



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 05.10.2026 klo 09.00 - 10.44

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

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Elo Simon	jäsen	
	Haakila Costa Toni	jäsen	
	Markkula Markku	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Seppälä Peppi	jäsen	
	Valle Jaana	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja	Teams
	Sistonen Markku	kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja	Teams, saapui klo 9.13 § 105 käsittelyn aikana
	Narvo-Akkola Merja	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	saapui klo 9.05 § 104 käsittelyn aikana
	Isotalo Olli	Kaupunkiympäristön toimialajohtaja	Teams
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	Teams
	Haapalehto Teemu	elinkeinojohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	Teams
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	Teams
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	Teams
	Vuornos Henrik	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	Teams
	Kerola Hannele	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	Teams
Karjalainen Iida	nuorisovaltuuston edustaja	Teams	

Vainio Petri
Pirkanniemi Risto

projektinjohtaja
juristi, sihteeri

Teams

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Risto Pirkanniemi
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Juri Aaltonen
pöytäkirjantarkastaja

Risto Nevanlinna
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 12.10.2026

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 101		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 102		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 103		Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokousajat 2027 - 2028	7
§ 104	1, 2	Rakennetun tontin vuokraaminen Niittykummusta Olarin Panimo Oy:lle (49-15-51-5)	9
§ 105	3	Alueen varaaminen Westendistä Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle suunnittelua varten	18
§ 106	4	Yhdyskuntateknisen huollon tontin varauksen uusiminen Sepänkylästä Caruna Espoo Oy:lle sähköaseman suunnittelua varten (49-420-3-114)	24
§ 107	5	Alueen varauksen jatkaminen Keilaniemestä Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle vesiurheilu- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelua varten (49-418-1-946 ja 49-10-9903-19)	29
§ 108	6, 7	Liikekeskustontin myynti Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-34-15-3) (Pöydälle 7.9.2026)	34
§ 109	8	Luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteet (Pöydälle 7.9.2026)	53
§ 110		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	62

§ 101

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.10.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 102

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Juri Aaltonen ja Risto Nevanlinna.

.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 103

§ 103

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokousajat 2027 - 2028

Valmistelijat / lisätiedot:

Pirkanniemi Risto

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kokoontuu vuosina 2027 ja 2028 seuraavasti: Kokoukset pidetään maanataisin klo 9:00.

Kevätkausi 2027 Syyskausi 2027

18.1.	16.8.
8.2.	7.9.
1.3.	5.10.
12.4.	1.11.
10.5.	13.12.
14.6.	

Kevätkausi 2028 Syyskausi 2028

17.1.	14.8.
14.2.	11.9.
13.3.	9.10.
10.4.	6.11.
8.5.	4.12.
12.6.	

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokousten kokouspaikkana on kaupunginhallituksen kokoushuone, osoite Virastopiha 2. Tarvittaessa kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

Käsittely

Asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo kaupunginjohtajan ollessa estynyt.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kokousaikatauluehdotus on laadittu sovittamalla yhteen valtuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunginhallituksen jaostojen aikataulut. Kokousajat esitetään päätettäväksi kahdeksi vuodeksi kerrallaan, jotta esimerkiksi Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue voi sijoittaa omien toimielintensä kokoukset pidemmälle ajanjaksolle.

Kiireellisissä tapauksissa kaupunginhallitus voidaan kutsua koolle myös muuksi ajaksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston puheenjohtajan toimittamalla kutsulla.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston esityslista toimitetaan jaoston jäsenille ja varajäsenille, kaupunginhallituksen puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajille, kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajistolle sekä kaupunginjohtajalle ja toimialajohtajille, jolleivät erityiset syyt ole esteenä, viimeistään varsinaista kokouspäivää edeltävänä torstaina sähköisesti.

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali****Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 104

§ 104

Rakennetun tontin vuokraaminen Niittykummusta Olarin Panimo Oy:lle (49-15-51-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti Niittykummusta tontin 49-15-51-5 Olarin Panimo Oy:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille panimo- ja ravintolahankkeen toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamishetkestä.

2

Vuokra on 36 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (indeksiluku). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

3

Vuokralainen sitoutuu kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan paloasemarakennuksen tavanomaiseen käyttökuntoon

maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseksi kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokralainen vastaa kunnostamiseen liittyvistä viranomaisluvista ja kaikista hankkeeseen liittyvistä kustannuksista.

Mikäli vuokralainen ei ole määräaikaan mennessä täyttänyt kunnostamisvelvoitetta, on vuokranantajalla välittömästi oikeus määrätä vuokralaisen maksettavaksi yhden (1) vuosivuokran suuruinen sopimussakko. Laiminlyönnin mahdollisesti jatkuessa vuokranantajalla on lisäksi oikeus määrätä yhden (1) vuosivuokran suuruinen sopimussakko jokaiselta alkavalta kalenterivuodelta, jona kunnostamisvelvoitetta ei ole täytetty.

4

Vuokralaiselle on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, kun pääehdon 3 mukainen kunnostamisvelvoite on toteutunut.

Mikäli vuokralainen haluaa ostaa tontin kahden (2) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, tontin kauppahinta on 600 000 euroa. Edellä todettu kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle viimeistään kolme (3) kuukautta ennen yllä mainitun kahden (2) vuoden takarajan umpeutumista, mikäli vuokralainen haluaa ostaa tontin edellä todetulla kauppahinnalla.

Mikäli tonttia ei osteta edellä mainitun kahden (2) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, tontin kauppahinta määritetään luovutushetken ajankohdan markkina-arvon mukaisesti ja Espoon kaupunki tekee erillisen päätöksen tontin myynnistä. Vuokranantaja määrittää tontin markkina-arvon perustuen ulkopuolisen arvioitsijaan tekemään arviolausuntoon, jonka vuokranantaja hankkii.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella sijaitsevat johdot. Vuokralainen vastaa mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista tai -purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Pääehdon 1 mukaisen alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset (noin 1200 k-m² suuruinen paloasemarakennus ja noin 20 k-m² suuruinen talousrakennus) ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

7

Mikäli asianosaiset sopivat pääehdossa 1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan pääehdossa 6 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

8

Vuokralainen hakee parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle maanvuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.3.2027 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakentamisen edellyttämät luvat.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

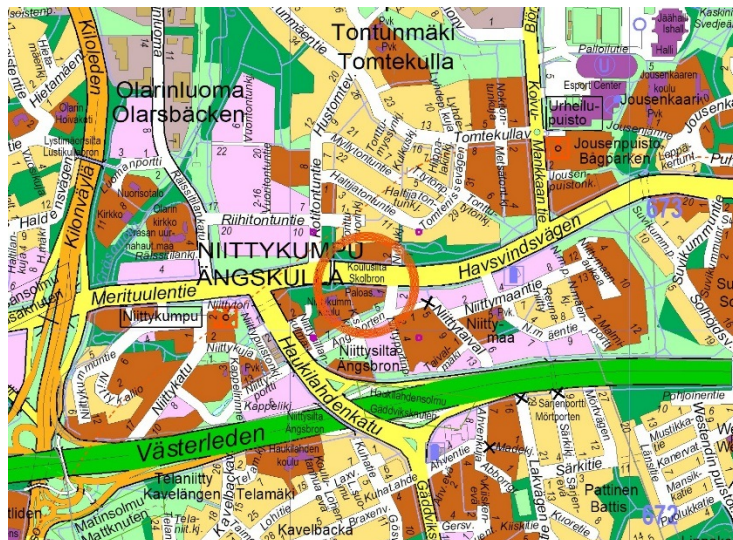
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Päätöshistoria ja taustaa

Kaupunki käynnisti syksyllä 2023 kaksivaiheisen hakumenettelyn, jossa etsittiin Niittykummun paloasematontille kaupallista palvelutoimintakonseptia, joka on mahdollista toteuttaa tontin suojeltuun paloasemarakennukseen. Hakumenettely päättyi keväällä 2024.

Hakumenettelyn pohjalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 03.06.2024 § 56 varata tontin Olarin Panimo Oy:lle (jäljempänä Olarin Panimo) panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten 31.5.2025 saakka. Samassa päätöksessä päätettiin tehdä esisopimus Olarin Panimon kanssa tontilla sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimolle. Rakennusten kauppahinta on 561 000 euroa, joka perustuu hakumenettelyssä Olarin Panimon tekemään ostotarjoukseen rakennuksista. Olarin Panimo ja kaupunki ovat allekirjoittaneet edellä mainitun esisopimuksen 30.9.2024.

Esisopimuksessa sovitun mukaisesti lopullinen rakennusten kauppakirja tullaan tekemään, kun tonttia koskeva asemakaavamuutos on vahvistunut, Olarin Panimo on saanut hankkeensa tarvitsemat rakentamisen luvat ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tontin maanvuokrasopimuksesta on lainvoimainen.

Yllä mainittua suunnitteluvarausta on jatkettu 02.06.2025 § 62 ja 01.06.2026 § 70 päätöksillä.

Tiedot vuokrattavasta tontista ja tontilla sijaitsevista rakennuksista

Vuokrattava tontti (49-15-51-5) sijaitsee Niittykummun kaupunginosassa. Tontille on laadittu Olarin Panimon suunnitteluvarausjakson aikana asemakaavan muutos (Niittykummun paloasema – 212221), joka on mahdollistaa panimo- ja ravintolahankkeen toteuttaminen tontille. Kyseinen asemakaavan muutos sai lainvoiman 20.8.2025.

Ajantasakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontin pinta-ala on noin 3 280 m² ja rakennusoikeus on 1 200 k-m².

Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu, peruskorjausta vaativa entinen paloasemarakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1991 ja on pinta-alaltaan 1 200 k-m². Tontilla on myös vuonna 2017 valmistunut 20 k-m² suuruinen talousrakennus. Edellä mainitut rakennukset ovat Espoon kaupungin omistamia, mutta ne tullaan myymään Olarin Panimolle erillisellä kauppakirjalla.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Olarin Panimo pyytää 7.9.2026 lähettämässään hakemuksessa päätöstä kaupungilta tontin pitkäaikaisesta vuokraamista.

Olarin Panimo kertoo suunnitelmiensa edenneen. Hankkeen pääarkkitehti on ollut yhteydessä Rakennusvalvontaan ja Museovirastoon, joiden kanssa hän tekee yhteistyössä lopullisia suunnitelmia. Palokonsultti on tehnyt valmiiksi omat työnsä. Pihasuunnittelijan suunnitelmat ovat myös valmistuneet. LVI-suunnittelija aloittaa nyt tekemään piirustukset sisäpuolelta valmiiksi.

Tämän hetken tavoitteena on saada rakentamislupa vuoden 2027 alkupuolella, jonka jälkeen maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa ja aloittaa suunnitellun hankkeen toteuttaminen.

Vuokran määrittäminen

Olarin Panimon vuokra on 36 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

Vuokra on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkina-arvoon perustuen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 70

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 03.06.2024 § 56 päätettyä ja 02.06.2025 § 62 jatkettua rakennetun paloasemakiinteistön 49-15-51-5 varausta Olarista Olarin Panimo Oy:lle panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2027 saakka entisin, 03.06.2024 § 56 päätetyin, ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 62

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 03.06.2024 § 56 päätettyä rakennetun paloasemakiinteistön 49-15-51-5

varausta Olarista Olarin Panimo Oy:lle panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2026 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 56

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A)

tehdä esisopimuksen Niittykummussa kiinteistöllä 49-15-51-5 sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimo Oy:lle liitteenä olevan esisopimusluonnoksen mukaisesti. Rakennusten kauppahinta on 561 000 euroa. Esisopimuksessa on määritetty ehdot lopullisen rakennuksen kauppakirjan allekirjoittamiselle (mm. asemakaavamuutos on vahvistunut)

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohta A):

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä rakennusten kaupan esisopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Rakennusten kaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee esisopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

B)

varata Olarin Panimo Oy:lle kiinteistön 49-15-51-5 panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten.

1

Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka. Varaus kuitenkin raukeaa ennenaikaisesti, mikäli kohdan A mukaista esisopimusta ei ole allekirjoitettu täytäntöönpanoehtojen mukaisesti.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavamuutosta. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

Kaupungilla on oikeus 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.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee peruskorjausta vaativa suojeltu paloasemarakennus sekä talousrakennus. Varauksensaaja tulee tekemään paloasemarakennuksen ja talousrakennuksen ostamisesta esisopimuksen Espoon kaupungin kanssa.

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, rakennuksien varsinainen kauppakirja allekirjoitetaan tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Rakennuksien kauppahinta tulee olemaan varauksensaajan hakumenettelyssä tarjoama ostohinta (561 000 euroa) rakennuksista.

9

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, sitoutuu varauksensaaja siihen, että tontin pääoma-arvo kerrosneliömetriä kohden olemaan 500 euroa per k-m². Tontista vuosittainen maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta. Tontin pääoma-arvo, ja siten perusvuokra, on sidottu täysimääräisesti elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

10

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

11

Varauksensaaja on tietoinen, että varatulla kiinteistöllä on paloasematoimintaa. Paloasematoiminta kiinteistöllä tulee päättymään, kun paloasematoiminta on siirtynyt uudelle Matinkylän paloasemalle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos - Olarin Panimo Oy
- 2 Liitekartta vuokra-alueesta - 49-15-51-5 (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus - Olarin Panimo Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Ville Leino, Olarin Panimo Oy
Jyrki Peltonen, Olarin Panimo Oy
Topias Wahlbeck, Olarin Panimo Oy

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 105

§ 105

Alueen varaaminen Westendistä Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Jerima Martina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Westendin aseman alueen Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle alueen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2027 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen luovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueen luovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajien kanssa. Alueen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen raja-
rajaus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavamuutosta. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

Varauksensaajat ovat velvollisia pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta 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. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varauksensaajille ei tulla hyvittämään mitään tästä suunnittelutyöstä aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa.

5

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 tai mikäli varauksensaajat asetetaan varausaikana konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuvat tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaajat pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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

6

Varauksensaajat ovat tietoisia alueella sijaitsevasta linja-autoliikenteen terminaalista sekä kuljettajien taukotilarakennuksesta, joiden toimintaa ei saa varauksensaajien toimesta estää tai häiritä.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta.

8

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueen länsireunassa kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti. Varauksensaajat ovat velvollisia huomioimaan tämän suunnittelussaan.

9

Varauksensaajat ovat tietoisia varausalueella kulkevista johdoista ja putkista. Varauksensaajat ovat velvollisia selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan johtojen ja putkien mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Käsittely**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Urbanizator Oy, JM Suomi Oy ja JATS Property Development Oy ovat hakeneet suunnitteluvarausta alueelle 20.8.2026 saapuneella hakemuksella.

Tiedot hakijoista

Urbanizator Oy on yksityinen, vuonna 2021 perustettu helsinkiläinen riippumaton ja itsenäinen kiinteistökehittäjä ja asiantuntija, joka työskentelee elävien ja monimuotoisten kaupunkiympäristöjen toteuttamiseksi. Urbanizator Oy:n omistajayrittäjät ovat toimineet kiinteistökehitysliiketoiminnassa yli 20 vuoden ajan toteuttaen lukuisia työympäristöjä, kauppapaikkoja ja asuin kohteita asiakkailleen. Yhtiön vuoden 2025 liikevaihto oli 389 000 euroa.

JM Suomi Oy on yksityinen, vuonna 2005 perustettu espoolainen asuntojen rakentamiseen ja asuinalueiden kehittämiseen erikoistunut yhtiö. Yhtiö on toteuttanut mm. Espooseen (esim. Finnooseen ja Leppävaaraan), Helsinkiin ja Tampereelle suuria asuinrakennushankkeita. JM Suomi Oy on osa JM-konsernia, joka on Pohjoismaiden johtavia asuntojen rakentajia ja asuinalueiden kehittäjiä ja listattu Tukholman pörssiin. JM Suomi Oy:n vuoden 2025 liikevaihto oli 137,9 milj. euroa, tilikauden tulos oli 8,7 milj. euroa positiivinen ja yhtiön vapaa pääoma oli 123,5 milj. euroa.

JKMM Arkkitehdit Oy perustettiin vuonna 1998. JKMM Arkkitehdit Oy:n töissä yhdistyvät arkkitehtuuri, sisustusarkkitehtuuri, kaupunkisuunnittelu, kalustemuotoilu, grafiikka ja taide. Vuosien varrella toimistosta on kasvanut kansainvälisesti arvostettu ja yksi Suomen johtavista arkkitehtitoimistoista, joka on saanut yli 100 palkintosijaa ja yli 50 voittoa arkkitehtuurikilpailuissa ympäri maailman. JATS Property Development Oy on vuonna 2021 JKMM Arkkitehdit Oy:n omia kaava- ja kiinteistökehityshankkeita varten perustettu kiinteistökehitysyhtiö.

Tiedot varausalueesta

Westendin aseman alue (kortteli 13065 - kiinteistötunnus 49-13-65-1, suojaviheralue 13E3 - kiinteistötunnukset 49-13-9908-3 ja 49-13-9908-4 ja osa katualueesta 13K - kiinteistötunnus 49-13-9901-0) on voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen ja

lähipalveluiden alueeksi (C). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu joukkoliikenteen terminaalikäyttöön, suojaviheralueeksi ja katualueeksi. Suunnittelutyö tukee ja toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa ja valmisteilla olevaa yleiskaavaa 2060.

Varausalue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistama ja rajoittuu pohjoisosaltaan Valtion omistamaan maantiealueeseen. Varausalueen maapinta-ala on noin 4,1 ha. Kaupunki ei ole suunnitellut alueelle nykyisen terminaali- ja liikennekäytön lisäksi muuta käyttöä. Varausalueen länsireunassa, Westendinkadun reunaa pitkin, kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti.

Perustelu varauspäätökselle

Hanke on edistänyt alueen kehittämisedellytysten selvittämistä suunnitelmallisesti yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Hanke on ollut yhteydessä alueella toimiviin viranomaisiin, selvittänyt alueen asukkaiden, sidosryhmien ja toimijoiden näkemyksiä alueen nykytilanteesta ja kehittämispotentiaalista ja selvittänyt ympäröivien kortteleiden ja lähialueen hankkeiden synergiaetuja alueen kehittämisessä. Hanke on selvitystyön taustalla hyödyntänyt mm. melu- ja ilmanlaatuselvityksiä, luontoarvojen tarkasteluja sekä liikenteellisiä analyysejä.

Selvitystyön lopputuloksena hanke on tuottanut maankäyttövision ja siihen liittyvän selostuksen. Maankäyttövisiossa kuvataan alueen kehittämispotentiaalia ja kehitysaskelaita potentiaalinsa saavuttamiseksi pitkällä aikajänteellä. Varausalueen sijainti, olemassa oleva infrastruktuuri ja liikennejärjestelmässä tapahtuneet muutokset muodostavat edellytykset alueen täydennysrakentamiselle ja kaupunkirakenteen eheyttämiseksi. Tiivistävä, kestäviin kulkutapoihin nojaava maankäyttö vahvistaisi yhdyskuntarakennetta ja edistäisi samalla hiilineutraaliustavoitteita. Hanke on täyttänyt selvitystyölle asetetut tavoitteet ja työ on edennyt suuntaan, joka mahdollistaa suunnitteluvarauksen myöntämisen tarkempien jatkosuunnitelmien laatimiseksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 15.09.2025 § 84

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Westendin aseman alueen Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle alueen kehittämisedellytysten selvittämiseksi ja kartoittamiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2026 saakka. Hankkeen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle viimeistään vuoden 2026 toukokuussa.

2

Mikäli selvitystyö etenee kaupungin hyväksymien kehitystavoitteiden mukaisesti, voidaan varauksen hakijoille myöntää suunnitteluvaraus alueeseen. Suunnitteluvaraus valmistellaan erikseen.

3

Varauksen hakijoilla tai näiden valtuuttamalla on oikeus tehdä selvitysalueella kehittämisedellytysten kartoittamiseksi ja selvittämiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksen hakijat ovat velvollisia pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset Espoon kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että selvitystyö raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Varauksen hakijoille ei tulla hyvittämään mitään tästä selvitystyöstä aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää selvitystyö kesken selvitysajan tai olla jatkamatta sitä ja varata kohde kolmannelle, mikäli selvitystyö ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää selvitystyön tai päättää olla jatkamatta sitä varauksenhakijoille.

5

Varauksen hakijat ovat tietoisia alueella sijaitsevasta linja-autoliikenteen terminaalista, sekä kuljettajien taukotilarakennuksesta, joiden toimintaa ei saa varauksen hakijoiden toimesta estää tai häiritä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Westendin aseman alueen Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle alueen kehittämisedellytysten selvittämiseksi ja kartoittamiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2026 saakka. Hankkeen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle viimeistään vuoden 2026 toukokuussa.

2

Mikäli selvitystyö etenee kaupungin hyväksymien kehitystavoitteiden mukaisesti, voidaan varauksen hakijoille myöntää suunnitteluvaraus alueeseen. Suunnitteluvaraus valmistellaan erikseen.

3

Varauksen hakijoilla tai näiden valtuuttamalla on oikeus tehdä selvitysalueella kehittämisedellytysten kartoittamiseksi ja selvittämiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksen hakijat ovat velvollisia pyydettyä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset Espoon kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että selvitystyö raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Varauksen hakijoille ei tulla hyvittämään mitään tästä selvitystyöstä aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa,

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää selvitystyö kesken selvitysajan tai olla jatkamatta sitä ja varata kohde kolmannelle, mikäli selvitystyö ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää selvitystyön tai päättää olla jatkamatta sitä varauksenhakijoille.

5

Varauksen hakijat ovat tietoisia alueella sijaitsevasta linja-autoliikenteen terminaalista, sekä kuljettajien taukotilarakennuksesta, joiden toimintaa ei saa varauksen hakijoiden toimesta estää tai häiritä.

6

Kehittämisedellytysten tarkastelualue käsittää myös alueen kiinnittymisen osaksi Tapiolan kaupunkikeskusta.

Liitteet

- 3 Kartta Westendinportti (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Westend linja-autoasema, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 106

§ 106

Yhdyskuntateknisen huollon tontin varauksen uusiminen Sepänkylästä Caruna Espoo Oy:lle sähköaseman suunnittelua varten (49-420-3-114)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia 5.2.2024 § 18 päätetyn ja viimeksi 10.2.2025 § 17 jatkettun Sepänkylässä sijaitsevan yhdyskuntateknisen huollon tontin (49-420-3-114) varauksen Caruna Espoo Oy:lle sähköaseman suunnittelua varten. Varaus uusitaan 1.10.2027 saakka. Lisäksi varausehtoihin lisätään uudeksi ehdoksi 10 seuraava:

10

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee ojia sekä lähistöllä sijaitsevaa yksityisomisteista asuinkiinteistöä palveleva kaivo. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan sekä selvittämään niitä koskevat mahdolliset korvaavat järjestelyt. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisesta siirrosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Muilta osin varaus uusitaan entisin 5.2.2024 § 18 päätetyin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Caruna Espoo Oy (jäljempänä Caruna) hakee suunnitteluvarauksen jatkoa 1.10.2027 asti sähköaseman suunnittelua varten Espoon Sepänkylässä sijaitsevalle yhdyskuntateknisen huollon tontille (kiinteistötunnus 49-420-3-114).

Caruna kertoo hakemuksessaan laittaneensa vireille Kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjeistuksen mukaisesti asemakaavamuutoksen koskien varausaluetta. Carunan mukaan sähköasema olisi toteutuessaan osa Espoon kestävästä kasvusta turvaavasta infrastruktuurista ja palvelisi erityisesti keskisen Espoon kaupunginosan sähköjakelua.

Caruna vastaa sähköjakelusta ja sen kehittämisestä kasvavassa Espoossa, ja kasvun edellytyksenä on uusien sähköverkkorakenteiden tehokas sijoittaminen tiivistyvään kaupunkiympäristöön. Caruna on analysoinut sähköverkon asiakkaiden tarpeita nykyhetkestä kauas tulevaisuuteen ja etsinyt Espoon kaupungin kanssa Sepänkylän alueelta sopivaa sijaintia tarpeiden kannalta välttämättömälle uudelle sähköasemalle.

Koska esitetty sijainti on suunnitellun Hepokorpi-Finnoo suurjännitteisen voimajohdon reitin varrella ja lähellä keskisen Espoon sähkökysyntää, sijainti täyttää sähköverkon fyysisistä ominaisuuksista johtuvat välttämättömät reunaehdot, joiden mukaan sähköaseman tulee olla lähellä vahvoja siirtoyhteyksiä sekä asiakaskysyntää.

Caruna esittää hakemuksessaan, että tarvittava pinta-ala sähköasematontille on kaupunkialueella tyypillisesti noin 3 000–4 000 m²

ja tilantarve tulee tarkentumaan suunnittelun myötä. Alustavan arvion mukaan varausalueelle rakennettaisiin kojeistoja varten sähköasemarakennus, jonka kerrosala olisi n. 2 500 k-m².

Carunan mukaan rakentamistöiden on tarkoitus alkaa vuonna 2028 ja sähköaseman käyttöönoton tulisi tapahtua 2031 mennessä.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava tontti 49-420-3-114 on 12.5.1998 voimaan tullessa ajantasakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa muuntamoaseman (ET).

Tontin pinta-ala on noin 5 585 m². Tontille ei ole ajantasakaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Tontilla sijaitsee olemassa oleva kaivo, joka palvelee lähistöllä sijaitsevaa yksityisomisteista pienasuinalokiinteistöä. Muutoin tontti on rakentamaton.

Tontin lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkuyhteysreitti ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys.

Tontilla on vireillä Carunan hankkeen mahdollistava asemakaavamuutos (Ullanniityn sähköasema – 160107). Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.08.2026 § 82 hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Varauksen uusiminen ja muuttaminen

Edellä esitettyjen myötä esitetään, että varaus uusitaan Carunalle 1.10.2027 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 17

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Sepänkylässä sijaitsevan yhdyskuntateknisen huollon tontin (49-420-3-114) varausta Caruna Espoo Oy:lle sähköaseman suunnittelua varten. Varausta jatketaan 1.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Caruna Espoo Oy:lle Sepänkylässä sijaitsevan yhdyskuntateknisen huollon tontin kiinteistötunnuksella 49-420-3-114 sähköaseman suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 1.3.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

9

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 4 Suunnitteluvarausalueen kartta - Caruna Espoo Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus - Caruna Espoo Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Arto Hyytiäinen, Caruna Espoo Oy
Päivi Nyysönen, Caruna Espoo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 107

§ 107

Alueen varauksen jatkaminen Keilaniemestä Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle vesiurheilu- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelua varten (49-418-1-946 ja 49-10-9903-19)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 09.09.2024 § 85 päätettyä ja 15.09.2025 § 82 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle Keilaniemen kiinteistöiltä 49-418-1-946 ja 49-10-9903-19 vesiurheilu- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.09.2027 saakka entisin 09.09.2024 päätetyin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 09.09.2024 § 85 varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Keilaniemestä Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle (jäljempänä Laguuni) vesiurheilu- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 15.09.2025 § 82 päätöksellä 30.09.2026 saakka.

Laguuni hakee 23.09.2026 lähettämällään hakemuksella jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Hakemuksessa Laguuni kertoo jättäneensä asemakaavamuutoshakemuksen 01.04.2025 ja jatkaneensa aktiivista suunnittelutyötä yhteistyössä Kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Kaavamuutosta koskeva OAS on nähtävillä 06.10.2026 saakka. Laguuni pyytää suunnitteluvaraukselle jatkoa, jotta hankkeen kehittämistä ja asemakaavamuutoksen edistämistä voidaan jatkaa.

Laguunin tavoitteena on vakinaistaa ja kehittää nykyisen vesiurheilukeskuksensa toimintaa Keilaniemessä kaavallisesti ja toiminnallisesti siten, että se vastaa ympärivuotisesti kasvaviin kävijämääriin ja monipuolistuviin asiakastarpeisiin. Tavoitteena on luoda kansainvälisesti kiinnostava vesiliikunnan ja hyvinvoinnin keskus, jossa yhdistyvät arkkitehtoninen vetovoima, vastuullisuus ja paikallinen merkitys.

Hankkeen ytimessä on täysimittaisen Olympiakomitean kriteerit täyttävän kaapeliradan rakentaminen. Tämä mahdollistaa lajin harrastamisen aloittelijoista huippu-urheilijoihin. Toteutus edellyttää 1–2 uuden pylonirakenteen lisäämistä nykyisten neljän lisäksi, jolloin radasta muodostuu pyöreä ja sujuvasti toimiva kokonaisuus.

Muita keskeisiä kehityskohteita hankkeessa ovat:

- ympärivuotiset sauna- ja ravintolapalvelut;
- tapahtumat ja ohjelmat eri kohderyhmille; ja
- lasten ja nuorten liikunnan edistäminen.

Laguunin mukaan jatkokehityksen arvioitu investointitaso on noin 3 - 5 miljoonaa euroa.

Tiedot varausalueesta

Ohjeellisesti Keilaniemestä varattava alue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu Keilaniemen vesialuetta (kiinteistötunnus 49-418-1-946) ja Stora Frökenin saari (kiinteistötunnus 49-10-9903-19). Asemakaavassa vesialueet on osoitettu vesialueeksi (W) ja Stora Frökenin saari on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Ohjeellisen varausalueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria.

Osa ohjeellisesta varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti Laguunille vesiturheilukeskustoimintaa varten. Vesiturheilukeskus toimii alueella määräaikaikaisella rakennusluvalla. Muu osa varausalueesta on rakentamatonta vesi- ja maa-alueita.

Varausalueella on vireillä asemakaavamuutos (Stora Fröken – 220841), jonka tarkoituksena on mahdollistaa Laguunin suunnitteleman hankkeen toteuttaminen. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto ovat nähtävillä 07.09. - 06.10.2026. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen arviolta kevätkaudella 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 15.09.2025 § 82

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 09.09.2024 § 85 päätettyä liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Vesiturheilukeskus Laguuni Oy:lle Keilaniemen kiinteistöiltä 49-418-1-946 ja 49-10-9903-19 vesiturheilu- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2026 saakka entisin, 9.9.2024 päätetyin, ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.09.2024 § 85

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Keilaniemestä kiinteistöltä 49-418-1-946 ja 49-10-9903-19 vesiurheilu- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueenvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Alueen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen raja-
rajaus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavamuutosta. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

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

6

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

7

Osa ohjeellisesta varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti varauksensaajalle. Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varauksensaajan vuokra-alueen ulkopuolista varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

Käsittely

Henna Kajava poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (läheinen asianosainen, HallL 28.1 § 1-kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 5 Ohjeellinen suunnitteluvarausalue - Vesiurheilukeskus Laguuni Oy (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista - Suunnitteluvaraushakemus 23.9.2026, Vesiurheilukeskus Laguuni Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Juuso Tilaéus

Asianumero 6367/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 108

§ 108

Liikekeskustontin myynti Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-34-15-3) (Pöydälle 7.9.2026)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Kivenlahden metrokeskuksesta tontin 49-34-15-3 SRV Yhtiöt Oyj:lle sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun seuraavin pääehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa.

Kaupan kohde on hinnoiteltu asemakaavan mukaiseen tontille suunniteltuun rakentamisen määrään, 4 677 k-m², pohjautuen seuraavilla pääkäyttötarkoituserillä ja markkina-arvoon perustuvilla rakennusoikeuden yksikköhinnoilla:

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä: 3 795 k-m² ja yksikköhinta: 560 euroa/k-m²

- Muun myymälätilan määrä: 882 k-m² ja yksikköhinta: 350 euroa/k-m²

Mikäli kaupan kohteen suunniteltu rakentamisen määrä kasvaa esitetystä ja/tai suunniteltu rakentamisen pääkäyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi, tarkistetaan yllä mainittua kauppahintaa. Mahdollinen tarkistus perustuu hankkeen rakentamislupaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Ostajan tarkoituksena on toteuttaa tontille liikekeskus, joka hyödyntää arviolta noin 4 677 k-m2 tontille kohdistuvasta 13 350 k-m2:n kokonaisrakennusoikeudesta. Ostaja pyrkii myöhemmin selvittämään mahdollisuutta hyödyntää tontille kohdistuva käyttämätön rakennusoikeus huomioiden kuitenkin kulloinenkin alueellisen tilatarvekysyntä ja markkinatilanne. Mikäli ostaja toteuttaa tontille asemakaavan mahdollistavaa lisärakentamista, suorittaa ostaja myyjälle lisäkauppahintaa tarkemmin ehdossa 4 todetulla tavalla.

3

Kaupan kohteelle on rakennettava päivittäistavarakaupan ja/tai muun myymälätilan tiloja vähintään 4 200 k-m2 rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille sopimussakkona kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

4

Siinä tapauksessa, että ostaja tai tontin myöhempi omistaja käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m2 (jäljempänä "Lisärakentaminen") tai ostaja tai tontin myöhempi omistaja purkaa tontille tällä hetkellä suunnittelun liikekeskusrakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen tai uusia rakennuksia (jäljempänä "Purkava uudisrakentaminen") on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille lisäkauppahinnan.

Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m2 käyttämätöntä rakennusoikeutta ("Käyttämätön rakennusoikeus"). Lisäkauppahinnan määrä perustuu viimeisimmän suunnitelman mukaiseen tontille kohdistuvaan

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

Käyttämättömän rakennusoikeuden määrän (8 673 k-m²) markkina-arvoon.

Lisäkauppahinnan suorittamisvelvollisuus syntyy heti, kun Lisärakentaminen tai Purkava uudisrakentaminen on tullut lainvoimaisella rakennusluvalla, poikkeamispäätöksellä tai muulla viranomaispäätöksellä tontilla käytettäväksi. Lisäkauppahinta erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tällainen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Ostaja on velvollinen hakemaan tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kaupunki.

5

Kaupan kohteeseen kohdistuu alueidenkäyttölain 96.2 §:n mukainen käyttöoikeuden lunastus ja sen mukaisesti ennakkohaltuunotto (metroa varten lunastettava maanalainen alue).

Myyjälle tulee jäämään alueidenkäyttölain 96 §:n mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron ja sen kulkuyhteyksien edellyttämiin alueisiin kaupan kohteella korvauksetta. Kauppakirja muodostaa osapuolten kesken myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 40 §:ssä tarkoitetun sopimuksen, jolla osapuolet sopivat kaupan kohteeseen kohdistuvasta lunastuksesta ja siitä maksettavasta korvauksesta. Mikäli lunastustoimikunta tästä huolimatta määräisi kaupungin maksettavaksi lunastuskorvausta, on ostaja tähän sopimukseen perustuen velvollinen hyvittämään määrättävän korvauksen takaisin kaupungille kokonaisuudessaan.

6

Kaupan kohteella sijaitsevaa Länsimetron asemarakennusta palveleva kaukolämpöliitos on tehty Meriusvanaukiolle rakennettuun kaukolämpölinjaan. Ostaja on tietoinen, että kaukolämpöliitosputkea on siirrettävä kaupan kohteelle rakentamisen yhteydessä. Ostaja vastaa kustannuksellaan tästä rakentamisen yhteydessä tehtävästä siirrosta. Kaukolämpöliitosta ei voi katkaista rakentamisen ajaksi.

7

Myyjä on toimittanut ostajalle myyjällä olevan tiedon kaupan kohteella sijaitsevista johdoista, putkista ja niiden asennuksista.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

Kaupan kohteella olevien käytöstä poistettujen johtojen ja putkien purkamisesta vastaa kustannuksellaan ostaja. Mahdollisten muiden johtojen ja putkien purkamisen tai siirtämisen kustannuksesta sovitaan ostajan ja myyjän kanssa erikseen. Ostajan tulee sopia johtojen ja putkien purkamisesta kaapelioperaattorien sekä johtojen omistajien kanssa ennen purkutöihin tai siirtotöihin ryhtymistä.

8

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohde on osittain ollut katualueena ja osittain pysäköintialueena, joten siellä sijaitsee asfalttipinnoitteita ja katurakenteita sekä valaistukseen ja lämmitystolppiin liittyviä sähköjohtoja ja -laitteita. Ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoituksin kustannuksellaan vastattavakseen näiden poistamisen.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteella sijaitsee ponttiseinä ja sen yhteyteen toteutettu aita. Aita suojaa ponttiseinän raudoitukselta sekä aidan takana olevalta korkeuserolta. Ponttiseinän poistaminen on mahdollista sen jälkeen, kun kaupan kohteen puolella edellytetty pohjavedenhallinta on saavutettu. Ostaja vastaa kustannuksellaan ponttiseinän ja aidan poistamisesta.

Muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhaun takia tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee edellä mainittu kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakentamisen edellyttämät luvat.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle tontille ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Asian esitteli kasvun ja oppimisen toimialajohtaja Narva-Akkola kaupunkiympäristön toimialajohtajan ollessa esteellinen.

Isotalo ja Konttas poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta).

Aaltonen teki seuraavan muutosehdotuksen:

Päätöskohta 4 muutetaan seuraavaksi: 4 Siinä tapauksessa, että ostaja tai tontin myöhempi omistaja haluaa käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (jäljempänä "Lisärakentaminen") tai ostaja tai tontin myöhempi omistaja purkaa tontille tällä hetkellä suunnittelun liikekeskusrakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen tai uusia rakennuksia (jäljempänä "Purkava uudisrakentaminen") on ostajan sovittava ennen Lisärakentamista tai Purkavaa uudisrakentamista kaupungin kanssa lisäkauppahinnasta. Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ("Käyttämätön rakennusoikeus").

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen tekemän muutosehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Aaltonen esitti eriävän mielipiteen.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026



Aiemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämiseksi vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle (jäljempänä SRV) ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Lumo Kodit Oyj, jäljempänä Lumo).

Suunnitteluvaraus koski alun perin koko Kivenlahden metrokeskuksen aluetta. Kuitenkin Lumo ja SRV kevään 2023 lopussa pyysivät eriyttämään varausalueen kahdeksi erilliseksi varaukseksi siten, että Kivenlahden metrokeskuksen asuinkerrostaloalueet varataan yhdessä Lumolle ja SRV:lle ja metrokeskuksen liikekeskusalue varataan SRV:lle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2023 § 58-59 eriyttää varaukset edellä mainitun pyynnön mukaisesti. Liikekeskusalueen varausta SRV:lle on jatkettu 7.4.2025 § 38 ja 19.01.2026 § 8 päätöksillä. Viimeisimmän varauksen voimassaolo on 30.9.2026 saakka.

Hakemus ja hankkeen tilanne

SRV pyytää 21.8.2026 päiväämässä hakemuksessaan, että kaupunki tekee myyntipäätöksen korttelin 34015 tontista 3 (kiinteistötunnus 49-34-15-3). Hankkeen tarkoituksena on toteuttaa tontille liikekeskus ja pysäköintilaitos. Liikekeskuksen yhteydessä rakennetaan myös Länsimetro Oy:lle Kivenlahden metroaseman sisäänkäynti sekä metroasemaan liittyviä tiloja. Hanketta varten haetaan parhaillaan asemakaavasta poikkeamista koskevaa päätöstä sekä rakentamislupaa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

SRV pyytää hakemuksessaan, että tontin kauppahinta esitetään määräytyväksi yksikerroksisen liikekeskuksen toteuttamisen yhteydessä käytettävän rakennusoikeuden määrän, noin 4 677 k-m², perusteella. SRV:n mukaan tontin luovuttamista koskeva päätös mahdollistaa hankkeen etenemisen rakentamisvaiheeseen sen jälkeen, kun poikkeamispäätös, rakentamislupa ja hanketta koskevat sopimukset ovat valmistuneet. Tavoitteena on, että tarvittavat päätökset ja sopimukset saadaan valmiiksi kuluvan vuoden loppuun mennessä.

Tiedot metrokeskuksesta ja myytävästä liikekeskustontista

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa metrokeskuskortteli on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kortteliin sijoittuu Kivenlahden metroaseman läntinen sisäänkäynti.

Metrokeskuskorttelissa on tehty tonttijako ja tonttien lohkominen, jossa metrokeskuksen liikekeskusala ja kaksi asuinkerrosalaa määritettiin jokainen omiksi tonteikseen.

Metrokeskuskorttelissa sijaitsevan, myytävän, liikekeskustontin (kiinteistötunnus 49-34-15-3) pinta-ala on 10 136 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 13 350 k-m². Liikekeskustontille on osoitettu metroaseman sisäänkäynti, joka tullaan rakentamaan liikekeskuksen rakentamisen yhteydessä valmiiksi.

Sopimuskokonaisuus

Suunnitellun liikekeskushankkeen yhteydessä tullaan rakentamaan metroaseman sisäänkäynti sekä erinäisiä rakenteita, toimintoja ja kulku- ja ajoyhteyksiä, joita metrokeskuskorttelin asuinkerrostalohankkeet hyödyntävät tulevaisuudessa.

Liikekeskushankkeen, metroaseman sisäänkäynnin ja metrokeskuskorttelin myöhempi rakentaminen ja yhteensovittaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimusta. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan edellä mainittujen rakenteiden, toimintojen ja kulku- ja ajoyhteyksien käyttöoikeuksista, vastuista ja velvoitteista.

Kaupunki tulee yhteisjärjestelysopimuksen osapuoleksi vielä luovuttamattomien metrokeskuksen asuntotonttien omistajan roolissa mahdollistaakseen yhteisjärjestelysopimuksen tekemisen ja allekirjoittamisen liikekeskushankkeen luvituksen ja rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Siten kaupunki ei tule vastaamaan asuntotonteille kohdistetuista kustannuksista tai muista velvoitteista.

Kaupunki tulee aikanaan asuntotonttien luovutuksen yhteydessä siirtämään sopimuksen ja sen vastuut ja velvoitteet asuntotonttien saajille.

Yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi tullaan laatimaan toteutussopimus. Toteutussopimuksessa sovitaan tarkemmin metrokeskuksen ja siihen liittyvien rakennelmien toteutuksesta ja kustannusvastuista osapuolten kesken. Sopimuksen allekirjoittajiksi tulevat liikekeskushanke, asuntotonttien tämän hetken varauksensaajat (SRV & Lumo) sekä Länsimetro. Kaupunki toimii ainoastaan toteutussopimuksen hyväksyjänä ja sitoutuu siirtämään sopimuksen uudelle asuntotontin toteuttajalle tai uusille asuntonttien toteuttajille, mikäli toinen tai molemmat nykyisistä asuntotonttien varauksiensaajista vetäytyvät hankkeesta.

Ennen liikekeskustontin luovuttamista SRV:lle, tekevät Länsimetro ja kaupunki käyttöoikeussopimuksen. Sopimuksessa annetaan Länsimetrolle pitkäaikainen käyttöoikeus metroaseman sisäänkäynnin pitämiseen liikekeskustontilla. Käyttöoikeus koskee maanpäällistä aluetta, sillä Länsimetroa varten on jo lunastettu käyttöoikeus maanalaiseen alueeseen.

Liikekeskushankkeessa rakennetaan pysäköintilaitos, johon sijoittuu metrokeskuksen asuntotonteille osoitettuja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja 6 kpl. Asuntotonttien muut pysäköintipaikat tullaan sijoittamaan metrokeskuskorttelin ulkopuolelle erikseen sovittavalla tavalla. Espoon kaupunki ja SRV tulevat tekemään erillisen sopimuksen, jossa kaupunki sitoutuu korvaamaan SRV:lle näiden liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen toteuttamiskustannukset. Kaupunki tulee tontinluovutuksessa perimään asuntotonttien hankkeilta edellä mainitut toteuttamiskustannukset.

Edellä mainituista yhteisjärjestelysopimuksesta, toteutussopimuksesta, käyttöoikeussopimuksesta ja pysäköintipaikkojen toteuttamiskustannuksia koskevasta sopimuksesta tehdään erilliset kaupungin päätökset.

Tontin myynti ja lisäkauppahinta

Esitetään, että tontti 49-34-15-3 myydään SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille ja/tai perustettaville yhtiölle/yhtiöille.

Tontin kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan ja suunniteltuun rakentamisen määrään käyttötarkoitukseltaan seuraavasti:

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä: 3 795 k-m² ja yksikköhinta: 560 euroa/k-m²

- Muun myymälätilan määrä: 882 k-m² ja yksikköhinta: 350 euroa/k-m²

Suunniteltu kokonaisrakentamismäärä on 4 677 k-m².

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa. Mikäli kaupan kohteen suunniteltu rakentamisen määrä kasvaa esitetystä ja/tai rakentamisen pääkäyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi, tarkistetaan yllä mainittua kauppahintaa. Mahdollinen tarkistus perustuu hankkeen rakentamislupaan.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaupungin oikeus korvaukseen koko kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on turvattu kauppakirjan lisäkauppahintaa koskevilla ehdoilla. Mikäli tontin ostaja tai myöhempi omistaja tulevaisuudessa käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (lisärakentaminen tai purkava uudisrakentaminen), tulee ostajan tai tontin myöhemmän omistajan maksaa kaupungille sen hetkiseen markkina-arvoon perustuva lisäkauppahinta lopusta, nyt käyttämättä jäävästä, rakennusoikeudesta.

Ostaja on velvollinen hakemaan tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kaupunki.

Luovutuksen vastike on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkina-arvoon perustuen. Vastike muodostuu kaupantekohetkellä maksettavasta ensimmäisessä vaiheessa toteutettavaan rakentamisen määrään perustuvasta kauppahinnasta sekä mahdollisesta myöhemmästä lisäkauppahinnasta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

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 korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee olla 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

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 03.05.2021 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka seuraavin muutoksin:

Varauspäättöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

"Päätösehdotuksesta poistetaan seuraava kappale: "Varauspäättöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.""

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, Anthonin ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 198

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 63 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2023 saakka seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohta 6 muutetaan seuraavanlaiseksi:

6

Varausalueen asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Sekä ehtoihin lisätään seuraava kohta:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisestä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 59

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 198 jatkettua varausta siten, että liikekeskus- ja asuntohankkeet eriytetään omiksi varauksiksi.

Tällä päätöksellä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) liikekeskushankkeen suunnittelua varten 31.10.2023 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti Länsimetrolle.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 7 mukaisten vuokralaisten kanssa.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 102

Päätösehdotus

Esittelijä Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätetyn ja viimeksi 5.6.2023 § 59 jatketun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varauksen Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyn) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 62

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 06.11.2023 § 102 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-2 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyn) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 38

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 03.06.2024 § 62 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyn) ehdoin.

Käsittely

Vuornos Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäysesityksen:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos pyytää kaupunginhallitusta käyttämään omistajaohjausta ja tarvittaessa

puuttumaan yhtymäkokouksessa Laurean kampuksen sijoittumispäätökseen varmistuen, että Laurean opetus- ja toimitilat sijoittuvat Kivenlahteen tai Kiviruukkiin. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 03.06.2024 § 62 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti pyytää kaupunginhallitusta käyttämään omistajaohjausta ja tarvittaessa puuttumaan yhtymäkokouksessa Laurean kampuksen sijoittumispäätökseen varmistuen, että Laurean opetus- ja toimitilat sijoittuvat Kivenlahteen tai Kiviruukkiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 8

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 07.04.2025 § 38 jatkettua liikekeskustontin 49-34-15-3 varausta Kivenlahden metrokeskuksesta SRV Yhtiöt Oyj:lle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2026 saakka entisin (5.6.2023 § 59 päätetyin) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026 § 94

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Kivenlahden metrokeskuksesta tontin 49-34-15-3 SRV Yhtiöt Oyj:lle sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun seuraavin pääehdoin:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

1

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa.

Kaupan kohde on hinnoiteltu asemakaavan mukaiseen tontille suunniteltuun rakentamisen määrään, 4 677 k-m², pohjautuen seuraavilla pääkäyttötarkoituseriä ja markkina-arvoon perustuvilla rakennusoikeuden yksikköhinnoilla:

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä: 3 795 k-m² ja yksikköhinta: 560 e/k-m²
- Muun myymälätilan määrä: 882 k-m² ja yksikköhinta: 350 e/k-m²

Mikäli kaupan kohteen suunniteltu rakentamisen määrä kasvaa esitetystä ja/tai suunniteltu rakentamisen pääkäyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi, tarkistetaan yllä mainittua kauppahintaa. Mahdollinen tarkistus perustuu hankkeen rakentamislupaan.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Ostajan tarkoituksena on toteuttaa tontille liikekeskus, joka hyödyntää arviolta noin 4 677 k-m² tontille kohdistuvasta 13 350 k-m²:n kokonaisrakennusoikeudesta. Ostaja pyrkii myöhemmin selvittämään mahdollisuutta hyödyntää tontille kohdistuva käyttämätön rakennusoikeus huomioiden kuitenkin kulloinkin alueellisen tilatarvekysyntä ja markkinatilanne. Mikäli ostaja toteuttaa tontille asemakaavan mahdollistavaa lisärakentamista, suorittaa ostaja myyjälle lisäkauppahintaa tarkemmin ehdossa 4 todetulla tavalla.

3

Kaupan kohteelle on rakennettava päivittäistavarakaupan ja/tai muun myymälätilan tiloja vähintään 4 200 k-m² rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille sopimussakkona kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

4

Siinä tapauksessa, että ostaja tai tontin myöhempi omistaja käyttää tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (jäljempänä "Lisärakentaminen") tai ostaja tai tontin myöhempi omistaja purkaa tontille tällä hetkellä suunnittelun liikekeskusrakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen tai uusia rakennuksia (jäljempänä "Purkava uudisrakentaminen") on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille lisäkauppahinnan.

Tämän hetken suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ("Käyttämätön rakennusoikeus"). Lisäkauppahinnan määrä perustuu viimeisimmän suunnitelman mukaiseen tontille kohdistuvaan Käyttämättömän rakennusoikeuden määrän (8 673 k-m²) markkina-arvoon.

Lisäkauppahinnan suorittamisvelvollisuus syntyy heti, kun Lisärakentaminen tai Purkava uudisrakentaminen on tullut lainvoimaisella rakennusluvalla, poikkeamispäätöksellä tai muulla viranomaispäätöksellä tontilla käytettäväksi. Lisäkauppahinta erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tällainen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Ostaja on velvollinen hakemaan tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kaupunki.

5

Kaupan kohteeseen kohdistuu alueidenkäyttölain 96.2 §:n mukainen käyttöoikeuden lunastus ja sen mukaisesti ennakkohaltuunotto (metroa varten lunastettava maanalainen alue).

Myyjälle tulee jäämään alueidenkäyttölain 96 §:n mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron ja sen kulkuyhteyksien edellyttämiin alueisiin kaupan kohteella korvauksetta. Kauppakirja muodostaa osapuolten kesken myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 40 §:ssä tarkoitetun sopimuksen, jolla osapuolet sopivat kaupan kohteeseen kohdistuvasta lunastuksesta ja siitä maksettavasta korvauksesta. Mikäli lunastustoimikunta tästä huolimatta määräisi kaupungin maksettavaksi lunastuskorvausta, on ostaja tähän sopimukseen perustuen velvollinen hyvittämään määrättävän korvauksen takaisin kaupungille kokonaisuudessaan.

6

Kaupan kohteella sijaitsevaa Länsimetron asemarakennusta palveleva kaukolämpöliitos on tehty Meriusvanaukiolle rakennettuun kaukolämpölinjaan. Ostaja on tietoinen, että kaukolämpöliitosputkea on

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 94

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 108

05.10.2026

siirrettävä kaupan kohteelle rakentamisen yhteydessä. Ostaja vastaa kustannuksellaan tästä rakentamisen yhteydessä tehtävästä siirrosta. Kaukolämpöliitosta ei voi katkaista rakentamisen ajaksi.

7

Myyjä on toimittanut ostajalle myyjällä olevan tiedon kaupan kohteella sijaitsevista johdoista, putkista ja niiden asennuksista.

Kaupan kohteella olevien käytöstä poistettujen johtojen ja putkien purkamisesta vastaa kustannuksellaan ostaja. Mahdollisten muiden johtojen ja putkien purkamisen tai siirtämisen kustannuksesta sovitaan ostajan ja myyjän kanssa erikseen. Ostajan tulee sopia johtojen ja putkien purkamisesta kaapelioperaattorien sekä johtojen omistajien kanssa ennen purkutöihin tai siirtotöihin ryhtymistä.

8

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohde on osittain ollut katualueena ja osittain pysäköintialueena, joten siellä sijaitsee asfalttipinnoitteita ja katurakenteita sekä valaistukseen ja lämmitystolppiin liittyviä sähköjohtoja ja -laitteita. Ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoituksin kustannuksellaan vastattavakseen näiden poistamisen.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteella sijaitsee ponttiseinä ja sen yhteyteen toteutettu aita. Aita suojaa ponttiseinän raudoitukselta sekä aidan takana olevalta korkeuserolta. Ponttiseinän poistaminen on mahdollista sen jälkeen, kun kaupan kohteen puolella edellytetty pohjavedenhallinta on saavutettu. Ostaja vastaa kustannuksellaan ponttiseinän ja aidan poistamisesta.

Muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhaun takia tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee edellä mainittu kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakentamisen edellyttämät luvat.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia myytävälle tontille ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Isotalo ja Konttas poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohta).

Aaltonen teki seuraavan muutosehdotuksen: kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää hylätä esitetyn kiinteistökaupan.

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 elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Päätöshistoria

Liitteet

- 6 Kauppakirjan liitekartta - 49-34-15-3 (liitekartta ei saavutettava)
- 7 Kauppakirjaluonnos - 49-34-15-3 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus - SRV Yhtiöt Oyj, 21.8.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 99

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 109

05.10.2026

Asianumero 3017/02.05.00/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 109

§ 109

Luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteet (Pöydälle 7.9.2026)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle

Leinonen Elisa

Hakala Katja

Kuuluvainen Elina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteista seuraavasti:

1

Varausmaksu koskee luovutus- ja rakentamiskelpoisia asunto-, yritys- ja Y-tontteja ja -alueita, jotka varataan suunnittelua varten tai joista tehdään esisopimus-, vuokraus- tai myyntipäätös yhtiölle, perustettavalle yhtiölle taikka niiden lukuun toimivalle taholle.

Varausmaksu ei koske valtion tukemaan asuntotuotantoon varattavia tai luovutettavia tontteja tai tontin osia ja alueita.

2

Varausmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varausmaksun vähimmäismäärä on 2 000 euroa vuodessa ja enimmäismäärä on 50 000 euroa vuodessa. Alueella tarkoitetaan joko yksittäistä maa-alueetta tai useamman tontin ja/tai maa-alueen kokonaisuutta.

Kaupunki voi osittain, kokonaan tai määräajaksi jättää määräämästä varausmaksua hankkeelle, joka sisältää poikkeuksellisen innovatiivisia ratkaisuja tai muusta painavasta syystä.

Arvio tontin tai alueen markkina-arvosta määritetään varaus- tai luovutuspäätöksen valmistelun yhteydessä perustuen asunto- ja yritystonttien vyöhykehintoihin, toteutuneisiin kauppahintoihin ja/tai jo tehtyihin arviolausuntoihin perustuen.

3

Varausmaksu tulee maksaa kokonaisuudessaan koko varausajalta, kun varaus- tai luovutuspäätös luovutus- ja rakentamiskelpoisesta tontista tai alueesta on tehty. Varaus- tai luovutuspäätöksen voimaantulon edellytyksenä on, että varausmaksu on maksettu kaupungin lähettämän laskun mukaisesti. Pelkkä varausmaksun maksaminen ei anna hallintaoikeutta varattavaan tai luovutettavaan tonttiin tai alueeseen.

Maksettua varausmaksua tai -maksuja ei hyvitetä tontin vuokrassa tai kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli tontin tai alueen varaus päättyy ennenaikaisesti taikka tontin luovutus ei toteudu kaupungista johtumattomista syistä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Varausmaksuperiaatteet astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen ja koskevat kaikkia sen jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätettäväksi tulevia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä.

Varausmaksuperiaatteet koskevat myös uusittavia tai jatkettavia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä 1.1.2027 alkaen. Varausmaksu peritään myös silloin, kun varaus- tai luovutuspäätös koskee jo aiemmin varattua tai luovutettua tonttia tai aluetta taikka aiemman varaus- tai luovutuspäätöksen jatkamista tai uusimista.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Puheenjohtaja totesi, että edellisessä kokouksessa Valle, Aaltonen ja Vehmanen puheenjohtaja Kataisen kannattamana tekivät muutosehdotukset, jotka ovat voimassa tässä kokouksessa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 99

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 109

05.10.2026

Markkula puheenjohtaja Kataisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 2 kohdan 2 momentiksi (9.1.):

Kaupunki voi osittain, kokonaan tai määräajaksi jättää määräämästä varausmaksua hankkeelle, joka sisältää poikkeuksellisen innovatiivisia ratkaisuja tai kaupungin tavoitteiden mukaiselle yritystoiminnalliselle kehitykselle tarpeellisia ratkaisuja tai kuntalaisten hyvinvointia ja harrastuksia palvelevia ratkaisuja tai muusta painavasta syystä.

Vehmanen puheenjohtaja Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen kohtaan 1 (9.2.):

Lisätään sana erityisryhmien "Varausmaksu ei koske valtion tukemaan ERITYISRYHMIEN asuntotuotantoon varattavia tai luovutettavia tontteja tai tontin osia ja alueita."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Vallen ja Aaltosen edellisessä kokouksessa tekemien muutosehdotusten raukeavan kannattamattomina.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vehmasen puheenjohtaja Kataisen kannattamana edellisessä kokouksessa tekemä lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska sitä ei vastustettu puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Markkulan tekemä puheenjohtaja Kataisen kannattama muutosehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska sitä ei vastustettu puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

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 hyväksyneen Vehmasen ehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteista seuraavasti:

1

Varausmaksu koskee luovutus- ja rakentamiskelpoisia asunto-, yritys- ja Y-tontteja ja -alueita, jotka varataan suunnittelua varten tai joista tehdään esisopimus-, vuokraus- tai myyntipäätös yhtiölle, perustettavalle yhtiölle taikka niiden lukuun toimivalle taholle.

Varausmaksu ei koske valtion tukemaan erityisryhmien asuntotuotantoon varattavia tai luovutettavia tontteja tai tontin osia ja alueita.

2

Varausmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varausmaksun vähimmäismäärä on 2 000 euroa vuodessa ja enimmäismäärä on 50 000 euroa vuodessa. Alueella tarkoitetaan joko yksittäistä maa-aluetta tai useamman tontin ja/tai maa-alueen kokonaisuutta.

Kaupunki voi osittain, kokonaan tai määrääjäksi jättää määräämästä varausmaksua hankkeelle, joka sisältää poikkeuksellisen innovatiivisia ratkaisuja tai kaupungin tavoitteiden mukaiselle yritystoiminnalliselle kehitykselle tarpeellisia ratkaisuja tai kuntalaisten hyvinvointia ja harrastuksia palvelevia ratkaisuja tai muusta painavasta syystä

Arvio tontin tai alueen markkina-arvosta määritetään varaus- tai luovutuspäätöksen valmistelun yhteydessä perustuen asunto- ja yritystonttien vyöhykehintoihin, toteutuneisiin kauppahintoihin ja/tai jo tehtyihin arviolausuntoihin perustuen.

3

Varausmaksu tulee maksaa kokonaisuudessaan koko varausajalta, kun varaus- tai luovutuspäätös luovutus- ja rakentamiskelpoisesta tontista tai alueesta on tehty. Varaus- tai luovutuspäätöksen voimaantulon edellytyksenä on, että varausmaksu on maksettu kaupungin lähettämän laskun mukaisesti. Pelkkä varausmaksun maksaminen ei anna hallintaoikeutta varattavaan tai luovutettavaan tonttiin tai alueeseen.

Maksettua varausmaksua tai -maksuja ei hyvitetä tontin vuokrassa tai kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, jos tontin luovutus ei toteudu kaupungista johtumattomista syistä. Maksua ei myöskään palauteta, jos tontin tai alueen varaus päättyy ennenaikaisesti kaupungin vaatimuksesta varauksensaajan menettelyn, laiminlyönnin taikka varausehtojen vastaisen toiminnan takia.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Varausmaksuperiaatteet astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen ja koskevat kaikkia sen jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätettäväksi tulevia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 99

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 109

05.10.2026

Varausmaksuperiaatteet koskevat myös uusittavia tai jatkettavia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä 1.1.2027 alkaen. Varausmaksu peritään myös silloin, kun varaus- tai luovutuspäätös koskee jo aiemmin varattua tai luovutettua tonttia tai aluetta taikka aiemman varaus- tai luovutuspäätöksen jatkamista tai uusimista.

Uuden varausmaksun vaikutuksista tuodaan arvio elinkeino- ja kilpailukykyjaostoon vuoden 2027 lopulla.

Nevanlinna ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Lautakunnan päätös Emma-Stina Vehmasen tekemän muutosesityksen 9.2 osalta on suoraa jatkumoa kokoomuksen pyrkimykselle vaikeuttaa ja hidastaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon syntymistä Espooseen. Päätös haittaa mm. Espoon Asuntojen hankkeiden toteutumista ja on siksi ehdottoman huono, enkä suostu kantamaan tällaisesta päätöksestä mitään vastuuta. Kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen on ollut suomalaisen ja espoolaisen asuntopolitiikan suuri onnistuminen, jota ei pidä tarvella.

Selostus

Taustaa

Espoon kaupunginvaltuusto päätti 08.06.2026 § 85 vuoden 2027 talousarviosta sekä vuosien 2028–2029 taloussuunnitelman kehyksestä. Päätöksen liitteenä esitettiin jatkovalmisteluun valittuja tulonlisäys- ja menonvähennystoimenpiteitä. Toimenpiteet ovat osa Espoon kaupungin vuosien 2027-2029 talouden tasapainottamiskokonaisuutta, joilla tavoitellaan keskimäärin noin 70 miljoonan euron vuosivaikutusta taloussuunnitelmakaudella 2027–2029. Talouden tasapainotustyön tehtävänä on varmistaa Espoo-tarinassa hyväksytyjen tavoitteiden saavuttaminen ja saavuttaa tavoiteltu taloudellinen tasapaino vuoden 2029 loppuun mennessä.

Osana jatkovalmisteluun valittuja toimenpiteitä oli Espoon kaupungin omistamien luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien varausmaksut. Arvio varausmaksuista saatavista tulonlisäyksistä vuositasolla on noin 400 000 euroa. Varausmaksujen tarkoituksena on myös tukea kaupungin omistamien alueiden ja tonttien tehokasta käyttöä ohjaamalla hankkeita etenemään suunnitellussa aikataulussa. Varausmaksuilla kannustetaan siihen, että suunnitteluvaraus- ja luovutuspäätösten tonteille ja alueille sijoittuvat hankkeet toteutuvat ripeästi eikä tontteja tai alueita varata ilman todellista toteuttamistarkoitusta.

Espoon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupungin omistamien tonttien ja alueiden varaamisesta, pitkäaikaisesta vuokraamisesta ja myynnistä päättää Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Nykyinen käytäntö on ollut, että ainoastaan omakotitonttien

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 99

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 109

05.10.2026

luovuttamisessa on tontinsaajalta veloitettu käsittely- ja varausmaksu, joka on hyvitetty tontin vuokrassa tai kauppahinnassa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tämän päätöksen mukainen varausmaksu koske omakotitonttien käsittely- ja varausmaksuja. Muiden tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksistä varauksen- tai tontin-/alueensaajalta ei ole peritty varausmaksua.

Esitys varausmaksuperiaatteista

Varausmaksu otetaan käyttöön siten, että se koskee luovutus- ja rakentamiskelpoisia yhtiömuotoisia asunto-, yritys- ja Y-tontteja ja -alueita, jotka varataan suunnittelua varten tai joista tehdään, esisopimus-, vuokraus- tai myyntipäätös. Luovutus- ja rakentamiskelpoisuus määrittyy siten, että tontille / alueelle voidaan olemassa olevalla, lainvoimaisella, asema- tai yleiskaavalla rakentaa suunniteltu hanke ja tontti / alue on mahdollista luovuttaa hankkeelle.

Yhtiömuotoisista asuntotonteista poikkeuksia ovat valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitetut tontit tai alueet (ns. Varke-tontit), joiden varauspäätöksen tai luovutuspäätöksen yhteydessä ei peritä varausmaksua.

Varausmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varausmaksun enimmäismäärä on kuitenkin 50 000 euroa vuodessa. Arvio tontin tai alueen markkina-arvosta määritetään varaus- tai luovutuspäätöksen valmistelun yhteydessä asunto- ja yritystonttien vyöhykehintoihin, toteutuneisiin kauppahintoihin ja/tai jo tehtyihin arviolausuntoihin perustuen.

Varausmaksu tulee maksaa kokonaisuudessaan koko varausajalta, kun varaus- tai luovutuspäätös luovutus- ja rakentamiskelpoisesta tontista tai alueesta on tehty. Varaus- tai luovutuspäätöksen voimaantulon edellytyksenä on, että varausmaksu on maksettu kaupungin lähettämän laskun mukaisesti. Pelkän varausmaksun maksaminen ei anna hallintaoikeutta varattavaan tai luovutettavaan tonttiin tai alueeseen. Maksettua varausmaksua tai -maksuja ei hyvitetä maanvuokrassa tai kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli tontin tai alueen varaus päättyy ennenaikaisesti taikka tontin tai alueen luovutus ei toteudu kaupungista johtumattomista syistä.

Esityksen varausmaksuperiaatteet astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen ja koskevat kaikkia sen jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätettäväksi tulevia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä. Varausmaksuperiaatteet koskevat myös uusittavia tai jatkettavia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä 1.1.2027 alkaen. Varausmaksu peritään myös silloin, kun varaus- tai luovutuspäätös koskee jo aiemmin varattua tai luovutettua tonttia tai aluetta taikka aiemman varaus- tai luovutuspäätöksen jatkamista tai uusimista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026 § 99

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteista seuraavasti:

1

Varausmaksu koskee luovutus- ja rakentamiskelpoisia asunto-, yritys- ja Y-tontteja ja -alueita, jotka varataan suunnittelua varten tai joista tehdään esisopimus-, vuokraus- tai myyntipäätös yhtiölle, perustettavalle yhtiölle taikka niiden lukuun toimivalle taholle.

Varausmaksu ei koske valtion tukemaan asuntotuotantoon varattavia tai luovutettavia tontteja tai tontin osia ja alueita.

2

Varausmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varausmaksun enimmäismäärä on kuitenkin 50 000 euroa vuodessa. Alueella tarkoitetaan joko yksittäistä maa-aluetta tai useamman tontin ja/tai maa-alueen kokonaisuutta.

Arvio tontin tai alueen markkina-arvosta määritetään varaus- tai luovutuspäätöksen valmistelun yhteydessä perustuen asunto- ja yritystonttien vyöhykehintoihin, toteutuneisiin kauppahintoihin ja/tai jo tehtyihin arviolausuntoihin perustuen.

3

Varausmaksu tulee maksaa kokonaisuudessaan koko varausajalta, kun varaus- tai luovutuspäätös luovutus- ja rakentamiskelpoisesta tontista tai alueesta on tehty. Varaus- tai luovutuspäätöksen voimaantulon edellytyksenä on, että varausmaksu on maksettu kaupungin lähettämän laskun mukaisesti. Pelkkä varausmaksun maksaminen ei anna hallintaoikeutta varattavaan tai luovutettavaan tonttiin tai alueeseen.

Maksettua varausmaksua tai -maksuja ei hyvitetä tontin vuokrassa tai kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli tontin tai alueen varaus päättyy ennenaikaisesti taikka tontin luovutus ei toteudu kaupungista johtumattomista syistä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 99

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 109

05.10.2026

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Varausmaksuperiaatteet astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen ja koskevat kaikkia sen jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätettäväksi tulevia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä.

Varausmaksuperiaatteet koskevat myös uusittavia tai jatkettavia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä 1.1.2027 alkaen. Varauskasvu peritään myös silloin, kun varaus- tai luovutuspäätös koskee jo aiemmin varattua tai luovutettua tonttia tai aluetta taikka aiemman varaus- tai luovutuspäätöksen jatkamista tai uusimista.

Käsittely

Valle teki seuraavan muutosehdotuksen: Muutetaan kohta 2 seuraavasti. Varauksmaksun suuruus on 1 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa. Alueella tarkoitetaan joko yksittäistä maa- aluetta tai useamman tontin ja/tai maa-alueen kokonaisuutta.

Aaltonen teki seuraavan muutosehdotuksen: Muutetaan kohdan 2 kappale 1 seuraavaksi Varauksmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varauksmaksun enimmäismäärä on kuitenkin 100 000 euroa vuodessa. Alle 250 euron korvausta ei peritä. Alueella tarkoitetaan joko yksittäistä maa- aluetta tai useamman tontin ja/tai maa-alueen kokonaisuutta.

Vehmanen puheenjohtaja Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdoituksen: Uuden varauksmaksun vaikutuksista tuodaan arvio elinkeino- ja kilpailukykyjaostoon vuoden 2027 lopulla.

Markkula puheenjohtaja Kataisen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/65

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 99

07.09.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 109

05.10.2026

Oheismateriaali

Tiedoksi

§ 110

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

1
Otaniemen tilannekatsaus (Olli Isotalo)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 101, § 102, § 103, § 105, § 106, § 107, § 109, § 110

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 104, § 108

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 24 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.