



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.08.2026

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 17.08.2026 klo 09:04 - 10:26

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-	jäsen
	Stina	

Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna	kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja	Sähköinen Teams
	Sistonen Markku	kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja	Sähköinen Teams
	Mykkänen Kai	kaupunginjohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	Sähköinen Teams
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja	Sähköinen Teams
	Haapalehto Teemu	elinkeinojohtaja	Sähköinen Teams
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	Sähköinen Teams
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	Sähköinen Teams
	Vuornos Henrik	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	Sähköinen Teams
	Kerola Hannele	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	Sähköinen Teams
	Karjalainen Iida	nuorisovaltuuston edustaja	Sähköinen Teams, saapui klo 9.28

Mäkinen Antti
Pirkanniemi Risto

projektinjohtaja
juristi, sihteeri

Sähköinen Teams

Allekirjoitukset

Mervi Katainen

Risto Pirkanniemi

puheenjohtaja

sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Markku Markkula

Toni Haakila Costa

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 21.08.2026

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 78		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 79		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 80	1	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten (Pöydälle 1.6.2026)	7
§ 81	2, 3	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle	20
§ 82	4 - 6	Tontin varauksen uusiminen Keilaniemestä NCC Property Development Oy:lle (49-10-65-11)	38
§ 83	7	Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokraaminen osto-oikeudella Keilaniemestä AB Invest As:lle, vuokrausehtojen muuttaminen (49-10-51-1)	49

§ 78

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 13.8.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 79

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Markku Markkula ja Toni Haakila Costa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

Asianumero 6374/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.08.2026 § 80

§ 80

**Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Rakennus Oy:lle,
Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle
asuinkerrostalojen suunnittelua varten (Pöydälle 1.6.2026)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 2.6.2025 § 64 jatkettua SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Tarkistettut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2027 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen 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 tonttien luovutukseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa voi olla noin 15 % ja vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa enintään 40 % asumisen rakennusoikeudesta. Loput varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajille perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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.

9

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

Käsittely

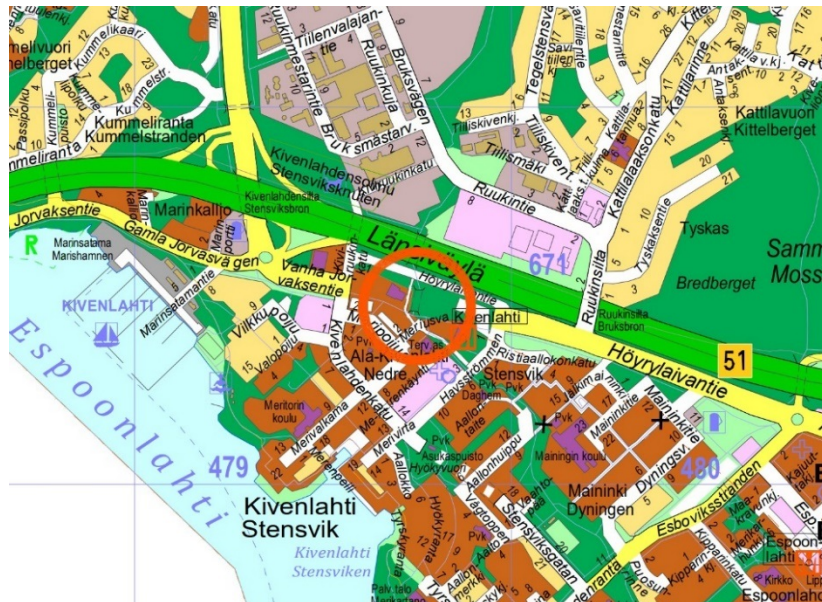
Puheenjohtaja Katainen Aaltosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtaja Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä syksyllä 2015. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oy:lle ja VVO-yhtymä Oy:lle (nyk. Lumo Kodit Oy). Varausta jatkettiin täsmäntävin ehdoin (mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy) kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 4.5.2020 § 51 tekemällä päätöksellä. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 3.5.2021 § 64, 6.6.2022 § 197, 5.6.2023 § 60 ja 3.6.2024 § 61 tehdyillä päätöksillä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

Varauksensaajiksi on täsmennetty SRV Rakennus Oy, Lumo Kodit Oy (nyk. Lumo Asuminen Oy) ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2026 saakka.

SRV Rakennus Oy, Lumo Asuminen Oy ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 19.5.2026 saapuneella hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa oheiseen liitekarttaan merkitylle korttelin 34028 läntiselle osalle.

Tiedot varausalueesta

Varausalue sisältyy Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan alueelle. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Varausalueelle on tavoitteena toteuttaa asemakaavan mukaisesti asumista yhteensä noin 28 960 k-m²:n verran ja asumisen yhteyteen joitain liike-, palvelu- ja työtiloja. Varausalue sijaitsee Kivenlahden metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Varausalueelle toteutetaan vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa sekä valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Varausalueelle on aiemmin ollut tarkoitus toteuttaa myös asumisoikeusasuntotuotantoa, mutta valtion tuki uusien asumisoikeusasuntojen rakentamiseen on päättynyt.

Varauksen jatkaminen ja varausehtojen tarkistus

Vallitseva markkinatilanne on edelleen haastava ja epävakaa. Varauksensaajat ovat kuitenkin käynnistäneet keskustelut kaupungin kanssa ja he tähtäävät kaupungin kanssa yhteistyössä tonttien luovutukseen mahdollisimman pian, kun kiinteistömarkkina sen mahdollistaa.

Varausalueen toteuttaminen vaatii yhteistyötä ja varauksensaajat pyrkivät aktiivisesti löytämään ratkaisuja alueen toteuttamiseksi.

Varausta on perusteltua jatkaa, jotta varauksensaajat voivat edistää hankkeiden rakentamisen ja markkinoinnin valmistelua suunnitellusti.

Varausehtojen kohtaa 6 on tarkistettu vastaamaan Espoon uuden strategian tavoitetta, jonka mukaan vähintään 45 % asumiseen osoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja. Espoon asumisen ja maankäytön periaatteiden

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

mukaisesti valtion tukemia pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja voi olla puolestaan noin 15 % asuntotuotannosta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 74

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 2.6.2025 § 64 jatkettua SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Asuminen Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Tarkistettut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2027 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen 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 tonttien 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta valtion tukemaa asuntotuotantoa voi olla enintään 15 % ja vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa enintään 40 % asumisen rakennusoikeudesta. Loput varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajille perustettavien asunto-osaakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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.

9

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

Käsittely

Aaltonen puheenjohtaja Kataisen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 64

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.6.2024 § 61 jatkettua SRV Rakennus Oy:lle, Lumo Kodit Oy:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten.

Tarkistettut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

5

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa asuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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.

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 61

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 5.6.2023 § 60 jatkettua SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelista 34028 asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varauksensaajiksi tarkennetaan SRV Rakennus Oy, Lumo Kodit Oy ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 60

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 197 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausaluetta on laajennettu omistusjärjestelyistä johtuen. Varausta jatketaan tarkistetuin ehdoin 31.5.2024 saakka.

Tarkistettut varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen 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 tonttien luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

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

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta tullaan luovuttamaan tilapäispysäköintikäyttöön.

9

Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, tulee niistä sopia erikseen kaupungin kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 64 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle sekä lisätä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n varauksen saajaksi korttelin 34028 alueelle liitekartan osoittamalla tavalla asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen 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 tonttien 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

tydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	03.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 197	06.06.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 60	05.06.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 61	03.06.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	02.06.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 74	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 80	17.08.2026

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 51 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kartta k34028 SRV Lumo Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus SRV Lumo Asuntosäätiö, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 2126/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.08.2026 § 81

§ 81

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 18.8.2025 § 70 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle. Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa.

Päivitetyt varausehdot:

1

Varaus on voimassa korttelin 34339 tonttien 2–5 osalta 30.6.2027 saakka ja korttelien 34340–34341 osalta 31.12.2027 saakka.

2

Ensimmäiselle tontille, jonka rakentamisen varauksensaaja aloittaa kortteliin 34339, tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään ja markkinoidaan asuntokauppalain (843/1994) mukaisesti kuluttajille.

3

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

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 raukeamaan kesken varausajan 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.

6

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

7

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

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 tontinluovutuspäätösten yhteydessä huomioiden kuitenkin, mitä kohdassa 2 todetaan.

11

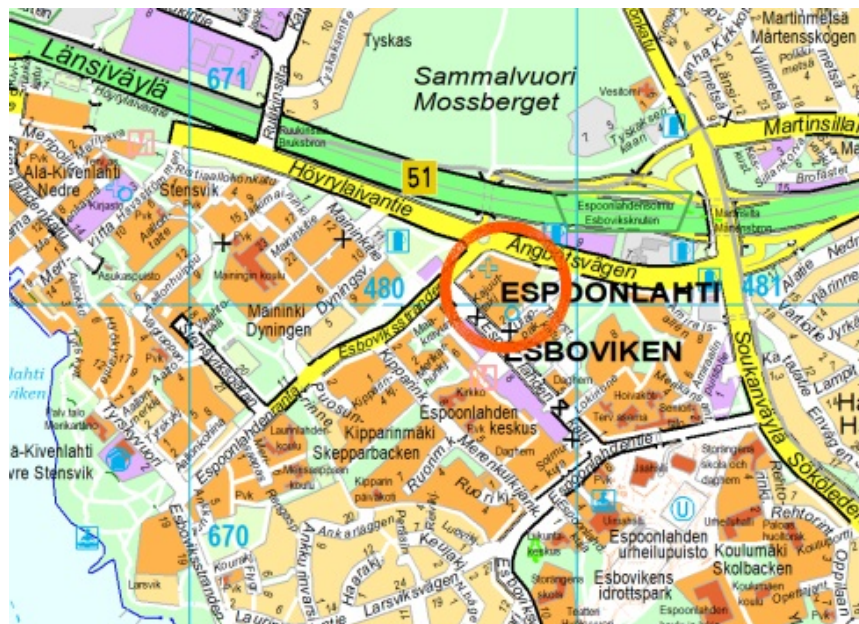
Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki voi varauksen voimassaoloaikana vuokrata varausaluetta lyhytaikaisesti.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oy:lle Espoonlahdesta korttelit 34339–34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Varauksensaajaksi on myöhemmin päivitetty SRV Rakennus Oy ("SRV"). Suunnitteluvarauستا on jatkettu 29.8.2016 § 83, 28.8.2017 § 17, 11.2.2019 § 14, 1.6.2020 § 60, 8.8.2022 § 214, 8.1.2024 § 5, 4.11.2024 § 100 ja 18.8.2025 § 70 tehdyillä päätöksillä.

Varausaluetta on täsmennetty 8.1.2024 § 5 tehdyssä päätöksessä siten, että Espoon Asunnot Oy:lle ("Espoon Asunnot") ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ("Asuntosäätiö") osoitetut korttelin 34339 tontit 1 ja 6 on rajattu SRV:lle varatun alueen ulkopuolelle.

Viimeisin varaus oli voimassa korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 31.5.2026 saakka. Korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340–34341 osalta varaus on voimassa 30.11.2026 saakka.

Varausalueen suuren koon takia varauksen voimassaolo on jaksotettu kahteen eri ajankohtaan. Tällä ohjataan siihen, että ensiksi päättyvää varausalueen osaa lähdetään kehittämään varausalueesta ensimmäisenä.

Yleisesti varausalueesta

Espoonlahden keskusta-alueelle, metroaseman välittömään läheisyyteen, on tavoitteena saada lähes 10 000 uutta asukasta ja 1 400 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Tämä merkitsee alueen maankäytön merkittävää kehittämistä. Espoonlahden keskus on yksi metron kehitysvyöhykkeelle rakentuvista kaupunginosakeskuksista, ja siksi sen toiminnalliset ja muut laatutavoitteet on määritelty korkeiksi.

Varausalue on merkittävä rakennusalue Espoonlahden keskusta-alueella. Varausalueen tulee liittyä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti saumattomasti koko ympäröivään keskusta-alueeseen. Koko varausalueen kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 104 025 k-m².

Asumisen lisäksi varausalueelle tai sen välittömään läheisyyteen suunnitellaan monipuolisesti muuta keskustaan kuuluvaa palvelutarjontaa, kuten kaupallisia ja julkisia palveluita. Vuoden 2022 keväällä valmistunut Lippulaivan kauppakeskus on aluetta hallitseva palveluiden keskittymä, jonka välittömässä läheisyydessä varausalue sijaitsee.

Aluerakenteen eheyden ja rakentamisen haasteellisuuden takia suunnittelua tulee edistää koko alueella yhtenäisesti. Alueen suunnittelun ja toteuttamisen tueksi on laadittu luonteeltaan ohjaava Espoon kaupungin ja SRV:n välinen toteuttamissopimus, jossa on sovittu alueen toteuttamisessa noudatettavista pääperiaatteista koskien alueen tonttien luovutusta, rakentamista ja vaiheittaista toteuttamista. Tavoitteena on alueen toteuttaminen sekä ajallisesti että laadullisesti hallitusti. SRV ja kaupunki ovat allekirjoittaneet toteuttamissopimuksen 22.3.2024. Muut alueen tontinsaajat sitoutetaan sopimuksen periaatteisiin tontinluovutusten yhteydessä.

Alueen asemakaavan mukainen rakentaminen on käynnistynyt korttelissa 34339 kesällä 2025, kun SRV on aloittanut Asuntosäätiölle toteutettavan kohteen rakentamisen tontilla 1.

Varausalueen tiedot

Alueen asemakaava Espoonlahden keskus II (Mårtensbro) on kuulutettu lainvoimaiseksi 15.03.2017. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 104 025 k-m². Rakennusoikeus jakautuu varausalueen kortteleihin seuraavasti:

Kortteli 34339

- asumista 27 525 k-m²

- liike-, palvelu- ja työtiloja 950 k-m²

Kortteli 34340

- asumista 22 650 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 550 k-m²

Kortteli 34341

- asumista 38 300 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 50 k-m²
- sosiaalitoimen ja terveydenhuollon tilat (ml. palvelutalot) 12 500 k-m²
- päiväkotitilat 1 500 k-m²

Alueelle sijoittuvasta valtion tukemasta asuntotuotannosta on päätetty korttelin 34339 osalta. Korttelista on osoitettu tuettuun vuokratuotantoon 6 700 k-m² Espoon Asunnoille (49-34-339-6) ja asumisoikeustuotantoon 3 425 k-m² Asuntosäätiölle (49-34-339-1).

Hakemus

SRV pyytää 19.5.2026 päivätyllä hakemuksella, että Espoon kaupunki jatkaisi suunnitteluvarausta Espoonlahden kortteleiden 34339–34341 tarkempaa suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja kehittämistä varten.

SRV on toteuttamissopimuksen mukaisesti edistänyt varausaikana aktiivisesti alueen kehittämistä ja tehnyt yhteistyötä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa alueen yhtenäisen toteutuksen varmistamiseksi.

SRV on edistänyt ensimmäiseksi toteutettavan korttelin 34339 osalta rakentamisen valmistelua siten, että tonteilla 4 ja 5 on lainvoimaiset rakennusluvat. SRV on lisäksi edistänyt tonttien 2 ja 3 alustavaa luonnossuunnittelua ja tavoitteena on hakea niille rakentamislupia vuoden 2026 aikana.

Tonteille 4 ja 5 toteutettavat hankkeet on osoitettu vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, ja ne muodostavat yhtenäisen hankekokonaisuuden osana umpikorttelia. Haastavan markkinatilanteen takia laajan hankekokonaisuuden käynnistäminen on viivästynyt. Tonteilla 2 ja 3 hankekoot ovat pienempiä ja näin ollen helpommin vaiheistettavissa tämänhetkiseen asuntomarkkinaa. SRV:n tavoitteena on käynnistää tontin 3 ensimmäisen yhtiön ennakkomarkkinointi syksyn 2026 aikana.

Mårtensbron alueen rakentamisen ajantasainen tavoiteaikataulu on esitetty oheisessa liitteessä.

SRV pyytää, että korttelin 34339 osalta varausta jatkettaisiin 30.6.2027 saakka ja korttelien 34340-34341 osalta 31.12.2027 saakka.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen ja varausehtojen päivittäminen

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, koska SRV on edistänyt alueen kokonaisvaltaista suunnittelua kaupungin kanssa yhteistyössä. Alueen suunnittelu ja toteuttamisen käynnistäminen vaativat lisääaikaa.

Varausehtoja päivitetään lisäämällä ehto hallintamuodosta koskien ensimmäistä tonttia, jonka rakentamisen SRV varauksensaajana aloittaa varausalueellaan korttelissa 34339. Ko. tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään ja markkinoidaan asuntokauppalaan (843/1994) mukaisesti kuluttajille.

Korttelin 34339 tontille 1 on valmistumassa asumisoikeusasuntoja ja tontille 6 on rakenteilla valtion tukemia vuokra-asuntoja. Monipuolisen asuntojakauman varmistamiseksi kaupunki katsoo perustelluksi ohjata seuraavaksi kortteliin 34339 toteutettavien asuntojen hallintamuotoa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 18.08.2025 § 70

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 4.11.2024 § 100 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ("SRV"). Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa. Varausta jatketaan korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 31.5.2026 saakka, ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340-34341 osalta 30.11.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 8.8.2022 § 214 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ("SRV") sekä

2

hyväksyy varausaluetta koskevan Espoon kaupungin ja SRV:n välisen toteuttamissopimuksen.

Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa. Varausaluetta on täsmennetty siten, että Espoon Asunnoille ja Asuntosäätiölle varatut korttelin 34339 tontit 1 ja 6 on rajattu alueen ulkopuolelle. Toteuttamissopimus on esitetty liitteenä.

Varausehdot:

a

Varaus on voimassa korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.9.2024 saakka ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä korttelien 34340-34341 osalta 31.12.2024 saakka.

b

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

c

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.

d

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.

e

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.

f

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.

g

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

h

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

i

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutuspäätösten yhteydessä.

j

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki voi varauksen voimassaoloaikana vuokrata varausaluetta lyhytaikaisesti.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan toteuttamissopimus sekä tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 100

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 8.1.2024 § 5 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ("SRV"). Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa. Varausta jatketaan korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.6.2025 saakka, ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340-34341 osalta 30.11.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.8.2022 § 214

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 § 60 jatkettua suunnitteluvarausta

Espoonlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle kortteleihin 34339–34341.
Suunnitteluvarausta jatketaan 31.10.2023 saakka entisin, 1.6.2020 § 60 päätetyin, ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 60

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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 pyydettäessä 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.

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 päätöksiensä 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.

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.

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 milteen 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.8.2017 § 17

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä 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.

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. Tontinluovutuspäätökset 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 varauspäätös 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. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Jalosen ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”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 lisäysehdotus 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 83

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuin- ja palvelutalokien sekä liike- ja palvelutalokien 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. Tontinluovutuspäätökset 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.

23. Mikäli varauspäätös 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.

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 liiketilojen 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.

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.

Varausehdot ovat seuraavat:

9. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2016 saakka.

10. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

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

12. Tontinluovutuspäätökset tai jatkovaraus valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saajan kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

14. 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.

15. 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.

16. Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

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

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.

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 liiketilojen 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.

Käsittely

Nevalainen Bymanin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan kohdasta "Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita a) sana 'maamerkkimäinen' sekä lause 'Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista'."

Byman teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen varaamisesta

suunnittelua varten järjestetään avoin, julkinen tarjouskilpailu kaikkien hankkeeseen kiinnostuneiden välille."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja totesi Bymanin palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät "jaa" ja jotka kannattavat Nevalaisen muutosehdotusta äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Nevalaisen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- 2 Kartta Mårtensbro SRV (karttaliite ei saavutettava)
- 3 Rakentumisen tavoiteaikataulu Mårtensbro (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus SRV, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 5858/10.00.02/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.08.2026 § 82

§ 82

Tontin varauksen uusiminen Keilaniemestä NCC Property Development Oy:lle (49-10-65-11)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.
etunimi.o.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 2.12.2019 § 86 päätetyn ja viimeksi 20.01.2025 § 6 jatkettun tontin 49-10-65-11 varauksen NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varaus uusitaan 31.8.2027 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.8.2027 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus ja yhteensovittaminen kortteliin laadittavan kokonaissuunnitelman mukaisesti. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

5

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.

6

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

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan hankesuunnittelussaan, että varausalueelta on vuokrattu pitkäaikaisesti määräala Länsimetro Oy:lle Keilaniemen metroasemaa varten.

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan hankesuunnittelussaan, että varausalueen maanpinnan alla sijaitsee naapurikiinteistön omistama peruskiinteistön alapuolinen 3D-kiinteistö 49-10-65-3001.

10

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään varausalueella sijaitsevat mahdolliset johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista tai poistoista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että kortteliin 10065 ollaan suunnittelemassa korttelia 10065 ja muuta Keilaniemen aluetta palvelevaa yleistä pysäköintilaitosta kaupunginhallituksen 11.05.2026 § 148 ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 01.06.2026 § 77

päätösten mukaisesti. Yleisessä pysäköintilaitoksessa ei ole tontti- tai hankekohtaisesti merkittyjä pysäköintipaikkoja.

Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan suunnittelussaan edellä mainitun pysäköintilaitoksen ja yhteensovittamaan hankesuunnitelmansa siten, että kortteliin 10065 on kokonaisuudessaan mahdollista toteuttaa yhtenäinen ja yleinen pysäköintiratkaisu kaupungin osoittamassa aikataulussa.

Varauksensaajan hankkeen pysäköinti tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se osoitetaan merkitsemättöminä pysäköintipaikkoina edellä mainittuun kokonaisuudessaan korttelin 10065 käsittävään yhtenäiseen ja yleiseen pysäköintilaitokseen.

12

Varauksensaaja on tietoinen, että mahdollisessa tontin myymisessä tontin hinnoittelu tulee perustumaan ajantasakaavan mukaiseen tontin markkina-arvoon. Tontin vuokrauksessa tontin vuokrahinnoittelu perustuu rakentamisen määrään käyttötarkoitukskohtaisesti.

13

Varauksensaajan tulee tontille toteutettavassa hankkeessaan toteuttaa merkittävä osa asemakaavan mukaisesta toimistorakennusoikeudesta.

Suunnitteluvarauksensaaja voi hakea poikkeamispäätöstä, joka mahdollistaa sen, ettei varausalueelle tarvitse toteuttaa asuinrakentamista. Varauksen aikana selvitetään mahdollisuudet toteuttaa asumista tonteille myöhemmässä aikataulussa.

14

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan poikkeamispäätöstä, rakentamislupaa sekä muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Nevanlinna Seppälän kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan päätöskohdan 13 toinen virke: Suunnitteluvarauksensaaja voi hakea poikkeamispäätöstä, joka mahdollistaa sen, ettei varausalueelle tarvitse toteuttaa asuinrakentamista.

Aaltonen teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa viranhaltijoita edelleen selvittämään keinoja, joilla NCC:n suunnitelmaan voitaisiin vielä lisätä asuinrakentamista.

Aaltonen ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Aaltosen tekemät ehdotukset raukeavat kannattamattomina.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Nevanlinnan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2019 § 86 tontin 49-10-65-9 varaamisesta NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä "NCC") toimisto-, hotelli- ja asuinrakennushankkeen suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varauksen jatkamisesta viimeksi 20.1.2025 § 6. Varaus oli voimassa 31.12.2025 saakka. NCC hakee 2.6.2026 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa 31.5.2027 saakka.

NCC ilmoittaa 2.6.2026 päivätyssä hakemuksessaan, että se on varausaikana edistänyt varausalueen suunnittelua ja vuokrausta Keilaniemestä kiinnostuneiden toimisto- ja liiketiläkäyttäjien kanssa. Vallitsevan markkinatilanteen takia, tontille suunnitellulla hybridirakennuksella ei ole ollut käynnistymismahdollisuuksia ja suunnitelmia on kehitetty toimistorakennukseksi.

Tiedot varattavasta tontista ja hankkeen tilanne

Varattava tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Tontin rakennusoikeus on 27 950 k-m² ja pinta-ala on 4 700 m².

Varattavalla tontilla sijaitsee Länsimetron noin 950 k-m² suuruinen metroasemarakennus. Tontilla on käyttämätöntä voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 27 000 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan käytetystä rakennusoikeudesta tulee olla:

- asuintiloja yhteensä vähintään 25 % ja enintään 50 %
- hotellitiloja enintään 25 %
- toimistotiloja vähintään 40 % ja enintään 70 %
- liike- ja palvelutiloja yhteensä vähintään 5 % ja enintään 10 %

Huhtikuussa 2022 tehdyn uuden tonttijaon myötä varattava tontti lohkottiin uuden tonttijaon mukaiseksi tontiksi. Tämän lohkomisen jälkeen tontin kiinteistötunnus on ollut 49-10-65-11, ennen lohkomista kiinteistötunnus oli 49-10-65-9.

NCC on varausjaksona edistänyt tontin suunnittelua varauspäätöksen mukaisesti asemakaavamuutoksen kautta. Tonttia koskenut asemakaavamuutos sai lainvoiman 16.2.2022. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli mahdollistaa NCC:n aiempien suunnitelmien mukaisen hybridirakennuksen rakentaminen tontille.

NCC toteutti viereiselle tontille toimistorakennuksen NEXT, johon tuli Fiskarsin pääkonttori. Se valmistui vuoden 2021 lopussa.

NCC:n mukaan hankkeessa on neuvottelut meneillään ison ankkurivuokralaisen kanssa. Heidän aikataulunsa ja hanketavoitteiden täyttämiseksi NCC esittää, että hankkeelle haetaan rakentamislupa poikkeamispäätöksellä vuoden 2026 aikana.

NCC tavoitteena on nykyisen suunnitelman mukaisesti toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti noin 15 500 kem² toimistorakennusoikeutta. Voimassa oleva asemakaava sallii enintään 18 900 kem² toimistorakennusoikeutta. Asuntorakennusoikeutta ei toteuteta lainkaan NCC:n suunnitelmassa.

NCC:n esittämässä suunnitelmassa jäisi käyttämätöntä rakentamisoikeutta 11 500 k-m² verran. Kyseisestä käyttämättömästä rakennusoikeudesta voimassa olevan asemakaavan perusteella enintään 3 400 k-m² voidaan osoittaa toimistotiloiksi ja siten loput 8 100 k-m² tulisi osoittaa asumiseen.

NCC tavoitteena on, että hankkeen rakentaminen alkaa Q4/2026 ja se valmistuu Q1/2029.

Suunnitteluvarausehtojen mukaisesti tontin vuokraus on mahdollista toteuttaa siten, että vuokrahinnoittelu perustuu NCC:n esittämään rakentamismäärään käyttötarkoitukseltaan. Mikäli tontti halutaan ostaa, tulee tontin myyntihinta perustumaan ajantasakaavan pohjalta määritettävään tontin markkina-arvoon.

NCC voi vuokrauksen ja hankkeen rakentamisen jälkeen selvittää mahdollisuutta hakea asemakaavamuutosta, jolla tontin rakennusoikeutta vähennetään ja käyttötarkoituksia muutetaan tai poistetaan (esimerkiksi asuinrakentaminen) vastaamaan tontille toteutettua hanketta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 20.01.2025 § 6

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 8.1.2024 § 10 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (30.11.2020 ja 29.11.2021 päätetyin) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 10

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 5.12.2022 § 278 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka entisin (30.11.2020, 29.11.2021 ja 5.12.2022) päätetyin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.12.2022 § 278

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 165 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka entisin (30.11.2020 ja 29.11.2021 päätetyin) ehdoin.

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 29.11.2021 § 165

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja 30.11.2020 § 148 jatkettua tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 148

Päätösehdotus

Esittelijä
Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto- / asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua

varten entisin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

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 varauspäätös 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 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.

8

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen

yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 86

Päätösehdotus

Esittelijä
Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn korttelin nro 10065 tontin toimisto/hotelli/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

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 tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varauspäätös 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 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.

8

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 4 Ei julkaista - Hakemus, NCC Property Development Oy, 2.6.2026
(sisältää henkilötietoja, ei saavutettava)
- 5 Suunnitteluvarausalueen kartta - NCC Property Development Oy
(karttaliite ei saavutettava)
- 6 Äänestyslista § 82

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.08.2026 § 83

§ 83

Hotelli-, liike- ja toimistokorttelin vuokraaminen osto-oikeudella Keilaniemestä AB Invest As:lle, vuokrausehtojen muuttaminen (49-10-51-1)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.
etunimi.o.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa päätöksensä 1.6.2026 § 76 vuokrauspäätöksiä 2 ja 4 seuraavasti:

2

Vuokra on 936 900 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra on määritetty kerrosalan 28 000 k-m² mukaisesti. Kerrosala jakautuu liike- ja toimistorakentamiseen ja hotelli- ja kokousrakentamiseen.

Vuosivuokra on määritetty liike- ja toimistorakentamisen osalta, yhteensä 9 500 k-m², rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan 670 € / k-m². Vuosivuokra liike- ja toimistorakentamisen osalta on 6 % pääoma-arvosta ja liike- ja toimistorakentamisen vuokran osuus perusvuokrasta on 381 900 euroa vuodessa. Mikäli liike- ja toimistorakentamismäärä vuokrakauden aikana ylittää 9 500 k-m², korotetaan edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin liike- ja toimistorakentamismäärä ylittää 9 500 k-m².

Vuosivuokra on määritetty hotelli- ja kokousrakentamisen osalta, yhteensä 18 500 k-m², rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan 500 € / k-m². Vuosivuokra hotelli- ja kokousrakentamisen osalta on 6 % pääoma-arvosta ja hotelli- ja kokousrakentamisen vuokran osuus perusvuokrasta on 555 000 euroa vuodessa. Mikäli hotelli- ja kokousrakentamismäärä vuokrakauden aikana ylittää 18 500 k-m², korotetaan edellä kuvattua

perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin muun myymälätilan rakentamisen määrä ylittää 18 500 k-m².

Päivitetty perusvuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun edellä mainittua liike- ja toimistorakentamismäärää tai hotelli- ja kokousrakentamismäärää kasvattava rakentamislupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle vuokra-alueelle myönnettävistä uusista rakentamisluvista.

Perusvuokrasta peritään 20 % vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden ajalta johtuen poikkeuksellisista rakentamisolosuhteista.

Vuokrakauden kuudennen (6) vuoden alusta alkaen liike- ja toimistorakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 381 900 euroa vuodessa.

Vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden jälkeen vuokrakauden 6-9 vuosien aikana hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra peritään seuraavasti:

- Vuokrakauden kuudentena (6) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 60 %.
- Vuokrakauden seitsemäntenä (7) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 70 %.
- Vuokrakauden kahdeksantena (8) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 80 %.
- Vuokrakauden yhdeksäntenä (9) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 90 %.

Vuokrakauden kymmenennen (10) vuoden alusta alkaen hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 555 000 euroa vuodessa.

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 3. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

4

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 9 500 k-m²:n suuruisen liike- ja toimistorakennuksen ja 18 500 k-m²:n suuruisen hotelli- ja kokousrakennuksen.

Muilta osin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hanketta koskevat päätökset alkaen 2.12.2024 § 107 ja viimeksi 1.6.2026 § 76 ovat

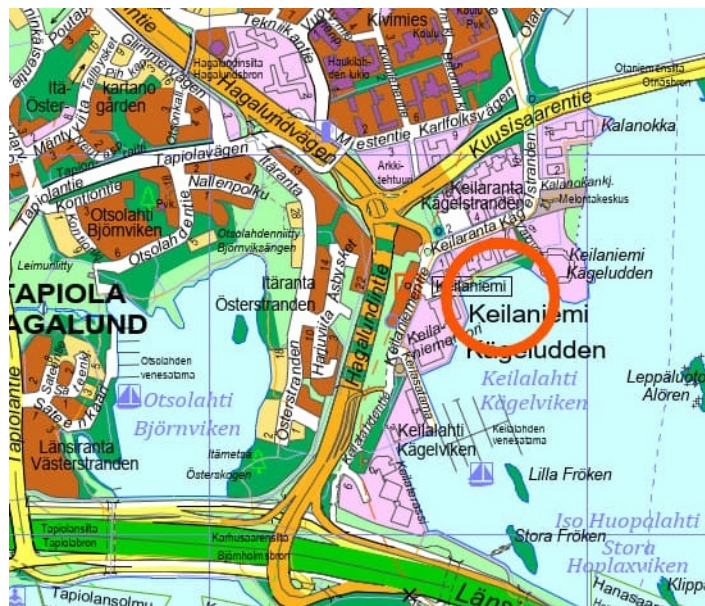
edelleen voimassa siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2027.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 § 54 varata AB Invest AS:lle alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varauksen jatkamisesta 11.1.2021 § 16 tehdyssä päätöksessä varauksen jatkamisen lisäksi varausta samalla muutettiin siten, että varaus mahdollisti hotelli- ja kongressikeskushankkeen lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämisen ja suunnittelun varausalueelle. Varausta jatkettiin 28.3.2022 § 48 ja 2.10.2023 § 87 päätöksillä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2024 § 107 vuokrata tontin osto-oikeudella AB Invest As:lle. Päätöksen mukaan maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2025 mennessä. Päätöksen

täytäntöönpanoaikaa jatkettiin 5.5.2025 § 55. Samassa päätöksessä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti huomioimaan sopimusneuvotteluissa tavoitteen saada meren täyttömurske alueelle louhittavasta parkkiluolasta. Tavoitteena tulee olla looginen, ekologinen ja kustannustehokas toteutustapa ja sen välttäminen, että kaupunki joutuu tarpeettomalla kiireellä toteuttamaan meren täyttämisen.

Päätöksen täytäntöönpanoaikaa jatkettiin viimeksi 1.6.2026 § 76 päätöksellä siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.7.2027 mennessä. Edellisessä päätöksessä 19.1.2026 § 12 muutettiin 2.12.2024 § 107 tehdyn vuokrauspäätöksen yhtä pääehtoa ja lisättiin pääehtoihin uusia ehtoja.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Vuokrattava tontti 49-10-51-1 on osoitettu asemakaavassa (Keilaranta - 220836) liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontille tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja. Tonttia koskeva asemakaavamuutos sai lainvoiman 27.11.2024. Tontin pinta-ala on noin 6 257 m² ja rakennusoikeus 42 300 k-m². Rakennusoikeudesta 15 000 k-m² on osoitettu liike- ja toimistorakentamiseen ja loput 27 300 k-m² hotelli- ja kokoustilarakentamiseen.

Joulukuussa 2024 laadittiin tonttijaon muutos, jonka pohjalta vuokrattava tontti lohkottiin omaksi tontikseen. Tuolloin tontti sai nykyisen kiinteistötunnuksensa.

Tontin, ja sen ympärille asemakaavamuutoksessa osoitettujen yleisten alueiden, toteuttaminen vaatii vesialueen ruoppaamista ja vesialueelle meritäyttöjen toteuttamista. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt 16.5.2024 vesitalousluvan meritäyttöjen toteuttamiseksi. Kyseinen lupa on lainvoimainen.

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 325 päätti, että kaupunki vastaa tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttamisesta kustannuksellaan.

Hankkeen toteuttaminen

Kaupungin ja AB Invest As:n kesken allekirjoitettiin heinäkuun alussa sopimus ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttamisesta. AB Invest As:n tilaamat ruoppaus- ja täyttötöet käynnistyvät elokuussa ja valmistuvat tammikuussa 2027. Lainvoimaisen vesiluvan mukaan ruoppaus- ja täyttötöitä ei voi tehdä 15.4 - 15.7. välisenä aikana lintujen rauhoitusajasta johtuen. Rakentamisalueen täyttömateriaali toimitetaan pääosin metrokorttelin jo ennen metrolikenteen käynnistymistä irtilouhitusta kalliomateriaalista.

AB Invest As:llä on tarkoitus aloittaa kohteen rakennustyöt vuoden 2027 alussa, kun se täyttötöiden puolesta on mahdollista ja hankkeella on tarvittavat luvat rakentamista varten.

AB Invest As:lla on vielä vireillä rakentamisluvan hakeminen. Hankkeen pysäköinti nojautuu vireillä olevaan metrokorttelin pysäköintilaitokseen, jota koskevat päätökset tehtiin kaupunginhallituksessa 11.5.2026 § 148 ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 1.6.2026 § 77.

Hankekokonaisuuden tarkistaminen

AB Invest As on toimittanut kaupungille oheisen kirjeen, jossa esitetään hankekoon supistamista niin, että liike- ja toimistorakennuksen laajuus on 9 500 k-m² ja hotelli- ja kokousrakennuksen laajuus on 18 500 k-m². Asemakaavassa vastaavat rakennusoikeudet ovat 15 000 k-m² ja 27 300 k-m².

Kirjeessä perustellaan hankkeen pieneminen ja siinä todetaan mm. seuraavaa:

”Tämän seurauksena sekä toimisto- että hotellirakennuksen laajuutta on tarkistettu vastaamaan paremmin toteutettavaa käyttötarvetta. Kongressikeskuksen laajuus ja toiminnallinen rooli ovat säilyneet ennallaan, ja se muodostaa edelleen keskeisen osan hankekokonaisuutta.”

Hankekoot ovat pienentyneet Keilaniemessä yleisestikin. AB Invest As:n hanke on edelleen varsin mittava ja Keilaniemen kehittymisen kannalta hyvin myönteinen. Hankkeen toteuttaminen esitetyssä laajuudessa on hyvin positiivista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 76

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2024 § 107 päätetyn ja viimeksi 19.1.2026 § 12 jatketun sekä muutetun AB Invest As:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2027.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 12

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2024 § 107 päätetyn sekä viimeksi 15.9.2025 § 85 jatkettua tontin 49-10-51-1 vuokrauspäätöstä AB Invest As:lle siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2026. Lisäksi vuokrauksen pääehtojen ehto 2 muutetaan ja pääehtoihin lisätään uudet ehdot 10 ja 11 seuraavalla tavalla:

2

Vuokra on 1 422 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Ajantasakaavassa liike- ja toimistorakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta 15 000 k-m2 ja hotelli- ja kokousrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta 27 300 k-m2. Perusvuokra perustuu rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan, joka on liike- ja toimistorakentamisella 670 € / k-m2 ja hotelli- ja kokousrakentamisella 500 € / k-m2. Pääoma-arvo käyttötarkoitukseltaan muodostetaan kertomalla pääoma-arvon yksikköhinta käyttötarkoituksen rakennusoikeuden määrällä ja perusvuokra on 6 % pääoma-arvosta.

Mikäli vuokra-alueelle tehdään asemakaavamuutos tai haetaan asemakaavasta poikkeamista, tullaan perusvuokra tarkistamaan yllä mainittuja pääoma-arvon yksikköhintoja käyttämällä siten, että perusvuokra vastaa asemakaavamuutoksessa tai poikkeamisluvassa määritettyjen käyttötarkoitusten rakentamisoikeuden määrää. Tarkistettu perusvuokra astuu voimaan asemakaavamuutoksen tai poikkeamisluvan lainvoimaistumispäivästä alkaen.

Perusvuokra muodostuu seuraavasti; asemakaavassa vuokra-alueelle osoitetun liike- ja toimistorakentamisen osuus perusvuokrasta on 603 000 euroa vuodessa ja hotelli- ja kokousrakentamisen osuus perusvuokrasta on 819 000 euroa vuodessa. Perusvuokrasta peritään 20 % vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden ajalta johtuen poikkeuksellisista rakentamisolosuhteista. Vuokrakauden kuudennen (6) vuoden alusta alkaen liike- ja toimistorakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 603 000 euroa vuodessa. Vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden jälkeen vuokrakauden 6-9 vuosien aikana hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra peritään seuraavasti:

- Vuokrakauden kuudentena (6) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 60 %.
- Vuokrakauden seitsemäntenä (7) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 70 %.
- Vuokrakauden kahdeksantena (8) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 80 %.

- Vuokrakauden yhdeksäntenä (9) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 90 %.

Vuokrakauden kymmenennen (10) vuoden alusta alkaen hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 819 000 euroa vuodessa.

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 3. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

10

Mikäli vuokralainen haluaa hakea asemakaavamuutosta tai poikkeamista asemakaavasta vuokra-alueelle, tulee vuokralaisen saada vuokranantajalta kirjallinen suostumus tähän.

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat velvollisia neuvottelemaan asemakaavamuutoksesta tai asemakaavasta poikkeamisesta seuraavista mahdollisista muutostarpeista maanvuokrasopimukseen.

11

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään kyseisen panttikirjan saajaksi vuokranantajan.

Mikäli perusvuokraa tarkistetaan vuokrakauden aikana pääehdossa 2 määritetyllä tavalla, on vuokralainen velvollinen hakemaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen, tarkistetun, vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään kyseisen panttikirjan saajaksi vuokranantajan.

Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin, 2.12.2024 § 107 päätetyin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.05.2025 § 55

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2024 § 107 AB Invest As:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 1.10.2025.

Käsittely

Aaltonen Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäsesityksen:

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa huomioimaan sopimusneuvotteluissa tavoitteen saada meren täyttömurske alueelle louhittavasta parkkiluolasta. Tavoitteena tulee olla looginen, ekologinen ja kustannustehokas toteutustapa ja sen välttäminen, että kaupunki joutuu tarpeettomalla kiireellä toteuttamaan meren täyttämisen.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 2.12.2024 § 107 AB Invest As:lle tehdyn vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, että tontin 49-10-51-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 1.10.2025.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa huomioimaan sopimusneuvotteluissa tavoitteen saada meren täyttömurske alueelle louhittavasta parkkiluolasta. Tavoitteena tulee olla looginen, ekologinen ja kustannustehokas toteutustapa ja sen välttäminen, että kaupunki joutuu tarpeettomalla kiireellä toteuttamaan meren täyttämisen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 107

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Keilaniemestä Keilaranta asemakaavamuutoksessa hotelli-, liike- ja toimistorakentamiseen osoitetun korttelin 10051 AB Invest As:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka AB Invest As:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille.

Vuokrauksen pääehdot:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 1 422 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra muodostuu seuraavasti; asemakaavassa vuokra-alueelle osoitetun liike- ja toimistorakentamisen osuus perusvuokrasta on 603 000 euroa vuodessa ja hotelli- ja kokousrakentamisen osuus perusvuokrasta on 819 000 euroa vuodessa.

Perusvuokrasta peritään 20 % vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden ajalta johtuen poikkeuksellisista rakentamisolosuhteista.

Vuokrakauden kuudennen (6) vuoden alusta alkaen liike- ja toimistorakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 603 000 euroa vuodessa.

Vuokrakauden ensimmäisen viiden (5) vuoden jälkeen vuokrakauden 6-9 vuosien aikana hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra peritään seuraavasti:

- Vuokrakauden kuudentena (6) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 60 %.
- Vuokrakauden seitsemäntenä (7) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 70 %.
- Vuokrakauden kahdeksantena (8) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 80 %.
- Vuokrakauden yhdeksäntenä (9) vuotena hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokrasta peritään 90 %.

Vuokrakauden kymmenennen (10) vuoden alusta alkaen hotelli- ja kokousrakentamisen perusvuokra on täysimääräinen 819 000 euroa vuodessa.

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 3. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 lokakuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2026 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

4

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 38 070 k-m²:n suuruisen rakennuksen tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 38 070 k-m²:n suuruisia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

5

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisveloitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

6

Vuokralainen on tietoinen, että asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen vuokra-alueelle edellyttää meritäyttöjen toteuttamista vuokra-alueelle ja vuokra-alueen välittömässä yhteydessä sijaitseville yleisille alueille. Vuokralainen ja vuokranantaja tulevat sopimaan meritäyttöjen toteuttamisvastuusta ja toteuttamiskustannuksien jakautumisesta erillisellä sopimuksella.

7

Vuokra-alueeseen kuuluviin kiinteistöihin 49-418-1-1554 ja 49-418-1-860 kohdistuu lunastustoimitus MML/197796/74/2022 (Keilaniemen kalliopysäköintilaitos). Lunastustoimitus kohdistuu kiinteistöjen maanalaiseen alueeseen.

8

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue, kun vuokra-aikaa on kulunut kymmenen (10) vuotta. Osto-oikeus on voimassa kaksi (2) vuotta sen alkamisesta. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeuttaan, tulee vuokralaisen ilmoittaa viimeistään yhtä (1) vuotta ennen osto-oikeuden päättymistä halustaan ostaa vuokra-alue.

Vuokra-alueen kauppahinta määritetään vuokra-alueen markkina-arvon pohjalta. Vuokra-alueen markkina-arvo tullaan määrittämään ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arviolausunnon perusteella. Myyjä tulee hankkimaan edellä mainitun arviolausunnon.

Espoon kaupunki tulee tekemään erillisen päätöksen vuokra-alueen myynnistä.

9

Vuokrasuhteen päättyessä, vuokra-alueelle toteutetut meritäytöt tulee jättää vuokra-alueelle.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.4.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että kaupunki on tehnyt tarvittavat päätökset vuokra-alueen ruoppaus- ja täyttötöiden toteuttamisesta ja rahoittamisesta.

AB Invest As tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely Asia käsiteltiin § 110 jälkeen.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 48

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 54 päätettyä ja 11.1.2021 § 16 jatkettua varausta AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin (11.1.2021 päätetyin) ehdoin.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään mahdollisuuksien mukaan hankkeen edellyttämän asemakaavan valmistelua.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn laajennetun alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.3.2022 saakka muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

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.

4

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

5

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

6

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

7

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

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.

4

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

5

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

6

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.

7

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

8

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

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin toteuttamiselle varausalueelle.

Käsittely

Todettiin, että esityslistan liitteenä oleva englanninkielinen oheismateriaali: varaushakemus, käännetään suomeksi ja käännös liitetään pöytäkirjaan.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 7 Liitekartta vuokra-alueesta - 49-10-51-1 (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Varaushakemus - AB Invest AS, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 78, § 79, § 80, § 81, § 82

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 83

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 tarkoitetun irtisanomista koskevan päätöksen on tehnyt valtuusto tai kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitettu kuntayhtymän toimielin.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon. Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen oikaisuvaatimuskirjelmä 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 26 päivä 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
Puhelinnumero: +358 9 8165 6000

Jos lähetät salassa pidettäviä tai arkaluontoisia asiakirjoja, suosittelemme käyttämään kirjaamon turvapostipalvelua. Lisätietoja ja ohje löytyvät kaupungin verkkosivuilta osoitteesta <https://www.espoo.fi/fi/kirjaamo>.

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.