

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026 § 20

§ 20

Asuinkerrostalotontin varaaminen Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta (Pöydälle 19.1.2026)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta oheiseen karttaan merkityn alueen kiinteistöstä 49-31-15-3 (tuleva tontti 49-31-159-1) valtion tukeman 40 vuoden korkotukilainalla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2027 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 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 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 edellyttämiä 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:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta oheiseen karttaan merkityn alueen kiinteistöstä 49-31-15-3 (tuleva tontti 49-31-159-1) valtion tukeman 40 vuoden korkotukilainalla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2027 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 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 pyydettyäessä 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

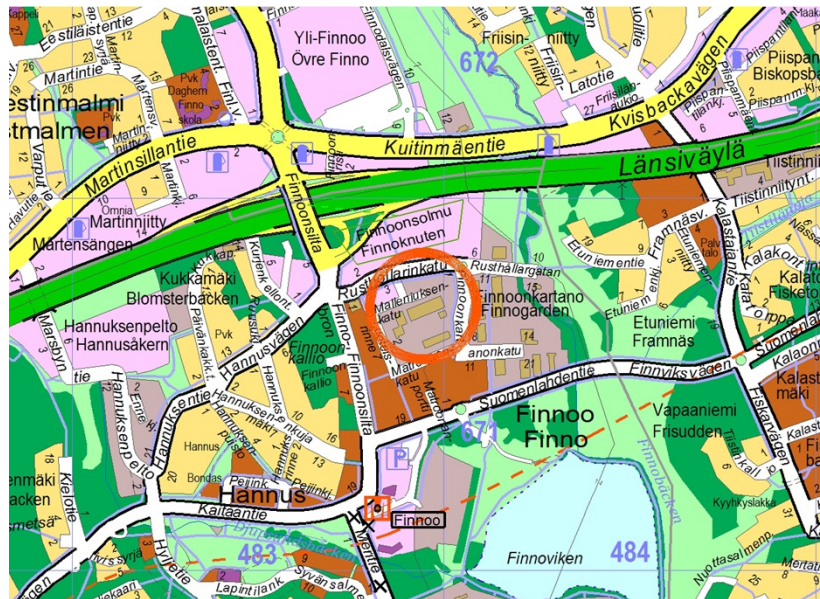
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli varausalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että Finnöon alueen jatkosuunnittelussa tulee tavoitella omistusasumisen osuuden kasvattamista.

Selostus



Hakemus

Espoon Asunnot Oy ("EA") hakee 16.12.2025 päivätyllä hakemuksella varausta Kaitaalla sijaitsevaan tulevaan tonttiin 49-31-159-1 (alue kiinteistöstä 49-31-15-3) valtion tukeman 40 vuoden korkotukilainalla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Tiedot varausalueesta

Varausalue sijaitsee Kaitaalla Finnöon uudella kerrostaloalueella ja se on osa Rusthollinrinne-nimistä asemakaavaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun maankäytösopimuksen ja esisopimuksen mukaisesti maanomistaja on luovuttanut Espoon kaupungille ARA-tuotantoon (nyk. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, Varke) asuinkerrostalojen korttelialueen korttelista 31159 (tuleva tontti 49-31-159-1). Varausalueella on rakennusoikeutta 8 500 k-m² ja se sijaitsee Malleniuksen kujalla.

Pysäköintipaikat sijoittuvat viereiseen kortteliin rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Rustohollinrinteen kaava-alueella on yhteensä 87 000 k-m² asuinrakennusoikeutta. Alueella ei ole käynnistynyt vielä asuntohankkeita. Maankäyttösopimuksen mukaan Rusthollinrinteen kaava-alueen asuinrakennusoikeudesta 17 % on osoitettu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja 7 % asumisoikeusasuntotuotantoon. Koska asumisoikeusasuntojen uudistuotantoon ei myönnetä enää korkotukilainaa, maankäyttösopimuksessa ao. tuotantoon osoitettu rakennusoikeus tullaan muuttamaan muuhun tuotantoon.

Finnoon alue muodostuu useammasta kaava-alueesta. Valtion tukemaa asuntotuotantoa on ohjattu kaikille kaava-alueille keskittymien välttämiseksi. Finnoon muille kaava-alueille on tähän mennessä valmistunut 2 235 asuntoa, joista 23 % on omistusasuntoja, 48 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 7 % asumisoikeusasuntoja ja 22 % valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Rusthollinrinteen kaava-alueelle on valmistunut vuonna 2025 Kemiran, A. Ahlströmin, Kirkon Eläkerahaston ja Aktia Henkivakuutuksen yhteinen rakennus- ja innovaatioinvestointi EriCa Green Chemistry Park. Kyseessä on ainutlaatuinen yritys- ja tiedekeskittymä, joka tarjoaa tilat kemian alan tutkimukselle ja kehitykselle sekä kokoaa yhteen alan johtavat toimijat, startupit ja tutkimuslaitokset. Kemira on EriCan pääkäyttäjä. Heidän tutkimuskeskuksensa on toiminut alueella jo vuodesta 1972.

Tiedot hankkeesta

EA:n tarkoituksena on toteuttaa varausalueelle valtion tukema 40 vuoden korkotukilainalla toteutettava vuokra-asuntohanke, johon on suunnitteilla arviolta 153 asuntoa. Hankkeen suunnittelu on käynnissä ja tavoitteena on, että rakentaminen käynnistyy syksyllä 2026.

EA:n yhtenä tulostavoitteena on aloittaa vuosittain keskimäärin 300 uuden asunon rakentaminen. Kaupungin tehtävänä on varmistaa, että EA saa tarvitsemansa tontit. Viimeisen neljän vuoden aikana EA on aloittanut vuosittain keskimäärin 252 asunnon rakentamisen. Vuonna 2026 EA on suunnitellut käynnistävänsä 371 asuntoa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 4

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle Kaitaalta oheiseen karttaan merkityn alueen kiinteistöstä 49-31-15-3 (tuleva tontti 49-31-159-1) valtion tukeman 40 vuoden korkotukilainalla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2027 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 seuraamuksista 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 pyydettäessä 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 edellyttämiä 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

Aaltonen teki seuraavan lisäsehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että alueen jatkosuunnittelussa tulee tavoitella omistusasumisen osuuden kasvattamista.

Katainen Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

- 1 Kartta k31159 Espoon Asunnot (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus k31159 Espoon Asunnot, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi