruktuuria ja palvelisi erityisesti keskisen kaupunginosan sähköjakelua. Esitetään siten tontin varauksen jatkamista 1.3.2026 saakka.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 18

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Caruna Espoo Oy:lle Sepänkylässä sijaitsevan yhdyskuntateknisen huollon tontin kiinteistötunnuksella 49-420-3-114 sähköaseman suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 1.3.2025 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 varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

9

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 17

10.02.2025

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

9 Suunnitteluvarausalueen kartta - Caruna Espoo Oy (karttaliite ei saavutettava)

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus 24.1.2025 - Caruna Espoo Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 18

10.02.2025

Asianumero 59/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 18

§ 18

## **Liike- ja toimistotontin varauksen jatkaminen Kalajärveltä Kesko Oyj:lle myymälähankkeen suunnittelua varten (49-85-54-3)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäraäinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

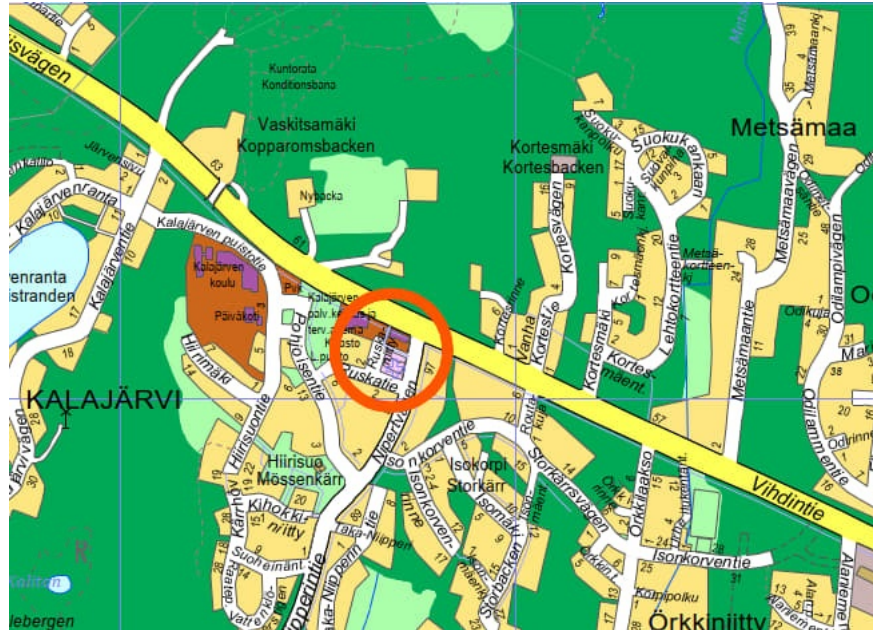
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 5.2.2024 § 16 päätettyä varausta Kesko Oyj:lle Kalajärveltä myymälähankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 28.2.2026 asti muuten entisin ehdoin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### Hakemus ja hankkeen tilanne

Kesko Oyj (jäljempänä Kesko) pyytää 21.1.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista K-Market Kalajärven viereiselle rakentamattomalle korttelin 85054 tontille 3 (kiinteistötunnus 49-85-54-3). Keskon suunnitelmissa on toteuttaa varaustontille uusi myymälärakennus tai laajentaa nykyistä K-Market Kalajärven myymälärakennusta varaustontille.

Kesko tuo hakemuksessa esiin, että he ovat saaneet tontinkäytön yleissuunnitelman hyväksyttävälle tasolle yhteistyössä kaupungin kanssa ja seuraavaksi tarkoituksena on edistää tarkempaa suunnittelua ja kartoittaa vuokrattavista liiketiloista kiinnostuneita tahoja. Laaditut suunnitelmat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia eivätkä johda asemakaavamuutoksen. Keskon tavoitteena on saada suunnitelmat valmiiksi vuoden 2025 aikana, jotta hankkeelle voidaan hakea rakentamislupaa. Rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2026 syksyllä.

### Tiedot varattavasta tontista

Kalajärven kaupunginosassa sijaitseva tontti 49-85-54-3 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä vedenhankinnalle tärkeäksi pohjavesialueeksi (K/pv).

Tontin pinta-ala on noin 1 770 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus ajantasakaavassa on 620 k-m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamaton.

Tontin eteläpuolella sijaitsee K-Market Oy:n omistama kiinteistö, jolle on rakennettu K-Market Kalajärvi.

### Tontin varauksen jatko

Esitetään tontin 49-85-54-3 varauksen jatkamista Keskolle 28.2.2026 saakka myymälähankkeen suunnittelua varten.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 16

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kesko Oyj:lle Kalajärveltä tontin 49-85-54-3 myymälähankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2025 saakka.

2

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

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

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että varattava tontti on osa vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan tämän suunnittelussaan.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. tilaajakaapeli, avo-ojia). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät ja esim. muut mahdolliset johdot.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin ja tontin välillä 49-85-54-3 on voimassaoleva kulkuyhteysrasite.

10

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

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

10 Suunnitteluvarausalueen kartta - Kesko Oyj (karttaliite ei saavutettava)

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus - Kesko Oyj 21.1.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/82

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 19

10.02.2025

Asianumero 3297/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 19

§ 19

## **Lippajärvellä sijaitsevan Träskändan kartanon alueen varauksen jatkaminen Hotel Chene Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rantala Mika  
Hakala Katja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.2.2024 § 17 päätettyä ja 7.10.2024 § 92 jatkettua Träskändan kartanon alueen varausta Hotel Chene Oy:lle 31.5.2025 saakka entisin ehdoin.

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 9 jälkeen.

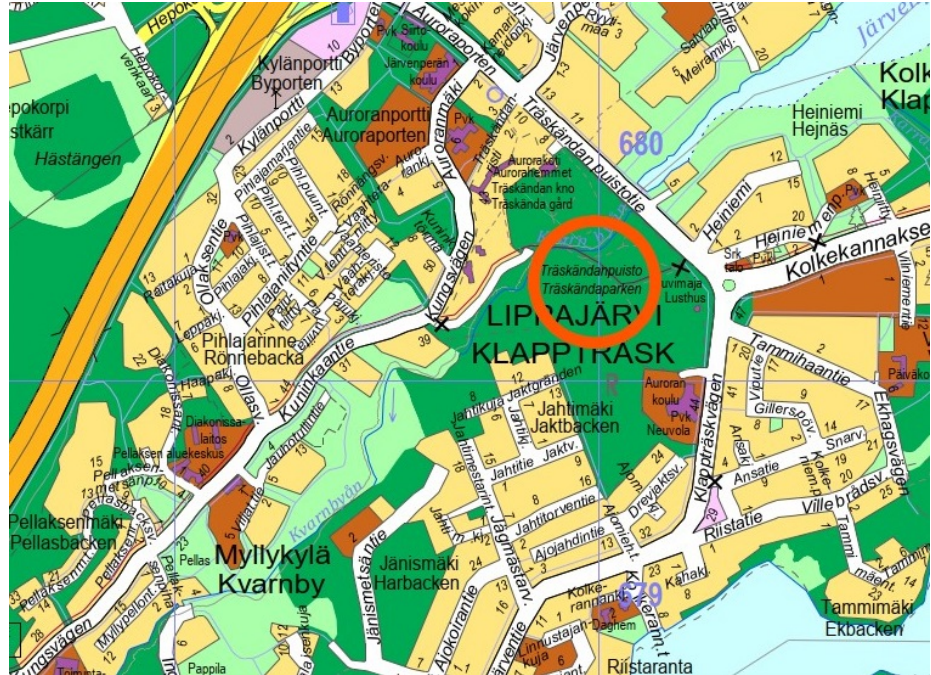
Katainen Kajavan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin pöydälle.

### **Selostus**



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.2.2024 § 17 varata Träskändan kartanon alueen Hotel Chene Oy:lle kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten. Varausta on jatkettu ja täydennetty 7.10.2025 § 92 tehdyllä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 31.12.2024 saakka.

### Tiedot varausalueesta

Träskändan kartano rakennuksineen ja puistoineen antavat edustavan kuvan 1800-luvun kartanokulttuurista pääkaupunkiseudulla. Träskändan puisto on merkittävimpiä historiallisia puistoympäristöjä maassamme. Kartanoaluetta halkoo keskiajalta periytyvä Turku ja Viipuria yhdistänyt Suuri Rantatie, joka on säilynyt puiston alueella poikkeuksellisen hyvin alkuperäisessä asussaan. Alue on osa Espoonjokilaakson maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta.

Varausalueen pohjoisosassa (Glimsinjoen pohjoispuolella) on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava ja joen eteläpuolella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Pohjoisosa on varattu voimassa olevassa yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PY sekä suojelualueeksi SL. Eteläosa on osoitettu luonnonsuojelualueeksi SL ja länsiosa virkistysalueeksi V. Pesutuvan alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alue on



päällekkäismerkinnällä osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristöksi (PYK) / Kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (EEYK). Alueen poikki jokivartta pitkin on osoitettu molemmissa kaavoissa ulkoilureitti.

### **Hankkeen tilanne**

Alueen asemakaavoitus on käynnistynyt keväällä 2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2024 ja siihen liittyvä kaavakävely järjestettiin 10.6. Asemakaavoitusta varten hanke on teettänyt kohteesta luonto-, melu-, liikenne- ja Aurorakodin rakennushistoriallisen selvityksen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistunee vuoden 2025 aikana ja varsinainen kaavan hyväksyminen ajoittuu 2025–2026 paikkeille.

### **Varausalueella olevat rakennukset**

Träskändan puistotien länsipuolinen alue koostuu 11 rakennuksesta, joista alueen keskipisteenä toimii alun perin vuonna 1827 valmistunut kartanorakennus. Kartanorakennus paloi vuonna 1888 ja rakentui nykyiseen muotoonsa 1901. Träskändan kartano on ollut pitkään tyhjiällä.

Träskändan kartanon ympäristössä on erittäin hyvin hoidettu ja kaunis maisemapuutarha. Alueella on useita rakennettuja ulkoilureittejä, sekä luontopolku, joka jatkuu Glimsinjoen vartta etelän suuntaan.

Toinen varausalueen merkittävistä rakennuksista on 1950-luvulla kunnalliskodiksi valmistunut Aurorakoti. Varausalueella on myös muita historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joista osa on asuinkäytössä. Varausalueella sijaitsee myös 1860-luvulla valmistunut pesutupa ja 1820-luvulla valmistunut pyörötemppeleli.

Hotel Chene Oy:n tarkoituksena on entisöidä ja kunnostaa huonokuntoiset kiinteistöt yhteistyössä museoviraston kanssa. Varausalueelle ei ole tarkoitus rakentaa uusia rakennuksia. Alueen ollessa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä tavoitteena on alueen rakennusten piha-alueiden ominaispiirteiden säilyminen.

### **Perustelu varauksen jatkamiselle**

Esitetään, että varausta jatketaan 31.5.2025 saakka.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto esitti toiveena 2.12.2024 hanketta koskevassa tilannekatsauksessa, että suunnitteluvarauksen jatkopäätöstä varten hankkeen tulee toimittaa tarkemmat tiedot hankkeeseen sitoutuneista toimijoista, ulkopuolisen arvion hotellihankkeen aikataulusta ja sen edellyttämistä investoinneista. Lisäksi toivottiin tarkempaa erittelyä omarahoitussuudesta. Edellä mainittu dokumentaatio tulee toimittaa

kokonaisuudessaan seuraavan suunnitteluvarausta koskevan jatkopäätöksen pohjaksi.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.10.2024 § 92

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.2.2024 § 17 päätettyä Träskändan kartanon alueen varausta Hotel Chene Oy:lle 31.12.2024 saakka. Lisäksi varausehtoihin lisätään kohta 10 alla olevan mukaisena. Muuten varausehdot pysyvät ennallaan.

Varausehdot:

...

10  
Varauksensaaja on varausaikana velvollinen esittämään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tarkemmat suunnitelmat toteutettavasta hotellikonseptista, toteutusaikataulusta ja vaiheistuksesta sekä hankkeen loppuunsaattamisen varmistavasta rahoituksesta.

### **Käsittely**

Elo teki seuraavan muutosesityksen: Esitän, että suunnitteluvarausta ei jatketa.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi Elon tekemän muutosesityksen raukeavan kannattamana.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 17

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Hotel Chene Oy:lle Lippajärvellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Träskändan kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten.

## Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai kohteen luovutuspäätös (myynti tai vuokraus) valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kohteen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan asemakaavatyön yhteydessä koskemaan vain luovutettaviksi tulevien rakennusten välitöntä ympäristöä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta. 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 luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda kohteen 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 tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun

tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen asemakaavitus edellyttää merkittävän määrän erilaisia selvityksiä mm. rakennussuoja- ja luontoarvoihin sekä arkeologisiin arvoihin liittyen.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Elo Kataisen kannattamana teki seuraavat muutosehdotukset:

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2024 saakka.

....

9

Toiminnan kehittämisen lähtökohtana on, että karta ja sen puistoalueet ovat entisöinnin jälkeen kuntalaisten käytettävissä ja että alueen kehittäminen tehdään luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaalien.

Elo Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellyttää, että valmistelussa huomioidaan Aurora-talossa toimivien taiteilijoiden toiminnan jatkuvuus.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Elon muutos- ja lisäehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen ne.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Hotel Chene Oy:lle Lippajärvellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Träskändan kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai kohteen luovutus päätös (myynti tai vuokraus) valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien

tavoitteiden mukaisesti. Kohteen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajausta tulee tarkentumaan asemakaavatyön yhteydessä koskemaan vain luovutettaviksi tulevien rakennusten välitöntä ympäristöä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta. 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 luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda kohteen 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 pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen asemakaavitus edellyttää merkittävän määrän erilaisia selvityksiä mm. rakennussuoja- ja luontoarvoihin sekä arkeologisiin arvoihin liittyen.

9

Toiminnan kehittämisen lähtökohtana on, että karta ja sen puistoalueet ovat entisöinnin jälkeen kuntalaisten käytettävissä ja että alueen kehittäminen tehdään luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaalien.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto edellyttää, että valmistelussa huomioidaan Aurora-talossa toimivien taiteilijoiden toiminnan jatkuvuus.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 4

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Hotel Chene Oy:lle Lippajärvellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Träskändan kartanon entisöimisen sekä hotelli ja virkistystoiminnan kehittämistä ja suunnittelua sekä asemakaavoitusta varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai kohteen luovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kohteen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan asemakaavatyön yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta. 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 luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda kohteen 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 tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen asemakaavitus edellyttää merkittävän määrän erilaisia selvityksiä mm. rakennussuoja- ja luontoarvoihin sekä arkeologisiin arvoihin liittyen.

## Käsittely

Katainen Aaltosen kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska puheenjohtajan ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jättäneen asian yksimielisesti pöydälle.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

## Liitteet

11 Varausalueen kartta - Hotel Chene Oy (karttaliite ei saavutettava)

## Oheismateriaali

## Tiedoksi

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 8, § 9, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19**

### **Muutoksenhakukielto**

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



## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 10

### 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  
Aukioloaika: ma-pe 10.00 - 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.