

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2026

Liiketontin varaaminen Kilosta Kesko Oyj:lle rautakauppahankkeen suunnittelua varten (49-54-117-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Kesko Oyj:lle Kilosta korttelin 54117 tontin 6 (49-54-117-6) rautakauppahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2027 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 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 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.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilta on lyhytaikaisesti vuokrattu aluetta työmaatukialueeksi.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen länsireunassa sijaitsee kaukolämpöjohto ja kaapeleita. Kyseiselle alueelle on maanalaisia johtoja varten perustettu käyttöoikeusalue.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket.

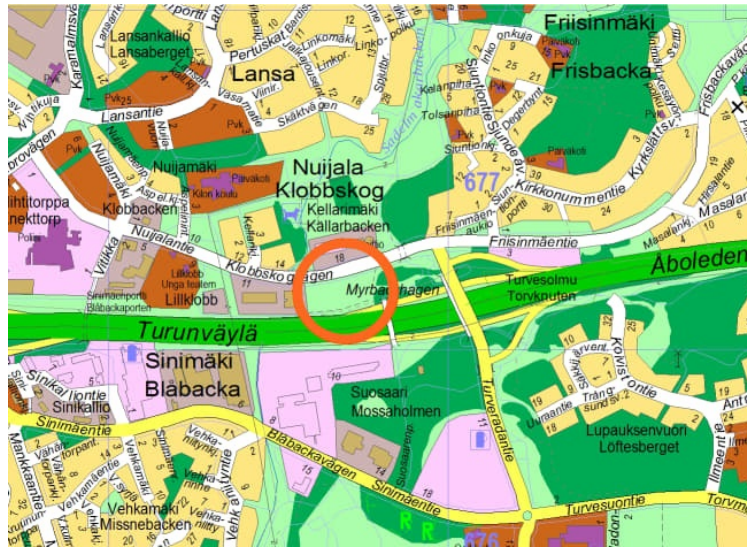
9

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussaan, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tontti tullaan rajaamaan nykyistä pienemmäksi.

Käsittely

Päätös

Selostus



Kilon liiketontin hakumenettely

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jossa etsittiin suunnitteluvarauksen saajaa Kilon kaupunginosassa sijaitsevalle liiketontille. Hakumenettelyn hakuaika oli 11.8.2025 – 17.11.2025.

Kaupungin tavoitteena oli hakumenettelyn avulla löytää hanke kaavoituskumppaniksi tonttia koskevaan vireillä olevaan asemakaavamuutokseen ja toteuttamaan kaavan vahvistumisen jälkeen uuden asemakaavan mukainen hanke tontille.

Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin tarkemmin haettavasta tontista, hakumenettelystä sekä mitä hakemuksen tulee pitää sisällään. Hakumenettelyn esitemateriaalissa kerrottiin, että tontin varauksensaajaksi esitettävä tullaan valitsemaan kaksivaiheisella menettelyllä.

Hakumenettelyssä saatiin viisi hakemusta. Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki kävi lävitse hakumenettelyyn osallistuneiden hakijoiden hakemukset. Jokainen hakija kutsuttiin hakemuksen perusteella mukaan haun toiseen vaiheeseen, jossa kaupunki haastatteli hakijat erikseen hakijakohtaisesti.

Haastattelujen ja hakemuksien pohjalta tehdyn kokonaisarvioinnin perusteella varauksensaajaksi esitetään Kesko Oyj:tä.

Tiedot varattavasta tontista

Kilon kaupunginosassa osoitteessa Nuijalantie 15 sijaitseva korttelin 54117 tontti 6 (49-54-117-6) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi paljon tilaa vaativaa kauppaa varten (KL). Tontin pinta-ala on noin 30 506 m² ja rakennusoikeus 19 829 k-m². Tonttia koskeva nykyinen asemakaava on tullut voimaan 22.8.2012.

Tontilla on vireillä asemakaavamuutos (Nuijalantie – 130309). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike-, liikunta ja toimitilapalvelujen sekä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen tontille. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.3 - 1.4.2025.

Kaavan valmisteluaineistossa on esitetty alustavia luonnoksia kaavamuutosalueen käyttötarkoituksalueista. Tontin itäosassa sijaitseva puustoalue on kaavamuutosmateriaalissa osoitettu suojaviheralueeksi (EV), jossa kulkee kehitettävä liito-oravayhteys Turunväylän yli. Tontin länsiosaan on esitetty suojaviheraluetta sekä varaus avouomalle ja kaukolämpöjohdolle. Tontin pohjoisosasta on osoitettu varaus katualueeksi. Näin ollen tontin tuleva pinta-ala tulee nykyisestä pienentymään kaavamuutosprosessissa.

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontin osia on käytetty väliaikaiseen toimintaan (mm. työmaan tukialueena). Tontin länsireunassa sijaitsee maanalaisia johtoja varten perustettu käyttöoikeusalue.

Tontti oli aiemmin varattuna Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexpertti Oy:lle laboratoriahankkeen suunnittelua varten elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 03.10.2022 § 249 päätöksellä. Kyseinen varaus oli voimassa 31.10.2023 saakka, mutta varaukselle ei enää haettu jatkoa eikä hanketta tontille enää edistetty varauksen päätyttyä.

Hakemus ja tietoja Kesko Oyj:n hankkeesta

Varauksensaajaksi esitettävä Kesko Oyj (jäljempänä Kesko) hakee tontille suunnitteluvarausta K-Rauta-myymän toteuttamista varten. Hakemuksen mukaan tavoitteena on toteuttaa nykyaikainen ja monipuolinen rautakauppa, joka palvelee laadukkaasti sekä kuluttaja- että ammattiasiakkaita.

Keskon ehdottama myymäläkokonaisuus muodostuu seuraavista toiminnoista:

- Sisämyymälä: n. 3 500 m² lämmin myymälätila, jossa sijaitsevat asiakaspalvelu, kassat, toimistot ja laaja tuotevalikoima sisätiloihin sijoitettuna.
- Drive-in halli: n. 2300 m² katettu drive-in-halli, joka mahdollistaa sujuvan ja säältä suojatun tavarantoimituksen ja lastauksen suoraan ajoneuvoon.
- Ulkomyymäläalue: n. 5 600 m² ulkomyymälä, jossa sijaitsee mm. puutavara- ja rakennustarvikkeiden tuotevalikoimaa. Ulos sijoitettaisiin kolme ulkokatosta:
 - o Rakennus 3: 430 m²
 - o Rakennus 4: 370 m²
 - o Rakennus 5: 550 m²
- Parkkialue:
 - o Asiakasparkkipaikkoja n. 100 kpl
 - o Aidattu alue puutarhamyyntiä varten n. 630 m²

Keskon mukaan Kilon alue olisi K-Raudan palveluverkon näkökulmasta erittäin toivottu sijainti sillä lähimmät K-Rauta -myymälät sijaitsevat tällä hetkellä Muuralassa sekä Kauppakeskus Merituulella. Keran, Suurpellon ja Keilaniemen rakentuessa olisi alueen asukkaiden ja ammattirakentajien nopeaa ja käytännöllistä hakea työtarviketäydennykset läheltä palvelevasta K-Raudasta, unohtamatta paikallisia asukkaita ja heidän remontointitarpeita. Lyhyet täydennysmatkat olisivat Keskon mukaan omiaan myös alentamaan liikenteen päästöjä.

Keskon aikataulu hankkeen toteuttamiselle on mahdollisimman pian asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ei julkaista, hakemus - Kesko Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- 2 Liitekartta suunnitteluvarausalueesta - 49-54-117-6 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi