



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 13.04.2026 klo 09.00 - 11.22

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

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Elo Simon	jäsen	
	Haakila Costa Toni	jäsen	
	Markkula Markku	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Seppälä Peppi	jäsen	
	Valle Jaana	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja	
	Sistonen Markku	kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja	
	Mykkänen Kai	kaupunginjohtaja	
	Isotalo Olli	Kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Heinero Mervi	elinvoimajohtaja	
	Haapalehto Teemu	elinkeinojohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	poistui klo 10.00
	Vuornos Henrik	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Kerola Hannele	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	
	Karjalainen Iida	nuorisovaltuuston edustaja	

Hakala Katja
Pirkanniemi Risto

tonttipäällikkö
juristi, sihteeri

poistui klo 11.15

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Risto Pirkanniemi
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Emma-Stina Vehmanen
pöytäkirjantarkastaja

Risto Nevanlinna
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.04.2026

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 34		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 35		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 36	1 - 3	Rakennetun kiinteistön määräalan vuokraus ja rakennusten myynti Olarista Puolarmarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle (49-404-4-2)	7
§ 37	4	Asuintonttien myyntipäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Kaitaalta Bonava Suomi Oy:lle (49-23-313-1 ja 49-23-313-2)	12
§ 38	5	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä M2-Kodeille asuntorakentamisen suunnittelua varten (49-23-313-3)	22
§ 39	6	Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten	27
§ 40	7	Toimisto- ja liikekortteleiden varauksen jatkaminen Leppävaaran Hatsinanpuistosta NCC Property Development Oy:lle (49-51-120-9, 49-51-120-10, 49-51-120-11 & 49-51-120-12)	35
§ 41	8	Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-6-8)	51
§ 42	9	Tontin varauksen uusiminen Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten (49-23-187-2)	59
§ 43	10	Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen tarkistamatta jättäminen (49-31-125-11)	67
§ 44	11	Asuinkerrostalotontin vuokrauspäätöksen muuttaminen Espoonlahdesta Espoon Asunnot Oy:lle (49-34-339-6)	79
§ 45	12, 13	Espoon Asunnot Oy:lle myönnetyn suunnitteluvarauksen rauettaminen Espoon keskuksesta	96
§ 46		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	103

§ 34

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.4.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 35

13.04.2026

§ 35

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Emma-Stina Vehmanen ja Risto Nevanlinna.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 36

§ 36

Rakennetun kiinteistön määräalan vuokraus ja rakennusten myynti Olarista Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle (49-404-4-2)

Valmistelijat / lisätiedot:

Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

vuokrata Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle noin 966 m² määräalan kiinteistöstä 49-404-4-2. Määräala vuokrataan 30.6.2042 asti elinkustannusindeksiin sidotulla 2.000 euron vuosivuokralla (perusvuokra) liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin;

2

myydä Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle kiinteistöllä 49-404-4-2 sijaitsevan huolto- ja saunarakennuksen sekä katosrakennelmat kauppahintaan 25.000 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus sekä rakennusten kauppakirja on allekirjoitettava 30.9.2026 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa luovutuksensaajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen ja rakennusten kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai tämän määräämä valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä

maanvuokrasopimus sekä rakennusten kauppakirja ja tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Aaltonen puheenjohtaja Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Eky ohjeistaa virkavalmistelua muokkaamaan kauppakirjaa siten, että mahdollisten piilevien virheiden tilanteessa kaupungin mahdolliset korjauskustannukset rajautuvat enintään kauppahinnan määrään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

vuokrata Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle noin 966 m² määräalan kiinteistöstä 49-404-4-2. Määräala vuokrataan 30.6.2042 asti elinkustannusindeksiin sidotulla 2.000 euron vuosivuokralla (perusvuokra) liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin;

2

myydä Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry:lle kiinteistöllä 49-404-4-2 sijaitsevan huolto- ja saunarakennuksen sekä katosrakennelmat kauppahintaan 25.000 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

3

Eky ohjeistaa virkavalmistelua muokkaamaan kauppakirjaa siten, että mahdollisten piilevien virheiden tilanteessa kaupungin mahdolliset korjauskustannukset rajautuvat enintään kauppahinnan määrään.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

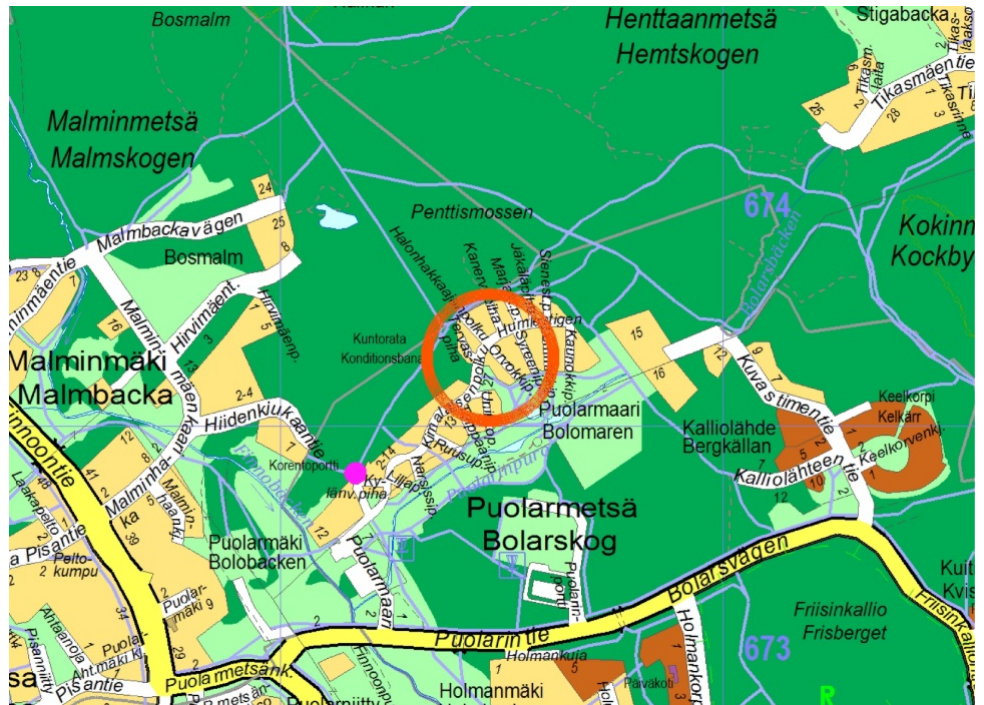
Maanvuokrasopimus sekä rakennusten kauppakirja on allekirjoitettava 30.9.2026 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa luovutuksensaajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen ja rakennusten kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai tämän määräämä valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä rakennusten kauppakirja ja tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Selostus



Taustaa

Espoon kaupungin omistuksessa on useita asuin-, talous- ja piharakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen. Espoon kaupungin tonttiyksikkö yhdessä Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa valmistelee kaupungin rakennusten myyntiä ja niitä koskevien tonttien luovuttamista.

Puolarmaarin ryhmäpuutarhan huoltorakennusten rakentaminen liittyi Espoo -92 -näyttelytapahtumaan, jonka yksi näyttelyistä oli Puolarmaariin toteutettu ryhmäpuutarhanäyttely teemanaan vapaa-ajan asuminen. Kaupunki rakensi ryhmäpuutarha-alueelle huoltorakennukset, ja ne oli tarkoitus vuokrata perustettavalle siirtolapuutarhayhdistykselle, joka tulisi vastaamaan rakennuksien ylläpidosta näyttelyn jälkeen. Rakennukset on rakennettu palvelemaan yksinomaan ryhmäpuutarhalasten yhteisiä tarpeita, eikä kaupungilla ole niille käyttöä.

Puolarmaarin ryhmäpuutarhayhdistys ry ("Yhdistys"), on rekisteröity yhdistys, joka vastaa ryhmäpuutarha-alueen asioiden hallinnoinnista.

Yhdistys on vuosikokouksessaan hyväksynyt rakennusten kauppakirja- sekä maanvuokrasopimusluonnoksessa esitetyt ehdot.

Tiedot vuokrattavasta määräalasta ja sillä sijaitsevista rakennuksista

Vuokrattava määräala sijaitsee Olarin kaupunginosassa kiinteistöllä 49-404-4-2 osoitteessa Orvokkipolku 1, 02210 Espoo. Määräalan pinta-ala on noin 966 m², asemakaavan mukainen rakennusoikeus 150 k-m² ja kaavamerkintä RP-1 (ryhmäpuutarha-alue). Määräalalla sijaitsee ohjeellinen huolto-, varasto- ja saunarakennusten rakennuspaikka.

Määräalalla sijaitsee huoltorakennus ja saunarakennus sekä autojenpesukatos ja varasto/pyykinkuivausaitaus. Rakennukset ja rakennelmat ovat valmistuneet vuonna 1991. Huoltorakennus on pinta-alaltaan 119 k-m² ja sen tilat käsittävät salin, pesutuvan sekä sosiaalitilat. Saunarakennus on pinta-alaltaan 31 k-m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Tällä hetkellä Yhdistys hallinnoi rakennuksia voimassa olevalla vuokrasopimuksella, joka päättyy rakennusten kaupanteossa.

Rakennukset vaativat peruskorjauksen, ja korjausvelka on huomioitu maksettavassa kauppahinnassa. Kaupungilla ei ole rakennuksille omaa käyttöä.

Määräalalla sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja määräalasta on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimus alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 30.6.2042, mikä on päättymispäivä myös valtaosassa ryhmäpuutarha-alueen mökkien määräalojen vuokrasopimuksissa. Perusvuosivuokra 2.000 euroa sidotaan vuoden 2024 kesäkuun elinkustannusindeksin indeksilukuun (2330) kyseisen ajankohdan ollessa määräalan arvon arviointiajankohta.

Vuokran määrä perustuu määräalan pääoma-arvoon, jonka on 27.6.2024 päivityllä arviolausunnolla arvioitu olevan 40.000 euroa. Vuosivuokra on 5 prosenttia määräalan pääoma-arvosta kaupungin maankäytön periaatteiden mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot käyvät kokonaisuudessaan ilmi liitteenä olevasta maanvuokrasopimusluonnoksesta.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 36

13.04.2026

Liitteet

- 1 Liitekartta vuokra-alueesta 49-404-4-2 (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-404-4-2 (saavutettava)
- 3 Rakennusten kauppakirjaluonnos (saavutettava)

Oheismateriaali

- Rakennusten kuntoarvio 20032024

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

Asianumero 6024/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 37

§ 37

Asuintonttien myyntipäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Kaitaalta Bonava Suomi Oy:lle (49-23-313-1 ja 49-23-313-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 Bonava Suomi Oy:lle tehdyn ja viimeksi 15.09.2025 § 81 muutetun ja jatkettun myyntipäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että kiinteistöjen 49-23-313-1 ja 49-23-313-2 kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 1.4.2027.

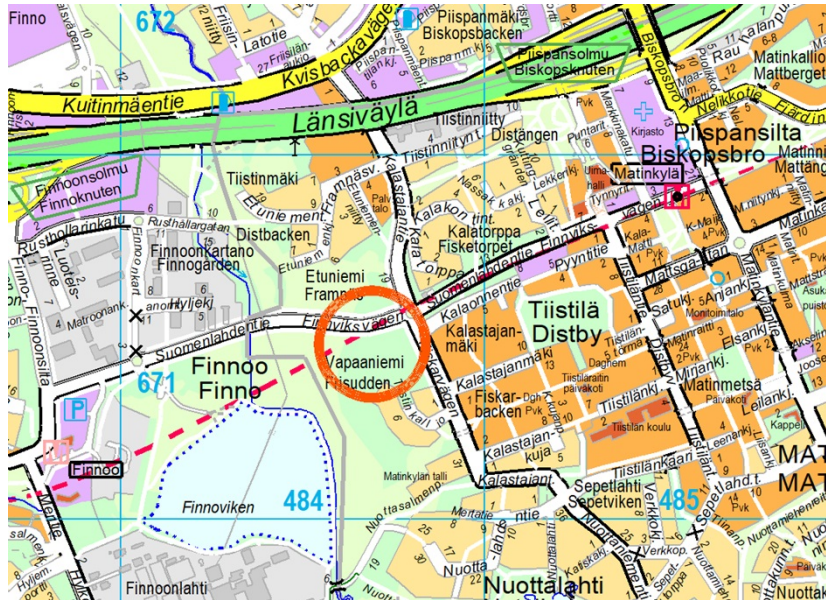
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 31.05.2021 § 75 myydä Bonava Suomi Oy:lle ("Bonava") tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 ja 3 649 m² suuruiset määräalat asemakaavan mukaista rakentamista varten.

Määräalat on myöhemmin muodostettu tonteiksi 49-23-313-1 ja -2.

Päätöksen täytäntöönpanoaikaa on jatkettu 24.1.2022 § 5, 5.12.2022 § 273, 6.11.2023 § 94 ja 20.01.2025 § 4 tehdyillä päätöksillä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 15.9.2025 § 81 tarkastaa päätöksen mukaista kauppahintaa ja jatkaa täytäntöönpanoaikaa 31.5.2026 saakka. Lisäksi päätökseen täsmennettiin, että tontit myydään Bonava Suomi Oy:lle, Bonava Suomi Oy:n perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun tai Bonava Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun.

Bonava hakee 26.2.2026 päivättyllä hakemuksella myyntipäätöksen täytäntöönpanoajan jatkamista 1.4.2027 saakka, jotta tonteille 49-23-313-1 ja -2 suunniteltujen hankkeiden toteutus voidaan ajoittaa asemakaavan sallimaan rakentamisen aloitusajankohtaan.

Tietoja tonteista

Tontit 49-23-313-1 ja -2 ovat osa Tiistilä II -nimisen 11.12.2019 lainvoiman saaneen asemakaavan korttelia 23313. Tonttien asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja tonteilla

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

on rakennusoikeutta yhteensä 7 100 k-m². Tonteille on myönnetty rakennusluvut 29.6.2023.

Espoon kaupunki ja Bonava ovat neuvotelleet rakennusoikeuden uudeksi yksikköhinnaksi 710 €/k-m² perustuen Bonavan teettämään ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviokirjaan. Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 heinäkuun indeksiluku (2340).

Kortteli 23313 on alun perin suunniteltu toteutettavan kokonaisuutena, mutta markkinatilanteesta johtuen on selvitetty myös korttelin toteuttamista vaiheittain. Korttelin pysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle, ja pysäköinti on mitoitettu siten, että tontille 49-23-313-3 suunniteltu hanke toteutuu nuorisoasuntokohteena. Tontti 49-23-313-3 on varattu M2-Kodeille valtion tukemaa asuntotuotantoa varten. M2-Kotien tarkoituksena on suunnitella ja toteuttaa tontille ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti asuntoja nuorille aikuisille ja perheille.

Asuntokanta Matinkylän alueella

Matinkylässä Tiistilän pienalueen asunnoista 29 % on omistusasuntoja, 37 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 6 % asumisoikeusasuntoja ja 28 % valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä ja lyhyt korkotuki).

Myyntipäätöksen jatkaminen

Vallitseva markkinatilanne on edelleen haastava, eikä tonteille 49-23-313-1 ja -2 suunniteltujen hankkeiden käynnistämisen edellytyksiä ole saavutettu.

Tonteilla 49-23-313-1 ja -2 noudatetaan asemakaavassa määritettyä lintujen pesimärauhan rajoitusta 1.4.-15.8., jonka aikana melua aiheuttavia maanrakennus- ja perustustöitä ei voida tehdä. Aikaisin mahdollinen aloitusajankohta vuonna 2026 olisi 16.8.2026. Nykyisen voimassa olevan päätöksen täytäntöönpanoaika päättyy ennen seuraavaa mahdollista rakentamisen aloitusajankohtaa, minkä takia täytäntöönpanoajan jatkaminen on perusteltua.

Bonavan tavoitteena on saavuttaa riittävä omistusasuntokohteen ennakkovarausaste ja sijoituskohteen rahoitusvalmius jatkoajan puitteissa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.5.2021 § 75

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 ja 3 649 m2 suuruiset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 934 500 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneni.

2

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkauppahinnan. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

3

Määräalojen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

Kaupan kohdetta ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

5

Kaupan kohteen alueelle toteutetaan vain vapaarahoitteista tuotantoa. RS-tuotantoa on toteutettava 3 400 kem2.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

6

Kortteli toteutetaan elämänkaariasumisen mallikorttelina, jossa mahdollistetaan monenlaisten ja eri-ikäisten asukkaiden asuminen. Asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämänkaariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen, muuntojoustavuuteen ja palveluihin. Kauppakirjan liitteenä on tarkempi konseptikuvaus.

7

Vaparaahoitteisten huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m² tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m² keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m² keskipinta-alan saavuttamiseksi.

Muilta osin sovelletaan kaupungin tavanomaisia myyntiehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Määräalojensaaja (Myöhemmin 'Tontinsaaja') valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle alueelle ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä em. kiinteistöillä hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda sopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 5

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 tehtyä päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun korttelista 23313 noin 1 715 m² ja 3 649 m² suuriset liitekartan mukaiset määräalat, jotka muodostuvat osasta puistoaluetta 23P56 ja osasta katualuetta 23K, asemakaavan mukaista rakentamista varten. Myyntipäätöstä jatketaan 28.2.2023 asti muuten entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 273

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 päätettyä ja 24.1.2022 § 5 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-2 ja 49-23-313-1. Myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2023 asti muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 94

Päätösehdotus Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 päätettyä sekä 24.1.2022 § 5 ja 05.12.2022 § 273 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun asuintontit kiinteistötunnuksilla 49-23-313-1 ja 49-23-313-2. Myyntipäätöstä jatketaan 30.11.2024 asti muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 20.01.2025 § 4

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.5.2021 § 75 Bonava Suomi Oy:lle tehdyn sekä 24.1.2022 § 5, 5.12.2022 § 273 ja 6.11.2023 § 94 jatkettua myyntipäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että kiinteistöjen 49-23-313-1 ja 49-23-313-2 kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2026.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 15.09.2025 § 81

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa ja jatkaa 31.5.2021 § 75 Bonava Suomi Oy:lle tehtyä sekä 24.1.2022 § 5, 5.12.2022 § 273 ja 6.11.2023 § 94 jatkettua päätöstä myydä Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun tontit 49-23-313-1 ja -2. Päätöksen mukaista kauppahintaa tarkastetaan ja täytäntöönpanoaikaa jatketaan 31.5.2026 saakka. Lisäksi päätöstä täsmennetään siten, että tontit myydään Bonava Suomi Oy:lle, Bonava Suomi Oy:n perustaman tai perustamien yhtiöiden lukuun tai Bonava Suomi Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun.

Tarkastetut kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 5 041 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 heinäkuun indeksiluku (2340). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneni.

2

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkauppahinnan. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

3

Kaupan kohteen rakennusoikeudesta 80 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

4

Kaupan kohdetta ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

5

Kaupan kohteen alueelle toteutetaan vain sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa. Asuntokauppalain (843/1994, muutoksineen) mukaisesti kuluttajille myytävää ja markkinoitavaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa on toteutettava 3 400 kem².

6

Kortteli 23313 toteutetaan elämänkaariasumisen mallikorttelina, jossa mahdollistetaan monenlaisten ja eri-ikäisten asukkaiden asuminen. Asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämänkaariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen, muuntojoustavuuteen ja palveluihin. Kauppakirjan liitteenä on tarkempi konseptikuvaus.

7

Vapaarahoitteisten huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m² tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m² keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m² keskipinta-alan saavuttamiseksi.

Muilta osin sovelletaan kaupungin tavanomaisia myyntiehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2026 tai muutoin päätös raukeaa. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä kaupan kohteella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 94	06.11.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 4	20.01.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 81	15.09.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 37	13.04.2026

allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Aaltonen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan ehdotuksen:
Elinkeino- ja kilpailukykyjaos hylkää esityksen kauppahinnan muuttamisen osalta, mutta hyväksyy muilta osin.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen ehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Aaltonen ilmoitti eriävän mielipiteensä.

Päätöshistoria

Liitteet

4 Kartta 49-23-313-1 ja -2 Bonava Suomi Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-23-313-1 ja -2 Bonava, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 37

07.04.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 38

13.04.2026

Asianumero 1281/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 38

§ 38

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä M2-Kodeille asuntorakentamisen suunnittelua varten (49-23-313-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

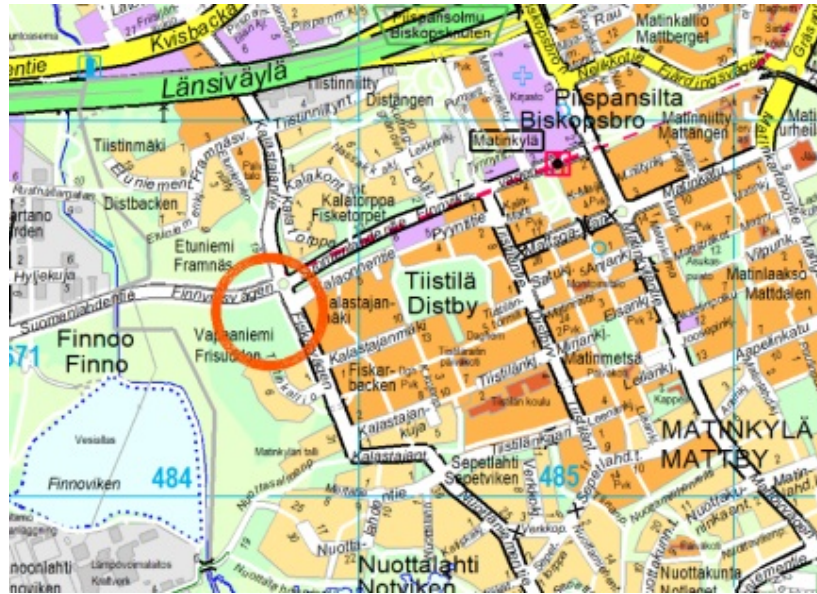
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.4.2025 § 37 päätettyä suunnitteluvarausta M2-Kodeille Matinkylästä tonttiin 49-23-313-3 valtion tukeman nuorisoasuntokohteen suunnittelua varten 30.4.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 31.5.2021 NAL Asunnot Oy:lle ("NAL Asunnot") alueen korttelista 23313 valtion tukeman vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten. Kyseinen alue vastaa nykyistä tonttia 49-23-313-3 ("Tontti 3"). Suunnitteluvarausta jatkettiin 28.3.2022 § 47, 08.05.2023 § 46 ja 6.11.2023 § 103 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus oli voimassa 30.11.2024 saakka.

Sittemmin NAL Asunnot ilmoitti luopuvansa heidän suunnitteluvarauksesta koskien Tonttia 3. NAL-Asuntojen luovuttua varauksesta, kaupunki neuvotteli suunnitteluvarauksesta M2-Kotien kanssa ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2025 § 37 varata M2-Kodeille Matinkylästä Tontin 3 valtion tukemaa asuntotuotantoa varten ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille.

M2-Kodit hakee 17.3.2026 päivätyllä hakemuksella Tonttia 3 koskevan suunnitteluvarauksen jatkamista 30.4.2027 saakka.

Varauksensaaja

M2-Kodit on vuonna 2016 perustettu Y-Säätö-konsernin omistama kohtuuhintaiseen valtion tuella rakennettuun vuokra-asumiseen keskittynyt yhtiö. M2-Kotien tavoite on tarjota laadukkaita vuokratoteja, joihin asukkailla on varaa.

Tiedot varattavasta tontista

Tontti 3 sijaitsee Matinkylässä Tiistilän pienalueella osoitteessa Kalastajantie 23, 02230 Espoo. Tontti 3 on lainvoimaisessa Tiistilä II -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Tontilla 3 on rakennusoikeutta 3 200 k-m².

Kortteli 23313 on alun perin suunniteltu toteutettavan kokonaisuutena, mutta markkinatilanteesta johtuen on selvitetty myös korttelin toteuttamista vaiheittain. Korttelin pysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle, ja pysäköinti on mitoitettu siten, että Tontille 3 suunniteltu hanke toteutuu nuorisotasuntokohteena. Korttelin 23313 tontit 1 ja 2 on tarkoitus luovuttaa Bonava Suomi Oy:lle.

Tiedot hankkeesta

M2-Kotien tarkoituksena on toteuttaa varausalueelle valtion tukemaa asuntotuotantoa ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille. Asuntoihin valittavien tulee olla 18–29-vuotiaita ja asunnoissa saa asua siihen asti, kunnes täyttää 35 vuotta.

ELMO-hankkeen tontinluovutus sopimuksen periaatteita ja keskeisiä sopimusehtoja tulee noudattaa valtion tukeman nuorisotasuntohankkeen suunnittelussa soveltuvin osin.

Asuntokanta Matinkylän alueella

Matinkylässä Tiistilän pienalueen asunnoista 29 % on omistusasuntoja, 37 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 6 % asumisoikeusasuntoja ja 28 % valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä ja lyhyt korkotuki).

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 37

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa M2-Kodeille Matinkylästä oheiseen karttaan merkityn korttelin 23313 tontin 3 (49-23-313-3) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille.

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2026 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 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

Kajava teki seuraavan hylkäysesityksen: Hylätään esitys asuinkerrostalotontin varaamiseksi Matinkylästä kerrostalojen suunnittelua

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 37

07.04.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 38

13.04.2026

varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kajava esitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Asuinkerrostalohankkeen suunnitteluvaraus olisi tullut myöntää toiseen paikkaan.

Päätöshistoria

Liitteet

5 Kartta 49-23-313-3 M2-Kodit (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-23-313-3 M2-Kodit, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- ELMO-hankkeen tontinluovutus sopimuksen periaatteet ja keskeiset sopimusehdot

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 39

13.04.2026

Asianumero 2690/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 39

§ 39

Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 07.04.2025 § 41 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja aiemmat päätökset

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello (jäljempänä Sello) hakee 23.3.2026 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Sellon pohjoispuoliselle kaupungin omistamalle alueelle Leppävaarassa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 19.10.2015 § 100 varata alueen Sellolle kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten. Varausta on jatkettu viimeksi 07.04.2025 § 41 tehdyllä päätöksellä 31.3.2026 asti.

Varauksen jatkaminen ja hankkeen tilanne

Hakemuksessaan Sello tuo esiin, että heidän tavoitteensa on suunnitella noin 13 000 br-m² liike- ja palvelutiloja Leppävaaranaukion yläpuolelle. Kehittäminen mahdollistaisi jalankulkuyhteydet ratapiha-alueelle ja Turuntien pohjoispuolelle sekä etelään Ratsusolaan. Suunnittelussa huomioidaan myös Viaporintorin kaupallisen kehittämisen tavoitteet.

Suunnitteluvarausalueeseen sisältyy tavoitteita joustavasti mukautua tuleviin kehitysvaiheisiin, jotka liittyvät kansirakenteisiin ja ratapiha-alueen yläpuolisiin rakennuksiin sekä pohjoisen keskusta-alueen kehittämiseen, mukaan lukien alueen pysäköintijärjestelyt.

Sellolle varattu alue on osa vireillä olevaa Leppävaaranaukion asemakaavamuutosta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.9.2022 hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Leppävaaranaukion asemakaavamuutos irrotettiin erilliseksi kaavamuutokseksi Leppävaaran keskustan kaavamuutoksesta ehdotusvaiheen jälkeen.

Hankkeen toteuttaminen varausalueelle edellyttää kokonaissopimusta kaupungin ja Sellon välillä. Kokonaissopimuksessa tulee sopia muun muassa varausalueen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisesta, kaavamuutokseen liittyvästä maankäytösopimuksesta ja varausalueelle sijoittuvien tonttien luovutusten pääperiaatteista. Kokonaissopimus tulee viedä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi yhdessä kaavamuutoksen hyväksymisen kanssa.

Espoon kaupunki järjesti junaradan pohjoispuoleista keskusta- aluetta koskevan ideakilpailun (Lepuski 2.O). Ideakilpailun tavoitteena oli löytää kilpailun kohteena olevalle alueelle arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti sekä toiminnallisesti korkeatasoinen, alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa lisäävä kokonaissuunnitelma, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja vaiheittain rakentamista seuraavan 10–20 vuoden tähtäimellä. Ideakilpailun tehtävänannossa painotettiin radan ylittävää, yhtenäistä rakennuskokonaisuutta, joka liittyy luontevasti Sellon varausalueeseen ja laajennukseen.

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

Varauksen jatkaminen

Esitetään varauksen jatkamista Sellolle 31.3.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 41

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 06.05.2024 § 47 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 47

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 27.03.2023 § 39 jatkettua varausta oheisen

liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 39

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 28.03.2022 § 45 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua 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 § 45

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 12.04.2021 § 52 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 52

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten 31.3.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 36

Espoon kaupunki Pöytäkirja 31/108
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 39 13.04.2026

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 1.4.2019 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2021 asti.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.4.2019 § 36

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 12.2.2018 § 23 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2020 asti.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 23

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 5.6.2017 § 62 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2019 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.6.2017 § 62

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 9.5.2016 § 54 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.1.2018 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.5.2016 § 54

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä varausta Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.5.2017 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.10.2015 § 100

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle varataan oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2016 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

3
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

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.

7

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.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut Linnatullinkadun ja Ratsukadun sekä rautatiealueen rajaaman alueen lyhytaikaisesti pysäköintialueeksi Asunto Oy Sellonhuipulle.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Osa pysäköintipaikoista tulee toteuttaa liityntäpysäköintipaikkoina, joista osa voi olla vuorottaispysäköintikäytössä kauppakeskuksen pysäköinnin kanssa.

b

Suunnittelussa tulee huomioida Liikenneviraston tarpeet ja ohjeet rautatiealueen osalta.

c

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimivan joukkoliikenneterminaalin kehittämiseen. Joukkoliikenneterminaalia suunniteltaessa tulee huomioida linja-autoterminaalin lisäksi myös tulevan Raide-Jokerin tarpeet. Suunnitelmien tulee sisältä edellä mainituille toiminnoille sisätilaan toteutettava odotushalli.

d

Suunnitelmat junaradan ylityksestä ja sen liittymisestä radan pohjoispuolelle tulee yhteen sovittaa radan pohjoispuolen suunnitelmien kanssa. Tämä edellyttää tiivistä yhteistyötä pohjoispuoleisen alueen suunnitteluvarauksensaajien, Lemminkäinen Talo Oy:n, Skanska

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 39

13.04.2026

Talonrakennus Oy:n, Skanska CDF Oy:n sekä Scandic Hotels Oy:n kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

6 Suunnitteluvarausalue, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello
(karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello -
23.3.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 40

§ 40

**Toimisto- ja liikekortteleiden varauksen jatkaminen Leppävaaran
Hatsinanpuistosta NCC Property Development Oy:lle (49-51-120-9, 49-51-
120-10, 49-51-120-11 & 49-51-120-12)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä sekä viimeksi 7.4.2025 § 40 jatkettua korttelin 51120 tonttien 9 (49-51-120-9), 10 (49-51-120-9), 11 (49-51-120-11) ja 12 (49-51-120-12) varausta NCC Property Development Oy:lle. Varausta jatketaan 31.3.2027 saakka. Lisäksi varausehtojen ehto 9 muutetaan seuraavalla tavalla:

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia korttelin 51120 tontille 9 (49-51-120-9), tontille 10 (49-51-120-10) ja tontille 11 (49-51-120-11).

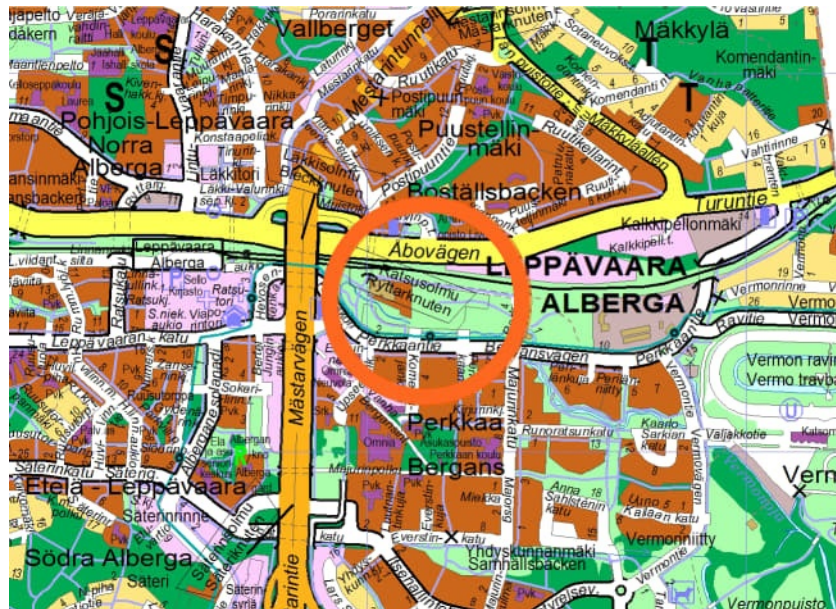
Varauksensaajalle annetaan myös valtuutus hakea kustannuksellaan edellä mainituille tonteille rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia, ja tarvittaessa poikkeamispäätöstä tai asemakaavamuutosta, jotka mahdollistavat julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittamisen tontille 9, 10 ja/tai 11.

Mikäli julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittaminen tontille 9, 10 ja/tai 11 vaatii poikkeamispäätöstä tai asemakaavamuutosta, varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

Muilta osin varausta jatketaan entisin 7.4.2025 § 40 päätetyin ehdoin.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Aikaisemmat päätökset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.3.2015 § 24 Hatsinanpuiston alueen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä NCC) ja Ramboll Finland Oy:lle toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Sittemmin varausta on jatkettu 4.4.2016 § 38 tehdyllä päätöksellä siten, että varauksensaaja on ainoastaan NCC.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt viimeksi 07.04.2025 § 40 toimisto- ja liiketonttien varauksen jatkamisesta NCC:lle. Viimeisimmässä varauksen jatkamispäätöksessä varausalueen lisättiin mukaan tontti 10, sitä ennen varausalue muodostui tonteista 9, 11 ja 12. Viimeisin varaus oli voimassa 31.3.2026 saakka.

Hakemus ja hankkeen tilanne

NCC pyytää 18.3.2026 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa toimisto- ja liikerakentamisen tonteille 9, 10, 11 ja 12 korttelissa 51120.

NCC:n hakemuksessa kerrotaan, että suunnitteluvarauksella NCC:llä on mahdollisuus tarjota monipuolisesti tiloja yrityksille niiden tarpeiden mukaisesti. Potentiaalisille käyttäjille on alueelta tarjottu kohteita sekä käyty neuvotteluita. NCC jatkaa OOPS konseptinsa mukaisten toimisto- palvelu- ja liiketilahankkeiden kehittämistä ja markkinointia alueella aktiivisesti.

Tontille 10 NCC on saanut jo rakentamisluvan. Tontin 12 osalta on asemakaavamuutos meneillään. Siitä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehty ja kaavaluonnos on valmisteilla. Tavoitteena on saada asemakaavamuutos lainvoimaiseksi vuoden 2026 aikana.

NCC pyytää varauksen jatkamisen lisäksi myös hakemuksessa valtuutusta hakea rakentamislupia sekä muita rakentamisen edellyttämiä lupia, ja tarvittaessa poikkeamispäätöstä tai asemakaavamuutosta, jotka sallivat myös julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittamisen tonteille 9,10 ja 11. NCC:n mukaan tällaisia palveluita voivat olla esimerkiksi julkisen terveydenhuollon tai yksityisen lääkärikeskuksen toiminnot.

Tiedot varausalueesta

Korttelin 51120 tontit 9 (49-51-120-9), tontit 10 (49-51-120-10) ja tontit 11 (49-51-120-11) ovat nykyaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Tontin 9 pinta-ala on 2 319 m² ja rakennusoikeus 5 277 k-m². Tontin 10 pinta-ala on 2 425 m² ja rakennusoikeus 7 100 k-m². Tontin 11 pinta-ala on 2 528 m² ja rakennusoikeus 6 000 k-m².

Korttelin 51120 tontti 12 (49-51-120-12) on nykyaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Tontin rakennusoikeudesta 32 000 k-m² on mahdollista käyttää liikerakentamista varten ja tontin eteläosaan on mahdollista rakentaa määrätylle alalle 11 000 k-m² verran hotelli- ja majoitustiloja. Kaavan mukaan 25 prosenttia liikerakennusoikeudesta tulee varata liikunta- ja vapaa-alan tiloja varten. Tontin 12 pinta-ala on 19 744 m² ja kokonaisrakennusoikeus 43 000 k-m².

Tontilla 12 on vireillä asemakaavamuutos (Inkerinsilta - 113813), joka laitettu vireille NCC:n hakemuksesta. Asemakaavamuutoksesta on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS:n mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on järjestellä rakentamattoman tontin 12 toimintoja uudelleen. Asemakaavan muutoksella NCC tavoittelee tontin muuttamista kaavallisesti siten, että se vastaa paremmin tilojen markkinakysyntään ja se on helpompi rakentaa vaiheistetuksi.

Varauksen jatkaminen ja muuttaminen

Edellä esitettyjen asioiden myötä esitetään, että suunnitteluvarausta jatketaan NCC:lle 31.3.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 40

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa ja jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä sekä viimeksi 08.04.2024 § 31 jatkettua korttelin 51120 tonttien 9 (49-51-120-9), 11 (49-51-120-11) ja 12 (49-51-120-12) varausta NCC Property Development Oy:lle. Varausta muutetaan laajentamalla varausaluetta siten, että varausalueeseen kuuluu edellä mainittujen tonttien lisäksi korttelin 51120 tontti 10 (49-51-120-10).

Muutettua varausta jatketaan seuraavin ehdoin:

1

Varausta jatketaan 31.3.2026 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että toimisto- ja liikerakennushankkeiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmien ja aikataulujen yhteensovittamista kunnallistekniikan ja puistoalueiden rakentamisen kanssa. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan näihin liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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 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 pyydettyäessä 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.

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavia korttelialueita käytetään tilapäisesti alueen kunnallistekniikan rakentamiseen, Monikonpuron edellyttämän puistoalueen rakentamiseen sekä työmaa-alueina.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla korttelialueella hankkeiden edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on kuitenkin erikseen sovittava kaupungin kanssa.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia korttelin 51120 tontille 9 (49-51-120-9), tontille 10 (49-51-120-10) ja tontille 11 (49-51-120-11).

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan korttelin 51120 tontille 12 (49-51-120-12) suunniteltavaa hanketta varten asemakaavan muuttamista ja asemakaavasta poikkeamista. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokraamassa varausalueen itäpuolelta korttelin 51120 tontilta 13 alueita lyhytaikaiseen käyttöön.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 31

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä sekä viimeksi 05.12.2022 § 277 jatkettua korttelin 51120 tonttien

9 (49-51-120-9), 11 (49-51-120-11) ja 12 (49-51-120-12) varausta NCC Property Development Oy:lle. Varausta jatketaan 31.3.2025 saakka. Lisäksi varausehtojen ehto 9 muutetaan ja varausehtoihin lisätään uusi ehto 11 seuraavalla tavalla:

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia korttelin 51120 tontille 9 (49-51-120-9), tontille 11 (49-51-120-11) ja tontille 12 (49-51-120-12).

11

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokraamassa lyhytaikaisesti varausalueen itäpuolelta korttelin 51120 tontilta 13 alueita työmaakäyttöön Espoon kaupunkiradan urakoitsijoille.

Muilta osin varausta jatketaan entisin, 05.12.2022 § 277 päätetyin, ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 277

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä sekä viimeksi 28.02.2022 § 32 jatkettua korttelin 51120 tonttien 11 (49-51-120-11) ja 12 (49-51-120-12) varausta NCC Property Development Oy:lle.

Tähän samaan varaukseen ja siten varausalueeseen yhdistetään mukaan korttelin 51120 tontti 9 (49-51-120-9), jonka varaamisesta NCC Property Development Oy:lle kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 1.4.2019 § 39. Korttelin 51120 tontin 9 varausta on viimeksi jatkettu 01.11.2021 § 143 tehdyllä päätöksellä.

Edellä mainittujen tonttien varausta jatketaan 31.3.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.3.2024 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että toimisto- ja liikerakennushankkeiden

toteuttaminen edellyttää suunnitelmien ja aikataulujen yhteensovittamista kunnallistekniikan ja puistoalueiden rakentamisen kanssa. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan näihin liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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.

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavia korttelialueita käytetään tilapäisesti alueen kunnallistekniikan rakentamiseen, Monikonpuron edellyttämän puistoalueen rakentamiseen sekä työmaa-alueina.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla korttelialueella hankkeiden edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on kuitenkin erikseen sovittava kaupungin kanssa.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia korttelin 51120 tontille 9 (49-51-120-9) ja tontille 11 (49-51-120-11).

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan korttelin 51120 tontille 12 (49-51-120-12) suunniteltavaa hanketta varten asemakaavan muuttamista ja asemakaavasta poikkeamista. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 32

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä sekä viimeksi 1.3.2021 § 37 jatkettua oheisen liitekartan mukaisten (korttelin 51120 tontit 10,11 ja 12) alueiden varausta NCC Property Development Oy:lle 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 37

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 35 jatkettua oheisen liitekartan mukaisten alueiden varausta NCC Property Development Oy:lle 31.3.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 35

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.3.2015 § 24 päätettyä ja viimeksi 3.6.2019 § 7 jatkettua ja täsmennettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti NCC Property Development Oy:lle entisin ehdoin ja sillä lisäyksellä, että varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueen tonteille. Varaus on voimassa 31.3.2021 asti.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 7

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Property Development Oy:lle viimeksi 12.3.2018 § 36 kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jatkamaa varausta oheiseen liitekarttaan merkityin osin toimisto- ja liikerakennushankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.5.2020 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että toimisto- ja liikerakennushankkeiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmien ja aikataulujen yhteensovittamista kunnallistekniikan ja puistoalueiden rakentamisen kanssa. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan näihin liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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 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 pyydettyäessä 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 muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavia korttelialueita käytetään tilapäisesti alueen kunnallistekniikan rakentamiseen, Monikonpuron edellyttämän puistoalueen rakentamiseen sekä työmaa-alueina.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla korttelialueella hankkeiden edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on kuitenkin erikseen sovittava kaupungin kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.3.2018 § 36

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 4.4.2016 § 38 päätettyä ja 13.3.2017 § 33 jatkettua varausta Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle 28.2.2019 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.11.2017 § 45

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n pvm 12.4.2017 laatima Hatsinanpuiston liike- ja liikuntakeskuksen kokonaissuunnitelma

vastaa elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen 9.3.2015 suunnitteluvarauspäätöksessä asettamia tavoitteita

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavavan valmistelutyön kohdan 1 pohjalta.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Anthonin kannattamana ehdotti, että päätösehdotus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n suunnittelukuvauksen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, joka on lautakunnan käsiteltävänä 8.11.2017, vastaa suunnitteluvaraukselle asettamia toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Asemakaavan yksityiskohdat ovat kaupungin hallinnon tehtäväjaon mukaisesti lautakunnan päätettävissä.

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta viimeistelemään asemakaavan tämän päätöksen kohdan 1 pohjalta.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n suunnittelukuvauksen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, joka on lautakunnan käsiteltävänä 8.11.2017, vastaa suunnitteluvaraukselle asettamia toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Asemakaavan yksityiskohdat ovat kaupungin hallinnon tehtäväjaon mukaisesti lautakunnan päätettävissä.

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta viimeistelemään asemakaavan tämän päätöksen kohdan 1 pohjalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.10.2017 § 40

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

Leppävaaran keskustan kilpailukyky ja sen kehittämispotentiaali tulee varmistaa lisäämällä keskustan alueelle asumista, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. NCC Property Development Oy:n pvm 12.4.2017 laatima Hatsinanpuiston liike- ja liikuntakeskuksen kokonaissuunnitelma vastaa elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen 9.3.2015 suunnitteluvarauspäätöksessä asettamia tavoitteita

2

ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavavan valmistelutyön kohdan 1 pohjalta.

Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti, että asia siirretään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston ylimääräiseen kokoukseen 6.11.2017.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 6.11.2017 pidettävään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston ylimääräiseen kokoukseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.3.2017 § 33

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.4.2016 § 38 päätettyä varausta Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle 28.2.2018 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 38

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 9.3.2015 § 24 päättämänsä varausta siten, että varauksensaajana on ainoastaan NCC Property Development Oy.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Varaus on voimassa 28.2.2017 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle. 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. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

Varauksensaajalta edellytetään tiivistä yhteistyötä kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

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

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa sopimus kaavoituskustannusten ja kunnallistekniikan suunnittelun kustannusten jakamisesta, jolla varauksensaaja sitoutuu maksamaan kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajasta johtuvasta syystä.

6

Mikäli varausalueelle kaavoitetaan asumista, tulee osa alueen asuntotuotannosta olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

7

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.

8

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.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta useita alueita lyhytaikaisesti.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Kohdassa 9 mainitut lyhytaikaiset vuokra-alueet on huomioitava, mikäli tutkimuksia tehdään.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.3.2015 § 24

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Ramboll Finland Oy:lle ja NCC Property Development Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen (kortteli 51120, 51360, virkistys- ja torialue) toimisto-, liike-, liikunta- ja palvelutilojentilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus myönnetään NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle siten, että NCC vastaa suunnitteluvarausalueen kokonaisuuden kehittämisestä huomioiden Ramboll Oy:n

hakemuksen sisältävän toimistorakennushankkeen, jonka rakentamisen aloitus pitää mahdollistua nykyisen tai muutetun asemakaavan mukaisena vuoden 2016 alusta lähtien.

2

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2016 saakka.

3

Varauksensaajat ovat velvollisia vastaamaan yhteisesti koko varausalueen suunnittelusta kohdassa 1 kuvatun vastuun mukaisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan keskenään suunnittelun kustannusten jakamisesta.

4

Mikäli hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, varauksensaajat ovat velvollisia hakemaan asemakaavamuutosta kaupunkisuunnittelukeskuksesta yhdessä tonttiyksikön kanssa.

5

Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeiden edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeiden edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista kohdassa 1 kuvatun vastuun mukaisesti. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle ja kehittää suunnitelmia yhteistyössä kaupungin kanssa. Varauksensaajilta edellytetään tiivistä yhteistyötä kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

6

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa varauksensaajat sitoutuvat maksamaan kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajista johtuvasta syystä.

7

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset erikseen. Tällöin tontinluovutuksia koskevat neuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saaneiden kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa.

8

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaavarauksensaajille aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

9

Mikäli varausalueelle kaavoitetaan asumista, tulee osa alueen asuntotuotannosta olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

10

Kaupunki pidättää oikeuden luovuttaa tontteja varausalueelta muillekin tahoille kuin varauksensaajille.

11

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.

12

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta useita alueita lyhytaikaisesti.

13

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Kohdassa 12 mainitut lyhytaikaiset vuokra-alueet on huomioitava, mikäli tutkimuksia tehdään.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 7 Suunnitteluvarausalueen kartta - NCC Property Development Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus - NCC Property Development Oy 18.3.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/108
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 111	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 41	13.04.2026

Asianumero 5091/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 41

§ 41

Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-6-8)

Valmistelijat / lisätiedot:
Vainio Petri

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä, 29.11.2021 § 160, 5.6.2023 § 63 ja 2.12.2024 § 111 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2028 saakka muuten entisin ehdoin.

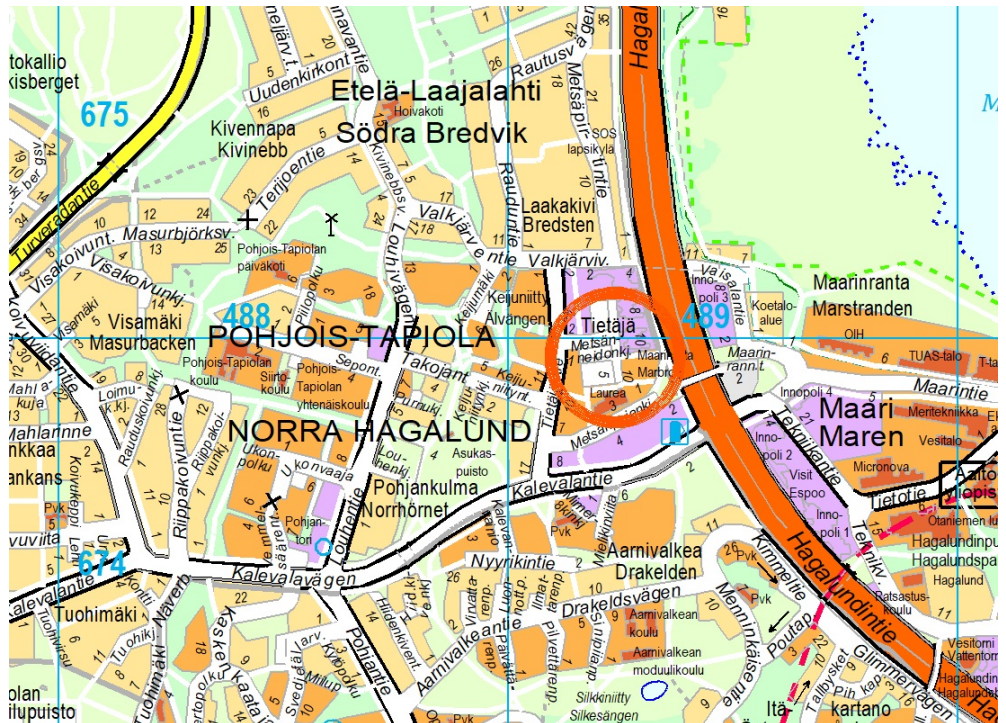
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 111	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 41	13.04.2026



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 (§ 125) varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Jaosto päätti 29.11.2021 (§ 160) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.5.2023 saakka ja uudemman kerran 5.6.2023 (§ 63) sekä 2.12.2024 (§111) 31.3.2026 saakka entisin ehdoin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hakee 20.2.2026 päivätyllä kirjeellä jatkoa suunnitteluvaraukselle 31.3.2028 saakka.

Hakija on vienyt omistamansa tontin ja varausalueen muodostaman korttelin suunnittelua eteenpäin aikaisempien varauspäätösten ja kaupungin ohjauksen mukaisesti. Asemakaavamuutosehdotuksen laadintaa jatketaan vireillä olevan yleiskaavaluonnoksen edistymisen sen mahdollistettua.

Varausalue

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistama KOy Otaniemen Laurea omistaa Pohjois-Tapiolassa Metsänpojankujan varrella (Metsänpojankuja 3b) vuonna 1994 valmistuneen ammatillisena oppilaitoksena toimivan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 111	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 41	13.04.2026

rakennuksen (kiinteistö 49-16-69-7). Itse kiinteistö siirtyi Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistukseen loppukesästä 2020. Rakennus on kokonaan vuokrattu Laurea ammattikorkeakoululle. Laurea muuttaa rakennuksesta pois syksyllä 2027, jonka jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä.

Suunniteluvaraus koskee Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistaman tontin pohjoispuolella olevaa kaupungin omistamaa tonttia, jolle on sijoitettu Laurean käytössä olevia tilapäisiä pysäköintipaikkoja. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 7 (Tallberg) ja 8 (kaupunki) on osoitettu toimisto-, tutkimus-, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTO-1). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 11 000 kem², josta kaupungin omistamalla tontilla on 5 000 kem². Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan tontilleen 36 autopaikkaa tontin 7 käyttöön.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimittamassa varauksen jatkohakemuksessa todetaan hankkeesta ja sen etenemisestä mm. seuraavaa:

"Hakijan tavoitteena on kehittää asemakaavan muutoksella Suunnittelualueesta (tontit 7 ja 8, jäljempänä "Suunnittelualue") viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinkortteli yhteistyössä Kaupungin kanssa (jäljempänä "Hanke"). Asuinkerrostalojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta Suunnittelualueelle, joka on esitetty tämän hakemuksen liitteessä 2, tavoitellaan noin 16 000–18 000 kerrosneliometriä. Nykyinen peruskorjaustarpeessa oleva opetusrakennus on tarkoitus purkaa uuden asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi ja Laurean muutettua pois. Hankkeen kuluessa haetaan yhteistyössä Kaupungin kanssa toteuttaja tai toteuttajat, joille asuinkerrostaloille kaavoitetut tontit myydään.

Hakija jätti 18.5.2021 Suunnittelualuetta koskevan asemakaavan muutoshakemuksen, ja asemakaavan muutosta (asemakaavan muutosalue Metsänpojankuja, 213211) koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8. – 28.9.2021. OAS-vaiheen jälkeen Hankkeen lähiympäristössä käynnistyi myös muita kehityshankkeita, mm. Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen, jonka johdosta Kaupungin viranomaiset totesivat keväällä 2022 tarpeelliseksi laatia suunnitteluperiaatteet voimakkaasti kehittyvälle Tietäjän alueelle ohjaamaan alueen jatkosuunnittelua. Sitten Kaupunki teki myös päätöksen käynnistää koko kaupungin kattavan ja vuoteen 2060 tähtäävän yleiskaavan laadinnan. Uuden yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 13.3.2023 ja Tietäjän alueen suunnitteluperiaatteet kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.4.2023. Asemakaavatyön jatkaminen nähtiin kaupungin viranomaisten toimesta järkeväksi vasta yleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Nähtävilläolon päätyttyä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 111	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 41	13.04.2026

30.9.2024 Hankkeessa on jatkettu neuvotteluja viranomaisten sekä Tietäjän alueen muiden maanomistajien ja hankekehittäjien kanssa asemakaavatyön jatkamiseksi.

Hakija on edelleen sitoutunut jatkamaan Hankkeen suunnittelua Suunnitteluvarauksen ehtojen mukaisesti yhteistyössä Kaupungin kanssa.

Sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistamat suunnitteluperiaatteet että yleiskaavaluonnoksen linjaukset mahdollistavat Hankkeen kehittämisen Hakijan suunnittelemalla tavalla. Hakija on niinkään sitoutunut tekemään yhteistyötä alueen muiden maanomistajien ja hankekehittäjien kanssa, sekä tutkinut mahdollisuuksia yhteensovittaa Hankkeen suunnitelmat esimerkiksi pysäköintiratkaisujen osalta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa Suunnittelualueelle tavoitellun asuinrakentamisen toteuttaminen välittömästi Laurean poismuuton tapahduttua.

Hakija pyytää kunnioittavasti, että Kaupunki jatkaisi sille myönnettyä suunnitteluvarausta Hankkeen suunnittelun jatkamiseksi ja toteuttamisedellytysten selvittämiseksi 31.3.2028 asti.”

Varausalueen ympäristön kehittämisestä

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n suunnittelukohteen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti. Maarinsolmu muutetaan eritasoliittymäksi ja Kehä I:n varsi kehittyi toimistoalueena, tärkeimpänä toimijana Spektri Business Park. Muilta osin alueelle on tulossa uusia asuntoja. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 12.4.2023 Tietäjän alueen kehittämisen periaatteet.

Alueen läheisyyteen Kehä I:n itäpuolelle on toteutettu Raide-Jokerin pysäkki. Otaniemen metroasemalle on matkaa reilu kilometri. Otaniemen puolella on rakenteilla ja vireillä useita toimitilahankkeita.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kohteen pohjoispuolella on Spektri Business Parkin laaja pysäköintialue, jonka kehittämisen periaatteet on hyväksytty kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 9.8.2021. Pysäköintialueen uusia suunnitelmia laaditaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on omalta osaltaan mukana yhteistyössä.

Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaava on hyväksytty valtuustossa 12.12.2022. Maarinsolmun katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 2.-16.3 ja rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2027 ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 111	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 41	13.04.2026

Tapiolan Lämpö Oy:n entisen varikkotontin asemakaava asuinrakentamista varten hyväksyttiin valtuustossa 22.8.2022. Päätöksestä tehtiin yksi valitus, joka hylättiin hallinto-oikeudessa 13.4.2023. Asemakaavamuutos lainvoimaistui 21.6.2023 ja tontin asuntorakentaminen on käynnissä.

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamalle Tietäjätien ja Kalevalantien kulmatontille suunniteltu asemakaavamuutos Tietäjänkylmä on hyväksytty valtuustossa 12.6.2023 ja tonttien asuntorakentaminen on käynnissä.

Varausalueen kehittämiseksi on hyvät lähtökohdat. Joukkoliikennedytydet ovat erityisen hyvät. Lähimmät kaupalliset palvelut (päivittäistavarakauppa) sijaitsee alueella Kalevalantien varrella. Pohjantorin liikekeskukseen, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita palveluita, on matkaa noin 700 metriä. Lisäksi Tapiolan keskustan kattavat palvelut, jonne alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sijaitsevat noin yhden kilometrin päässä. Alueen läheisyydessä sijaitsee useita kouluja sekä päiväkotia ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistytymiseen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n omistaman alueen ja kaupungin yhtiölle varaaman alueen suunnittelun viivytyksettömälle jatkolle on perusteet, jotta alueelle päästään rakentamaan uusia asuntoja sen jälkeen, kun Laurean toiminnot ovat siirtyneet pois alueelta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 125

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 111	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 41	13.04.2026

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan viihtyisiä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4

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

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

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

7

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.

8

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 160

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 111	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 41	13.04.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 63

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä ja 29.11.2021 § 160 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.12.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 111

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä, 29.11.2021 § 160 ja 5.6.2023 § 63 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 160	29.11.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 111	02.12.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 41	13.04.2026

Asia käsiteltiin § 108 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

8 Kartta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Alueen varauksen jatkohakemus, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 42

13.04.2026

Asianumero 2035/10.00.02/2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 42

§ 42

Tontin varauksen uusiminen Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten (49-23-187-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 5.2.2024 § 15 päätetyn ja 10.02.2025 § 15 jatkettun varauksen Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten.

Suunnitteluvaraus uusitaan 28.2.2027 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 28.2.2027 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. 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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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

Varausalueen länsipuolella sijaitsee Nuottasalmenniityn arvoniitty. Espoon Kaupunkitekniikan keskus on teettänyt Nuottasalmenniitystä 2023-2028 hoitosuunnitelman, jonka mukaan niittyä voidaan käyttää laidunalueena.

Mikäli varauksensaaja haluaa hyödyntää Nuottasalmenniittyä laidunalueena, on hankkeen vastuulla perustaa laidunalue ja ylläpitää sitä kustannuksellaan Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen Nuottasalmenniitystä teettämän 2023-2028 hoitosuunnitelman ja muun Kaupunkitekniikan keskuksen ohjeistuksen mukaisesti.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen ulkopuolella, varausalueen välittömässä läheisyydessä, kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti ja

kehitettävä reitti. Varauksensaaja on myös tietoinen, että varausalueen pohjoispuolella ja lounaisreunassa sijaitsee liito-oravien ydinaluetta. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

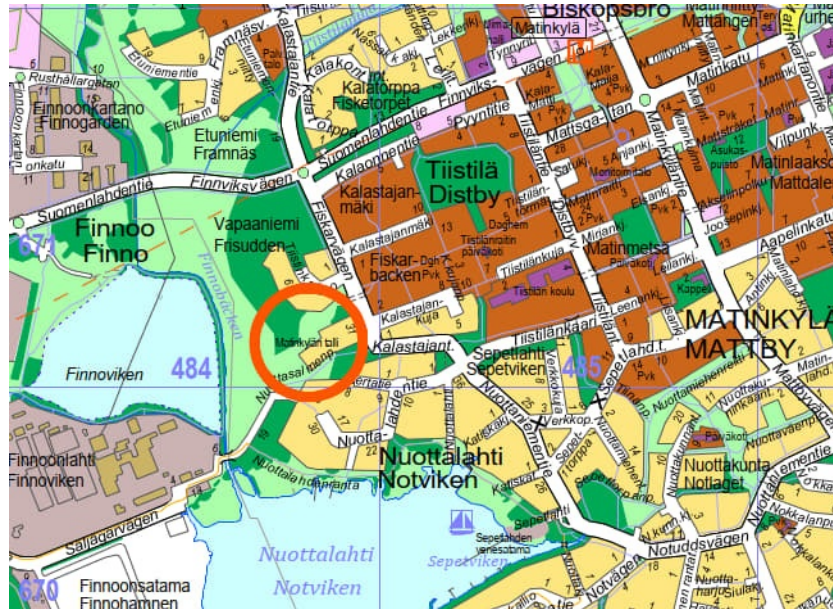
Varauksensaaja on tietoinen varausalueella kulkevista johdoista ja putkista (mm. kaukolämpöputki, vesijohto ja jätevesijohto). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

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.

Varausta jatkettiin 10.2.2025 § 15 päätöksellä 28.2.2026 saakka.

Alkuperäisessä 5.2.2024 § 15 varauspäätöksessä ja 10.2.2025 § 15 varauksen jatkopäätöksessä ohjeellisesti osoitettuun suunnitteluvarausalueen kuului kiinteistö 49-23-187-2 ja kiinteistön 49-23-9903-56 aluetta. Hankkeen suunnittelun aikana on ilmennyt, ettei mm. luontoarvollisista syistä johtuen suunniteltua ratsastuskeskustoimintaa ole mahdollista laajentaa kiinteistön 49-23-187-2 ulkopuolelle.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Espoon Ratsastuksen tuki ry (jäljempänä Ratsastusyhdistys) hakee 26.2.2026 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Matinkylässä sijaitsevalle hevosurheilutontille. Ratsastusyhdistys on suunnittelemassa tontille ratsastuskeskusta oheistoimintoineen.

Ratsastusyhdistys tuo hakemuksessa esiin, että hankkeen suunnittelu on edennyt odotettua hitaammin johtuen hevosten hyvinvointiasetuksesta. Asetuksen piti alun perin Ratsastusyhdistyksen mukaan tulla voimaan vuoden 2024 aikana, mutta sen sisältö julkistettiin kesäkuussa 2026.

Ratsastusyhdistyksen viimeisimmässä suunnitelmassa tontille on suunniteltu ratsastuskeskusta, johon kuuluu ulkotarhoja, ulkokenttä, pieniä ulkorakennuksia / katosrakennelma sekä yhdistetty maneesi- ja tallirakennus. Yhdistettyyn maneesi- ja tallirakennukseen on suunniteltu 1. kerrokseen tallitilojen oheen mahdollisuus sijoittaa nuorisotilaa. Nuorisotilan oheen tulee mahdollisesti kahviotilaa. Rakennuksen 2. kerrokseen on suunniteltu ratsastuskenttä katsomoineen sekä pieni kahviotila.

Hakemuksen mukaan hanke on käynyt keskusteluja eri tahojen kanssa tilojen käytöstä ja hanke odottaa tarkennusta, millaisia tiloja tarvitaan, jotta hankesuunnitelmat on mahdollista tehdä valmiiksi.

Mikäli hanke vaatii asemakaavamuutoksen tontille, Ratsastusyhdistyksen viimeisimmän arvion mukaan hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto tapahtuisi vuoden 2029 ensimmäisellä kvartaalilla.

Tiedot varattavasta tontista

Korttelin 23187 tontti 2 (kiinteistötunnus 49-23-187-2) on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu hevosurheilukeskuksen korttelialueeksi (E-1). Tontin pinta-ala on noin 24 108 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 4 390 k-m². Tontin alueella aiemmin sijanneet rakennukset on purettu ja tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

Tontin länsipuolella sijaitsee Nuottasalmenniityn arvoniitty. Espoon Kaupunkitekniikan keskus on laatinut Nuottasalmenniitystä hoitosuunnitelman 2023-2028, jonka mukaan Nuottasalmenniitylle voi kehittää laidunalueen.

Tontin ulkopuolella, tontin välittömässä läheisyydessä, kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti ja kehitettävä reitti. 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 uusiminen

Esitetään varauksen uusimista 28.2.2027 saakka Ratsastusyhdistykselle ratsastuskeskuksen suunnittelua varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 15

Päätösehdotus

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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 pyydettäessä 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

- 9 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-23-187-2 (karttaliite ei saavutettava)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 42

13.04.2026

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus 26.2.2026 - Espoon Ratsastuksen tuki ry, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	67/108
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

Asianumero 2152/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 43

§ 43

Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen tarkistamatta jättäminen (49-31-125-11)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto ei tarkista Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta kauppahinnan osalta.

Käsittely

Päätös

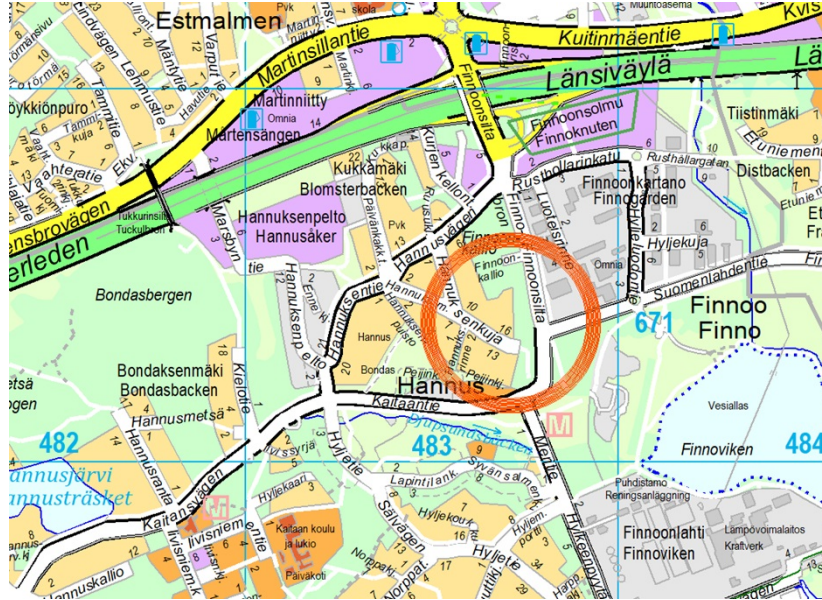
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 30
 § 36
 § 43

08.04.2024
 07.04.2025
 13.04.2026



Aikaisemmat päätökset ja esisopimus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto valitsi 4.2.2013 § 9 Finnoon metrokeskusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen kumppaniksi ideakilpailun perusteella Rakennusosakeyhtiö Hartelan ja Skanska Talonrakennus Oy:n ("Skanska"). Suunnitteluvarausta jatkettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksissa 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 ja 16.1.2017 § 13. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudisti ja laajensi Skanskan suunnitteluvarausta kokouksessaan 10.9.2018 § 117. Suunnitteluvarausta jatkettiin 2.3.2020 § 19 tehdyllä päätöksellä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 12.4.2021 § 42 tehdä Skanskan kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen koskien varausalueen tonttien myyntiä. Esisopimus allekirjoitettiin osapuolten kesken 21.6.2021. Esisopimuksessa on sovittu mm. kauppahinnoista ja ajankohdista, joihin mennessä lopulliset kiinteistökaupat tulee tehdä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 § 157 tarkistaa Skanskan kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta sopimuksessa sovittujen lopullisten kiinteistökauppojen ajankohtien osalta. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi 28.3.2022 § 41 tehdyllä päätöksellä em. päätöksen täytäntöönpanoaikaa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 8.4.2024 § 30 tarkistaa Skanskan kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen tehtyä 13.5.2022 allekirjoitettua

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

muutosta alueen C lopullisen kiinteistökaupan ajankohdan sekä esisopimuksen voimassaolon osalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2025 § 36 muuttaa Skanskan kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen tehtyä 6.6.2024 allekirjoitettua muutosta lisäämällä veloitteen toteuttaa alueelle C vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja lisäämällä vaatimuksen alueelle C toteutettavan asuinkerrostalon asuinhuoneistojen keskipinta-alasta. Päätöksellä tarkistettiin lisäksi alueen C kiinteistökaupan ajankohta sekä esisopimuksen voimassaoloaika.

Hakemus

Skanska on toiminut aktiivisena kumppanina Finnoon alueen kehittämisessä ja toteuttanut alueelle kolme kohdetta (Asunto Oy Espoon Reimari, Asunto Oy Espoon Itäviitta ja Asunto Oy Espoon Eteläviitta) sopimusten edellyttämässä aikataulussa vuosina 2020–2025.

Espoon kaupungin ja Skanskan väliseen kiinteistökaupan esisopimukseen ja siihen tehtyihin muutoksiin perustuen Asunto Oy Espoon Tyrskyn on määrä ostaa Espoon kaupungilta alue C, nykyinen tontti 49-31-125-11, 15.5.2026 mennessä.

Skanska hakee 4.2.2026 päivätyllä hakemuksella kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisen kauppahinnan tarkistamista alueen C, nykyisen tontin 49-31-125-11, osalta. Skanska esittää tonttihinnaksi 746 €/k-m².

Tiedot alueesta C

Alue C vastaa nykyistä tonttia 49-31-125-11. Alueella on voimassa Finnoonkallio-niminen asemakaava ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK (asuinkeuhkalojen korttelialue) ja tontilla on rakennusoikeutta 3 500 k-m².

Alueen C kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta on 2 555 000 euroa. Kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 730 €/k-m². Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2021 huhtikuun pistelukua (2006). Nykyhetkessä helmikuun 2026 pisteluvulla (2359) indeksikorjattu yksikköhinta on n. 859 €/k-m².

Päätöksen perustelut

Skanska vetoaa yhdenvertaisuusperiaatteeseen ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 15.9.2025 § 81 tekemään päätökseen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

tarkistaa Bonava Suomi Oy:lle ("Bonava") tehtyä myyntipäätöstä kauppahintojen osalta. Bonavalle tehdyssä päätöksessä tarkistettiin tonttien 49-23-313-1 ja -2 kauppahintaa alaspäin perustuen markkinatilanteeseen ja asuintonttien hintakehitykseen.

Toisin kuin Bonavan myyntipäätöksen kohdalla, Skanskan kanssa alueesta C, nykyisestä tontista 49-31-125-11, on tehty sitova kiinteistökaupan esisopimus, minkä takia Espoon kaupunki ei näe perustelluksi tarkistaa kauppahintaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 36

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen viimeksi tehtyä 6.6.2024 allekirjoitettua muutosta seuraavasti:

1

Lisätään velvoite toteuttaa alueelle C vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Alueelle C tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään ja markkinoidaan asuntokauppain (843/1994, muutoksineen) mukaisesti kuluttajille.

2

Lisätään vaatimus alueelle C toteutettavan asuinkerrostalon asuinhuoneistojen keskipinta-alasta, jonka tulee olla vähintään 48 m².

3

Alueen C osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2026.

4

Esisopimus on voimassa 15.5.2026 saakka.

Muilta osin esisopimus jää voimaan entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 30

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen tehtyä 13.5.2022 allekirjoitettua muutosta seuraavasti alueen C lopullisen kiinteistökaupan ajankohdan sekä esisopimuksen voimassaolon osalta:

1

Alueen C osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2025.

2

Esisopimus on voimassa 15.5.2025 saakka.

Muilta osin esisopimus jää voimaan entisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

72/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 30

08.04.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 36

07.04.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 43

13.04.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 41

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa täytäntöönpanoajan osalta 29.11.2021 § 157 tehtyä päätöstä tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta siinä sovittujen lopullisten kiinteistökauppojen ajankohdan osalta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 157

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtyä 21.6.2021 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta seuraavasti esisopimuksessa sovittujen lopullisten kiinteistökauppojen ajankohdan osalta (Esisopimuksen muut ehdot, kohta 1):

1

Alueen A osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2022 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Alueen B osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2023 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

Alueen C osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.5.2024 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Muilta osin esisopimus jää voimaan entisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimuksen muutossopimus on allekirjoitettavaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuuteen laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 42

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1
päättää tehdä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa,

2
valtuuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai vähäisiä muutoksia ja

3
valtuuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimukseen perustuvat lopulliset kauppakirjat kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten määräaikojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Ostaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

rakennuslupia ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen lopullisten kauppakirjojen allekirjoittamista. Kaupunki ei vastaa ostajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda lopullisten kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2020 § 19

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uudistaa Skanska Talonrakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varaamisen kiinteistöistä 49-31-9908-13, 49-31-9903-24 ja 49-31-9901-0 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 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 siinäkään 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.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnoon aluetta kehitetään kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Korttelin 31124 pysäköinti järjestetään kannenalaisena ratkaisuna osittain kortteliin 31124 muodostettavalle AH-tontille sekä kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut ja vaiheittainen rakentaminen mm. piha-alueiden osalta edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentumisen edistämiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

1.Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uudistaa ja laajentaa 4.2.2013 § 9 päätettyä ja 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 sekä 16.1.2017 § 13 jatkettua varausta Skanska Talonrakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle. Mikäli kaupunki päätyy tontinluovutukseen suunnitteluvarauksen saajien kanssa, suunnittelukustannusten huomioon ottamisesta neuvotellaan tontin luovutuksen yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke 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 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 varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se 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 muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattuna Länsimetro Oy:lle.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueilla, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

10

Varauksensaajan tulee varautua siihen, että alueelle mahdollisesti toteutetaan imujätejärjestelmä, ja kaava-alueen hankkeiden tulee liittyä järjestelmään.

11

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen ja rakennusten energiankulutuksen mittaamiseen liittyviä tontinluovutusehtoja.

12

Suunnitteluvarauksen saajan tulee yhdessä kaupungin kanssa osallistua alueen markkinointiin, viestintään ja verkkosivuston ylläpitoon.

13

Varauksen saaja on tietoinen, että alueen suunnittelua ohjaa osaltaan "Espoon korkean rakentamisen periaatteet" -julkaisu (kaupunkisuunnittelulautakunta 24.4.2013, rakennuslautakunta 6.6.2013).

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	78/108
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	08.04.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 36	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 43	13.04.2026

2. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto ei uudista Hartela Etelä-Suomi Oy:n 4.2.2013 § 9 päätettyä ja 10.3.2014 § 25, 21.9.2015 § 88 sekä 16.1.2017 § 13 jatkettua varausta.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

10 Kartta 49-31-125-11 Skanska (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-31-125-11 Skanska, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 34

07.04.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 25

09.02.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 44

13.04.2026

Asianumero 1283/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 44

§ 44

Asuinkerrostalotontin vuokrauspäätöksen muuttaminen Espoonlahdesta Espoon Asunnot Oy:lle (49-34-339-6)

Valmistelijat / lisätiedot:

Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa 7.4.2025 § 34 Espoon Asunnot Oy:lle tehtyä vuokrauspäätöstä vuokran määrän osalta siten, että vuokran määrä tarkistetaan vastaamaan vuonna 2026 valtion tukemassa asuntotuotannossa Espoonlahden keskuksen alueella sovellettavaa enimmäistonttihintaa.

Vuokran määrä

Vuokra on 146 060 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 helmikuun indeksiluku (2359).

Muilta osin 7.4.2025 § 34 tehdyn päätöksen ja täytäntöönpanoajan jatkoa koskevan 9.2.2026 § 25 tehdyn päätöksen ehdot eivät muutu.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026



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 6.3.2023 § 26 päätti varata Espoon Asunnot Oy:lle ("Espoon Asunnot") alueen korttelista 34339. Alue vastaa tonttijaon myötä korttelin 34339 nykyistä tonttia 6 (49-34-339-6). Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 8.4.2024 § 33 tehdyllä päätöksellä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2025 § 34 vuokrata tontin 49-34-339-6 Espoon Asunnoille. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa 9.2.2026 § 25 tehdyllä päätöksellä 30.6.2026 saakka.

Espoon kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto on antanut hankkeesta 24.2.2025 puoltavan lausunnon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ("Varke") on tehnyt 18.3.2025 ehdollisen varauspäätöksen hankkeen korkotukilainan hyväksymisestä.

Espoon Asunnot hakee 25.3.2026 päivätyllä hakemuksella tontin 49-34-339-6 vuokrauspäätöksen muuttamista vuokran määrän osalta perustuen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

Varken ilmoittamaan Espoonlahden keskuksen alueelle vahvistettuun tonttihintaan.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti 49-34-339-6 sijaitsee Espoonlahdessa osoitteessa Ulappakatu 4, 02320 Espoo ja tontilla on asuinrakennusoikeutta 6 700 k-m². Tontin pinta-ala on 1 185 m². 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. Tontille suunnitellun asuinkerrostalon toteuttaminen edellyttää pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamista ulottuen tontin ulkopuolelle, osin tontin 5 alueelle, tontin rakentamisen yhteydessä. Pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamisesta sovitaan erikseen Espoon Asuntojen, SRV Rakennus Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tontin vuokra on alun perin määritetty Varken 31.3.2025 vahvistamaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 545 euroa/k-m² perustuen, kun käytössä on ollut tapauskohtainen hinnoittelu. Asuinkerrostalotonttien osalta vuoden 2026 alusta alkaen Espoossa on otettu käyttöön Varken vahvistamat kiinteät enimmäistonttihinnat. Espoonlahden keskuksen alueella enimmäistonttihinta on 540 €/k-m². Tontin perusvuosivuokra on näin ollen 144 720 euroa vuodessa, kun asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2026 helmikuun indeksilukua (2359).

Asutokanta Espoonlahden alueella

Espoonlahden keskuksen pienalueen asunnoista 39 % on omistusasuntoja, 42 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 2 % asumisoikeusasuntoja, 12 % valtion tukemia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja ja loput 5 % muita tai tuntemattomia hallintaperusteita.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2015 § 43

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.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 83

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämänsä 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.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

23. Mikäli varauspäättös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

24. 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.

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

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 liikeilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

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.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.8.2017 § 17

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

28. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Jalosen ym. kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:

”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 lisäsehdotus 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.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 14

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

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 millään 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.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 60

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

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 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 tonttien suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

89/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

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.

Päätöshistoria

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 suunnitteluvараusta Espoonlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle kortteleihin 34339–34341. Suunnitteluvараusta 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.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 26

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

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 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

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 Märtnsbron 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.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 33

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Tarkistetut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2025 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

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 lohkomista, 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	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 34

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Asunnot Oy:lle Espoonlahdesta korttelin 34339 tontin 6 (49-34-339-6) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 146 060 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 helmikuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 34	07.04.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 25	09.02.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 44	13.04.2026

5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen 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 toteuttamissopimuksen periaatteita.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 31.1.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

Espoon Asunnot 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 tontin 5 alueelle sijoittuvasta pihakannesta ja siihen liittyvistä rakenteista. Pihakannen ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamisesta sovitaan erikseen Espoon Asunnot Oy:n, 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 34

07.04.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 25

09.02.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 44

13.04.2026

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026 § 25

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.4.2025 § 34 Espoon Asunnot Oy:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-34-339-6 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2026.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

11 Kartta 49-34-339-6 Espoon Asunnot (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-34-339-6 Espoon Asunnot Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

96/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 45	13.04.2026

Asianumero 6072/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 45

§ 45

Espoon Asunnot Oy:lle myönnetyn suunnitteluvarauksen rauettaminen Espoon keskuksesta

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 16.1.2023 § 10 päätettyä ja viimeksi 3.3.2025 § 30 jatkettua suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille kiinteistöille 49-40-131-2, 49-40-133-3 ja 49-40-9906-14, joten varaus raukeaa.

Käsittely

Aaltonen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 12.2:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 31.12.2027 saakka 16.1.2023 § 10 päätettyä ja viimeksi 3.3.2025 § 30 jatkettua suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille kiinteistöille 49-40-131-2, 49-40-133-3 ja 49-40-9906-14.

Aaltonen teki seuraavan lisäsehdotuksen 12.4:

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto korostaa hakemuksessa todetun alueen asuntojen hallintajakauman ja asuntotarjonnan monipuolistamistavoitteen tärkeyttä.

Nevanlinna Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen 12.3: Hankkeeseen etsitään osatoimijaksi yksityinen toimija SRV:n vetäytyttyä, jotta tuetun asumisen suhteellinen osuus alueella ei kasva.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Aaltosen lisäsehdotus 12.4. raukeaa kannattamattomana.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 45	13.04.2026

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu muutosehdotus ja lisäysehdotus, joiden johdosta on äänestettävä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Ensin äänestetään Aaltosen muutosehdotus 12.2 vastaan esittelijän ehdotus. Jos Aaltosen ehdotus voittaa, äänestetään Nevanlinnan lisäysehdotus 12.3. Muutoin Nevanlinnan lisäysehdotus raukeaa. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Espoon Asunnot Oy:n suunnitteluvarauksen tavoitteena oli Suvelan alueen asuntojen hallintajakauman ja asuntotarjonnan monipuolistaminen. Tavoitteena oli myös purkaa ja uudisrakentaa Espoon Asunnot Oy:n nykyisiä vaatimattomassa kunnossa olevia asuinrakennuksia. Suunnitteluvarauksen tavoitteiden toteutuminen olisi vähentänyt segregaatiota ja tarjonnut mahdollisuuden uudisrakentamiseen nykypäivän vaatimuksia vastaavasti.

Suunnitteluvarauksen jatkamisesta kieltäytyminen on vahingollinen sekä Suvelan alueen segregaatiohaasteiden että Espoon Asunnot Oy:n toiminnan kannalta.

Em. perustein esitin äänestyksessä vähemmistön kannattaessa suunnitteluvarauksen myöntämistä Espoon Asunnot Oy:lle hakemuksen mukaisesti.

Nevanlinna ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös on ongelmallinen ja hyvän hallintotavan vastainen. Espoo on sitoutunut strategiassaan siihen, että Espoon Asunnot Oy:lle osoitetaan riittävästi tontteja asuinrakentamista varten. Nyt toimittiin päinvastoin. On hyvin kyseenalaista, voiko kaupunkisuunnittelulautakunta ohjata Espoon ylempiä toimielimiä toimimaan valtuuston hyväksymän strategiakirjauksen vastaisesti. Kyseessä on merkittävältä osin (korttelit 40131 ja 40133) purkavan uudisrakentamisen hanke, joka voisi periaatteessa edetä voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Tässä taas ei ole mitään järkeä, sillä asemakaava on vuodelta 1986 ja sitä olisi ollut suunnitteluvarausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 45	13.04.2026

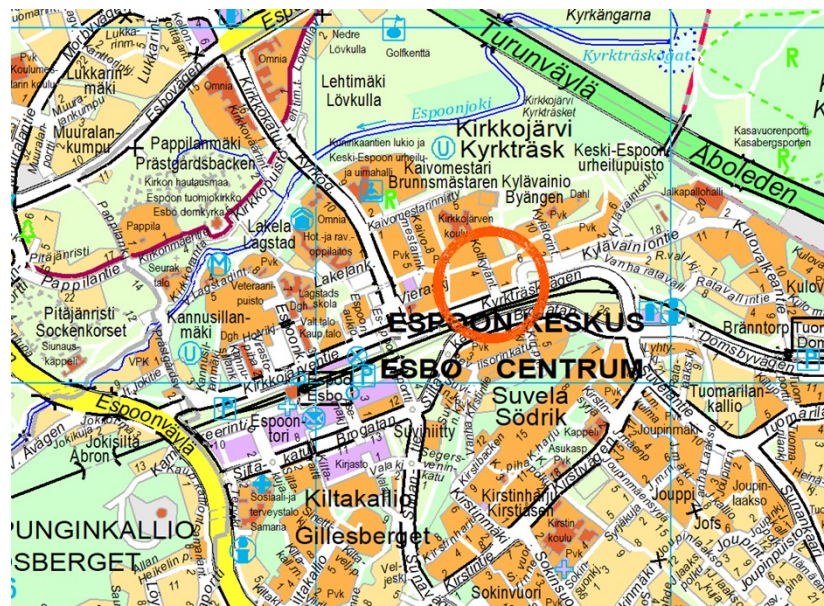
jatkamalla mahdollista ajantasaistaa ja parantaa mm. alueen yleisilmeen kohentamiseksi sekä segregatiokehityksen ehkäisemiseksi. Päätöksestä seuraa se, että huonokuntoiset asunnot seisovat niillä sijoillaan, mikä ei ainakaan vähennä segregatiota.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.1.2023 § 10 varata Espoon keskuksessa sijaitsevat pysäköintialueet Espoon Asunnot Oy:lle ("Espoon Asunnot") ja SRV Rakennus Oy:lle ("SRV") purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on jatkettu 5.2.2024 § 21 ja 3.3.2025 § 30 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin päätös on ollut voimassa 31.3.2026 saakka.

Markkinatilanteen ja sen ennakoitavuuden haasteiden vuoksi SRV on ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta.

Espoon Asunnot hakee 16.3.2026 päivätyllä hakemuksella yksin suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2027 saakka hankkeen kehitys ja suunnittelutyötä varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 45	13.04.2026

Tiedot varausalueesta

Varausalue muodostuu kiinteistöistä 49-40-131-2, 49-40-133-3 ja 49-40-9906-14, ja on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP2). Varausalueelle kohdistuu rasiteoikeuksin maantasopysäköintipaikkoja, joista pääosa palvelee Espoon Asuntojen kiinteistöjä. Lisäksi alueella on kahden muun yhtiön pysäköintipaikkoja, jotka on tarkoitus säilyttää maantasopaikkoina eikä niiden haltijoille koidu kustannuksia tai toimenpiteitä.

Korttelin 40131 tontti 1 ja korttelin 40133 tontti 2 ovat Espoon Asuntojen omistuksessa. Niiden toteutunut kerrosala asumiseen on tällä hetkellä noin 12 000 k-m², yhteensä 170 asuntoa. Espoon Asuntojen tarkoituksena on purkaa vuonna 1980 valmistuneet kerrostalot ja rakentaa niiden tilalle uudistuotantoa.

Espoon Asuntojen tavoitteena on saada kortteleihin 40131 ja 40133 kaavamuutoksen (Kotikyläntie-niminen asemakaavan muutos) kautta lisärakennusoikeutta (purkava uudisrakentaminen), monipuolistaa alueen hallintamuotojakamaa ja asuntotarjontaa sekä järjestää alueen pysäköinti uudelleen hyvien julkisten kulkuyhteyksien läheisyydessä. Nykyiset Espoon Asuntojen omistamat kortteleiden 40131 ja 40133 rakennukset ovat huonokuntoisia ja peruskorjaukseen erittäin huonosti soveltuvia.

Asuntokanta Espoon keskuksen alueella

Espoon keskuksessa Suvelan pienalueen asunnoista 31 % on omistusasuntoja, 32 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 9 % asumisoikeusasuntoja, 23 % valtion tukemia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja ja loput 5 % muita tai tuntemattomia hallintaperusteita.

Varauksen rauettaminen

Kotikyläntie-niminen asemakaava ei ole mukana vuoden 2026 kaupunkisuunnittelun työohjelmassa, eikä asemakaavan muutosta näin ollen edistetä vuonna 2026, minkä takia suunnitteluvaraus esitetään rauetettavaksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 10

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 45	13.04.2026

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityt alueet asuntorakentamisen purkavaa uudisrakentamista varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2024 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 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 aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus,

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 10	16.01.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 21	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 30	03.03.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 45	13.04.2026

luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Varauksensaaja vastaa pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestämistä koskevista neuvotteluista ja pysäköintipaikkojen toteuttamisesta kustannuksellaan.

8

Kortteleihin 40131 ja 40133 osoitettavasta asumisen kerrosalasta saa olla enintään 60 % valtion tukemaa asuntotuotantoa ja enintään 20 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Vähintään 20 % asumiseen osoitettavasta kerrosalasta tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.1.2023 § 10 päätettyä suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille alueille purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu tonteista 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöstä 49-40-9906-14. Suunnitteluvarausta jatketaan 28.2.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

102/108

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 10

16.01.2023

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 21

05.02.2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 30

03.03.2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 45

13.04.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 30

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.1.2023 § 10 päätettyä ja 5.2.2024 § 21 jatkettua suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille alueille purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu tonteista 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöstä 49-40-9906-14. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 12 Kartta Kotikyläntie Espoon keskus Espoon Asunnot (karttaliite ei saavutettava)
- 13 Äänestyslista § 45

Oheismateriaali

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

Tiedoksi

§ 46

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

1
EVP-indeksi 2025 (Elinvoima-, vetovoima- ja pitovoimaindeksi)
(Mervi Heinaro)

2
Asumisen ja maankäytön periaatteet ja periaatteiden toteutumisen
seuranta vuodelta 2025, osa maankäyttö (Olli Isotalo)

3
Otaniemen Tiedeasunnot Oy:n tilanne

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 34, § 35, § 37, § 38, § 39, § 40, § 41,
§ 42, § 44, § 45, § 46**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 36

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
- kuntien yhteisen toimielimen päätöksestä sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaika viranhaltijalain 37 §:ssä tarkoitettua irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kuitenkin kulua vasta 40 §:n 1 momentissa säädetyn irtisanomisajan päättymisestä. Sama koskee valitusaikaa silloin, kun 37 §:ssä tarkoitettua irtisanomista koskevan päätöksen on tehnyt valtuusto tai kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitettu kuntayhtymän toimielin.

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, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. 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. Espoon kaupungin viranhaltijoiden päätökset ovat nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa [Viranhaltijat | Dynasty tietopalvelu : Espoon kaupunki \(https://espoo.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=official_handlers&id\)](https://espoo.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=official_handlers&id) Verkkopalvelussa on myös päätöksen julkaisupäivä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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
Virka-aika: ma-pe 10.00 - 15.45
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi
Telekopio: +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 oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 43

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.