

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.12.2025 § 108

§ 108

**Liike- ja toimistotontin ja pysäköintitontin myynti Espoon keskuksesta
Helsingin Osuuskauppa Elannolle (49-40-162-12 & 49-40-162-14)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A)

myydä Espoon keskuksesta korttelin 40162 tontin 12 (49-40-162-12)
Helsingin Osuuskauppa Elannolle sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai
perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun seuraavin pääehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 6 152 000 euroa. Kauppahinta sidotaan
elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025
helmikuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen
kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun
mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku
pienenisi.

2

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

3

Kaupan kohteelle on toteuttava vähintään 6 600 k-m² asuntorakentamista
ja vähintään 3 600 k-m² liike- ja toimistorakentamista
rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttökuntoon neljän (4)
vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

Kaupan kohdetta ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin kirjallista lupaa. Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille sopimussakkona kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

4

Kaupan kohteelle toteutettavan asuntorakentamisen on oltava vapaarahoitteista tai valtion tukemalla lyhytaikaisella korkotukilainalla toteutettavaa. Vähintään 50 % asuntorakentamisesta tulee toteuttaa sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistusasuntoina, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään ja markkinoidaan asuntokauppalain (843/1994, muutoksineen) mukaisesti kuluttajille.

Mikäli kuluttaja-asiakkaille omistusasuntotuotantona toteutettavat asunnot eivät aktiivisesta markkinoinnista huolimatta ole kuluttajille kohtuullisessa ajassa myytävissä, on ko. asuntoja oikeus luovuttaa väliaikaisesti vuokralle enintään 3 vuoden ajaksi asuntojen valmistumishetkestä lukien.

Mikäli ostaja laiminlyö edellä mainitun hallintamuotoja koskevan rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakon, jonka määrä on 300 euroa per k-m². Sopimussakko maksetaan jokaiselta kerrosneliömetriltä, joka ei vastaa hallintamuotoja koskevaa rakentamisvelvollisuutta.

Ostaja on velvollinen toimittamaan myyjälle selvityksen toteutetuista hallintamudoista, kun asuntorakentaminen on toteutettu rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon.

Ostaja on velvollinen esittämään myyjälle vuosittain (joulukuun päättymiseen mennessä) tiedot Kaupan kohteelta myydyistä asunto-osakkeista. Tiedoista tulee käydä ilmi ostaja, kauppapäivä sekä se minkä suuruisen asunnon hallintaan myyty asunto-osake oikeuttaa. Ilmoitusvelvollisuus jatkuu siihen asti, kunnes kaikki asunto-osakkeet on myyty ensimmäisen kerran.

5

Ostaja on velvollinen selvittämään kaupan kohteessa mahdollisesti sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto- ja kunnallistekniikan siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa yksin ostaja.

Muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

B)

myydä Espoon keskuksesta korttelin 40162 tontin 14 (49-40-162-14) Helsingin Osuuskauppa Elannolle sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun seuraavin pääehdoin:

1

Kauppahinta on 201 835 euroa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2024 joulukuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun

mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

2

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

3

Ostaja on velvollinen selvittämään kaupan kohteessa mahdollisesti sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto- ja kunnallistekniikan siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa yksin ostaja.

Muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

C)

tehdä sitoumuksen Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jossa Helsingin Osuuskauppa Elanto sitoutuu sallimaan hypermarketin edustan käyttämisen julkisena kokoontumisalueena vaalikampanjointikäyttöä varten.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A, B ja C):

Kohdan A ja B mukaiset kauppakirjat sekä kohdan C sitoumus on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee edellä mainitut allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kauppakirjat ja sitoumus tulee allekirjoittaa yhtäaikaaisesti.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirjat ja sitoumus on allekirjoitettu.

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

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 06.05.2024 § 46 Helsingin Osuuskauppa Elannolle (jäljempänä HOK-Elanto) kiinteistöt 49-40-9901-0, 49-454-1-92 & 49-40-162-12 Espoon keskuksesta asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 07.04.2025 § 43 päätöksellä 30.4.2026 saakka.

Varausalueella laadittiin loppuvuodesta 2024 tonttijaon muutos ja lohkominen, jossa kiinteistöt 49-40-9901-0 & 49-454-1-92 muodostettiin yhdeksi yhtenäiseksi kiinteistöksi (kiinteistötunnus 49-40-162-14). Edellä mainitusta johtuen varauksen jatkopäätöksessä 07.04.2025 § 43 varausalueeksi määritettiin kiinteistöt 49-40-162-12 ja 49-40-162-14.

Hakemus ja hankkeen tilanne

HOK-Elanto pyytää 27.10.2025 päivätyssä hakemuksessa, että kaupunki myisi kiinteistöt 49-40-162-12 ja 49-40-162-14 HOK-Elannolle, omaan tai perustettavien yhtiöiden taikka HOK-Elannon nimeämien 100% omistettavien tytäryhtiöiden lukuun.

HOK-Elanto kertoo hakemuksessa, että heidän suunnittelemansa asuinrakennus- ja hypermarkethanke on edennyt hyvässä yhteistyössä Espoon kaupungin ja muiden hankekumppanien kanssa. Yhtenä kokonaisuutena toteutettavalle korkealaatuisen hypermarketin ja asuinrasteraloiden käsittävälle hybridikorttelille on myönnetty rakentamisluvat, tarvittavine poikkeamisineen 5.6.2025, ja edellä mainitut lupapäätökset ovat saaneet kaikilta osin lainvoiman 19.7.2025.

HOK-Elannon tavoitteena on, että kiinteistökaupat tonteista 49-40-162-12 ja 49-40-162-14 voitaisiin solmia, ja hybridikorttelin rakennushanke käynnistää pikimmiten vuoden 2025–2026 vaihteessa HOK-Elannon hallituksen tehtyä hanketta koskevan lopullisen investointipäätöksensä. Tavoitellulla hankkeella voidaan toteuttaa Espoon keskukseen merkittävä investointi, joka osaltaan olennaisella tavalla kehittää tiiviin keskusta-alueen palvelutarjontaa ja kaupunkinäkömää.

Tiedot myytävistä tonteista

Tontti 49-40-162-12 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavan mukaan tontille saa

myös sijoittaa asumista as-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle. Tontin 49-40-162-12 pinta-ala on noin 4 524 m² ja rakennusoikeus ajantasakaavassa on 11 600 k-m², josta 7 600 k-m² saa käyttää asuinrakentamiseen ja 4 000 k-m² liike- ja toimistorakentamiseen.

Tontti 49-40-162-14 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen (LPA-1). Kaavan mukaan kyseiselle LPA-1 korttelialueelle toteutettavat autopaikat on varattu kortteleille 40162 ja 40183.

Myytävien tonttien viereisellä tontilla sijaitsee S-marketin liikerakennus. S-Marketin tontin kaakkoispuolella sijaitsee kyseistä liikerakennusta palveleva pysäköintitontti. Molemmat edellä mainituista tonteista ovat yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa, jotka HOK-Elanto omistaa 100%. HOK-Elannon suunnittelema hanke tulee sijoittumaan kaupungilta ostettaville tonteille 49-40-162-12 ja 49-40-162-14 sekä edellä mainituille jo HOK-Elannon omistuksessa oleville tonteille.

Sitoumus

HOK-Elanto ja kaupunki ovat neuvotelleet sitoumuksesta, jolla HOK-Elanto sitoutuu sallimaan sitoutuu sallimaan hypermarketin edustan käyttämisen julkisena kokoontumisalueena muun muassa vaalikampanjointikäyttöä varten.

Tonttien myynti

Esitetään, että tontit 49-40-162-12 ja 49-40-162-14 myydään Helsingin Osuuskauppa Elannolle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille ja/tai perustettaville yhtiölle/yhtiöille.

Tontilla 49-40-162-12 rakennusoikeuden yksikköhinta on asuinrakentamisessa 520 euroa per k-m² ja liikerakentamisessa 550 euroa per k-m². Rakennusoikeuden määrään käyttötarkoituksittain ja edellä mainittuihin yksikköhintoihin perustuen tontin 49-40-162-12 kauppahinta on 6 152 000 euroa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 helmikuun indeksiluku. Kauppahinta on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan markkina-arvoon perustuen.

Tontin 49-40-162-14 kauppahinta on 201 835 euroa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2024 joulukuun indeksiluku. Kauppahinta perustuu vakiintuneeseen kaupungin käyttämään maanpäällisen pysäköinnin neliöhintaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 43

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 06.05.2024 § 46 päätettyä Espoon keskuksessa sijaitsevien kiinteistöjen 49-40-162-12 ja 49-40-162-14 varausta Helsingin Osuuskauppa Elannolle asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.4.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2025 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

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

10

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kauppakirjan liitekartta - 49-40-162-12 (liitekartta ei saavutettava)
- 2 Kauppakirjan liitekartta - 49-40-162-14 (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus - Helsingin Osuuskauppa Elanto, 27.10.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- Kauppakirjaluonnos - 49-40-162-12 (ei saavutettava)
- Kauppakirjaluonnos - 49-40-162-14 (ei saavutettava)
- Ei julkaista, sitoumus - Helsingin Osuuskauppa Elanto, 6.11.2025 (ei saavutettava)

Tiedoksi