

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.12.2025 § 110

§ 110

## Skanska Talonrakennus Oy:lle myönnetyn suunnitteluvarauksen rauettaminen Niittykummusta (49-15-45-11)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää olla jatkamatta 5.10.2020 § 104 päätettyä ja viimeksi 8.4.2024 § 35 jatkettua suunnitteluvarausta Skanska Talonrakennus Oy:lle Niittykummusta tonttiin 49-15-45-11, joten varaus raukeaa.

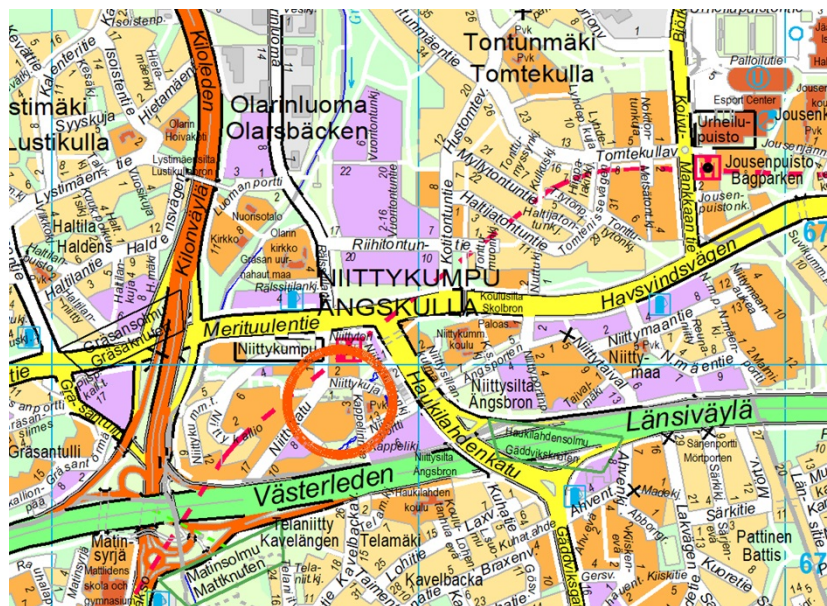
### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Aiemmat päätökset ja hakemus

Espoon kaupungin ("Kaupunki") kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.10.2020 § 104 varata tontin 49-15-45-11 ("Tontti

11”) Skanska Talonrakennus Oy:lle (”Skanska”) vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varausta on jatkettu 28.03.2022 § 43, 27.3.2023 § 38 ja 8.4.2024 § 35 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varauspäättös oli voimassa 31.3.2025 saakka.

Skanska on hakenut 20.3.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 31.3.2026 saakka. Skanska on täydentänyt hakemustaan 12.6.2025, kun he ovat saaneet alustavaa tietoa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen yhteisöllistä asumista koskevasta kilpailutuksesta. Skanska esittää hakemuksessaan, että hanketta edistettäisiin ns. hybridimallilla, jossa osa hankkeesta toteutettaisiin yhteisöllisenä asumisena ja osa ympärivuorokautisena palveluasumisena.

### **Tiedot varausalueesta**

Tontti 11 on osa vireillä olevaa Niittykumpu I -nimistä asemakaavan muutosaluetta. Niittykumpu I:n kaava-alueeseen kuuluu Tontin 11 lisäksi Niittykujan katualue, osa Kappelirinteen katualueesta sekä sen viereisiä kaupungin alueita ja Espoon seurakuntayhtymän (”Srk”) omistama tila 1:526. Kaupungin ja Srk:n maanomistus jakautuu noin puoliksi ko. kaava-alueella.

Kaavaehdotuksessa kaavamerkintänä on AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Merkintää on täsmennetty tekstillä siten, että alueelle sallitaan vain ikäihmisten yhteisöllinen asuminen, jonka yhteyteen tulee toteuttaa sen toimintaa tukevat palvelu-, liike-, toimisto- ja yhteistilat. Ikäihmisten yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan kevyttä palvelutalomuotoista asumista. Kaava-alueella on ehdotuksen mukaan rakennusoikeutta 5 550 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 30.8.2023 § 87 hyväksynyt ehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Päätöksen perustelut**

Skanska on edistänyt varausalueen suunnittelua yhdessä muiden osapuolten kanssa, mutta hankkeen toteuttamisedellytyksiä ei ole saavutettu vallitsevasta suhdannetilanteesta ja korkotasosta johtuen. Skanskan esitys ns. hybridimallista ei vastaa Kaupungin tavoitetta hankkeen toteuttamisesta yhteisöllisenä asumisena, minkä takia Kaupunki katsoo perustelluksi olla jatkamatta Skanskalle myönnettyä suunnitteluvarausta.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 38

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 § 104 päätettyä ja 28.3.2022 § 43 jatkettua varausta Skanska Talonrakennus Oy:lle tonttiin 49–15–45–11 vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 43

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 § 104 päätettyä varausta Skanska Talonrakennus Oy:lle tonttiin 49–15–45–11 liitekartan mukaisesti vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varaus jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 104

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Skanska Talonrakennus Oy:lle tontin 49–15–45–11 liitekartan mukaisesti vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 saakka.

2

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

3

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

4

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia 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 tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 35

## **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.10.2020 § 104 päätettyä ja viimeksi 27.3.2023 § 38 jatkettua varausta Skanska Talonrakennus Oy:lle tonttiin 49-15-45-11 ikäihmisten yhteisöllisen asumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varausta jatketaan 31.3.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

- 1 Kartta 49-15-45-11 (karttaliite ei saavutettava)

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus 49-15-45-11 Skanska, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## **Tiedoksi**