Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026

Kokoustiedot	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
Aika	02.11.2026 klo 09:00 - 10:34
Paikka	Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C 1. krs, 02070 Espoo

Läsnä	Katainen Mervi	puheenjohtaja	
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Elo Simon	jäsen	
	Haakila Costa Toni	jäsen	saapui klo 9.03 § 115 käsittelyn aikana
	Markkula Markku	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	saapui klo 9.03 § 115 käsittelyn aikana
	Seppälä Peppi	jäsen	
	Valle Jaana	jäsen	
	Vehmanen Emma-Stina	jäsen	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	Teams
	Sistonen Markku	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	Teams
	Mykkänen Kai	kaupunginjohtaja	
	Narvo-Akkola Merja	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	Teams
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	Teams
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja	
	Haapalehto Teemu	vs. elinkeinojohtaja	Teams
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	Teams
	Pajakoski Johanna	viestintäjohtaja	Teams, saapui klo 9.34
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	Teams
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	Teams
	Vuornos Henrik	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	Teams
	Kerola Hannele	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	Teams
	Karjalainen Iida	nuorisovaltuuston edustaja	

Ala-Mikkula Mari	markkinointi- ja viestintäpäällikkö	Teams, saapui klo 9.35
Pirkanniemi Risto	juristi, sihteeri	

Allekirjoitukset

Mervi Katainen
puheenjohtaja

Risto Pirkanniemi
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Simon Elo
pöytäkirjantarkastaja

Jaana Valle
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 09.11.2026

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 111		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 112		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 113	1	Omakotitontin myynti Mikkelästä (49-47-505-7)	7
§ 114	2	Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-49-17)	10
§ 115	3	Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-49-11)	13
§ 116	4	Omakotitontin myynti Lintuvaarasta (49-50-151-2)	16
§ 117	5 - 7	Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Matinkylästä Kiinteistö Oy M2-Kodeille (49-23-313-3)	19
§ 118	8, 9	Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Otaniemestä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (49-10-14-16)	26
§ 119	10, 11	Tontin vuokraaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Otaniemestä (49-10-14-3001)	37
§ 120	12, 13	Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Otaniemestä Kiinteistö Oy Miestentie 2 C-D:lle (c/o Aalto yliopiston ylioppilaskunta) (49-10-14-15)	48
§ 121	14, 15	Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9:lle (49-51-85-3)	59
§ 122	16, 17	Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Mankkaalta Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskukselle (49-26-3-2)	63
§ 123	18, 19	Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Kalajärveltä Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalolle (49-85-52-1)	67
§ 124	20, 21	Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Auroranmäki 6:lle (49-63-43-1)	71
§ 125	22, 23	Kiinteistön määräalan vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41:lle (49-458-1-317)	75
§ 126	24	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Pohjois-Tapiolasta SRV Rakennus Oy:lle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-9902-2)	80
§ 127	25	Liike- ja toimistorakennusten tontin varauksen jatkaminen Nöykkiöstä Master Yhtiöt Oy:lle liiketilahankkeen suunnittelua varten (49-30-350-14)	88
§ 128		Maanvuokrasopimuksen muuttaminen Gumbölessä ja Espoonkartanossa, Espoon Golfseura ry	94
§ 129		Vuosina 2027–2030 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan päätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen	95
§ 130		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset (osittain pöydälle 7.9.2026)	100

§ 111

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 29.10.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 112

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Simon Elo ja Jaana Valle.

.

Asianumero 4116/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 113

§ 113

Omakotitontin myynti Mikkelästä (49-47-505-7)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 47505 tontin 7 (49-47-505-7) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 152 977 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 11.02.2027. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

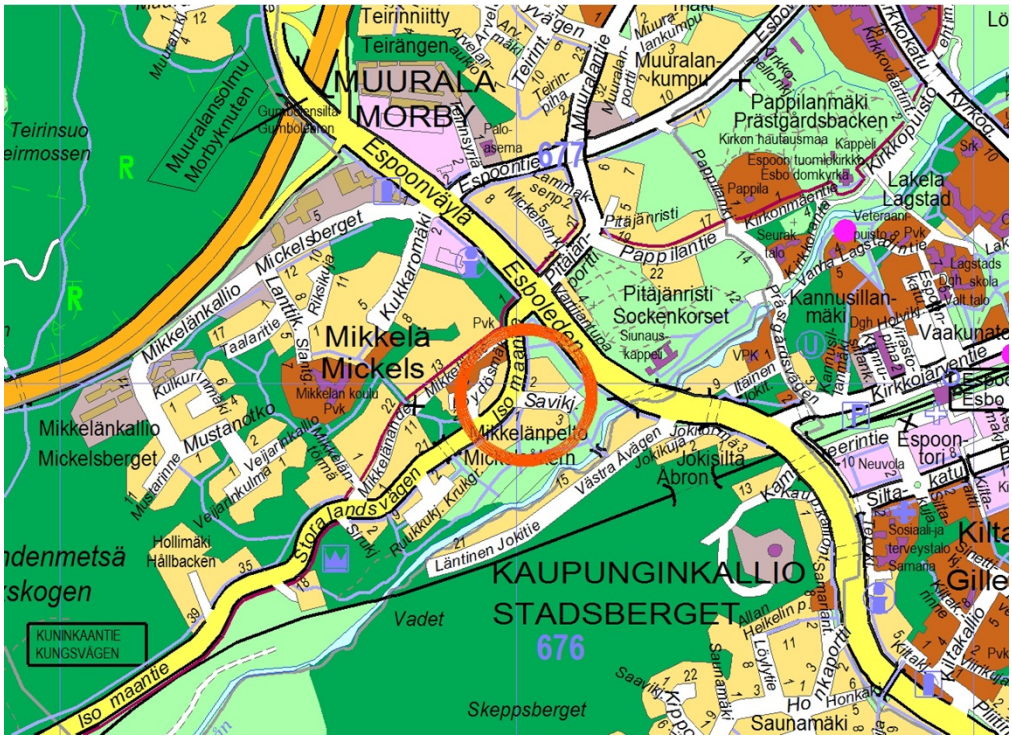
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Mikkelä I) alueella Muuralan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO1, II, e=0.30 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 588 m^2 ja rakennusoikeus on 176 k-m^2. Tontin osoite on Löydösmäki 9, 02770 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 01.12.1983. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti erikseen tehtävällä päätöksellä ja erikseen määrättävällä hinnalla. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 149 600 euroa (850 e/k-m^2). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 152 977 euroa, on tarkistettu vuoden 2026 syyskuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 kesäkuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekartta 49-47-505-7 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 7.10.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 4117/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 114

§ 114

Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-49-17)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 42049 tontin 17 (49-42-49-17) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 153 483 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 11.02.2027. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

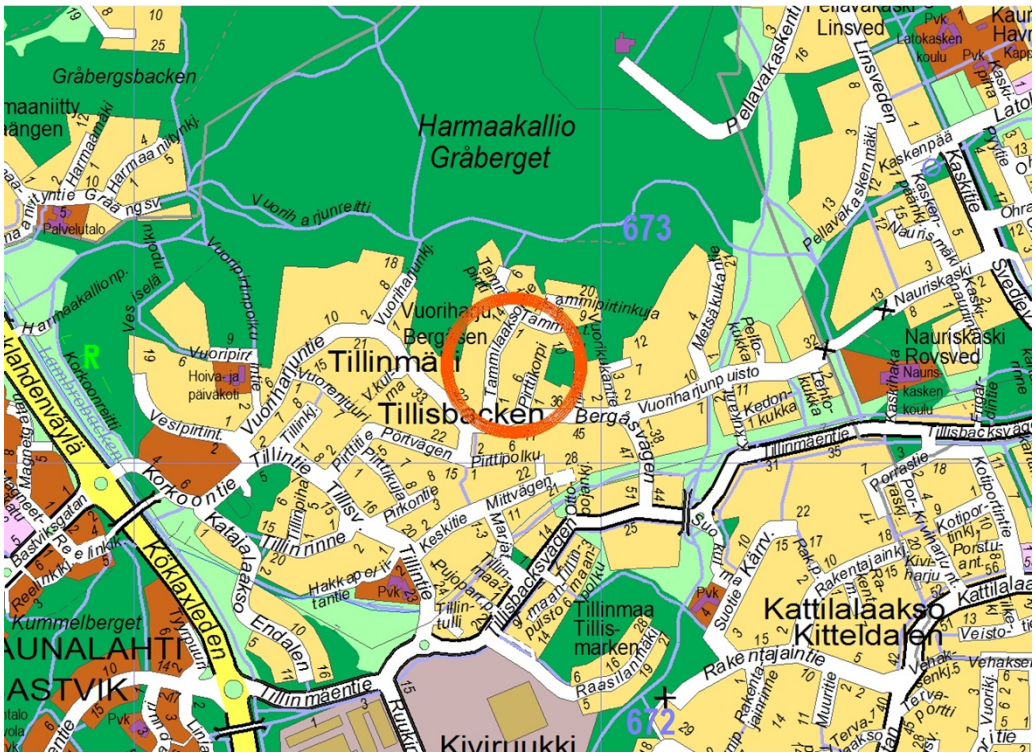
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Tillinmäki) alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 770 m^2 ja rakennusoikeus on 154 k-m^2. Tontin osoite on Pirttikorpi 6, 02330 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 20.03.2009. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen tontin osto-oikeuteen. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 152 460 euroa (990 e/k-m^2). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 153 483 euroa, on tarkistettu vuoden 2026 syyskuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 elokuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

2 Liitekartta 49-42-49-17 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 27.8.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 4118/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 115

§ 115

Omakotitontin myynti Tillinmäestä (49-42-49-11)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 42049 tontin 11 (49-42-49-11) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 188 365 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 11.02.2027. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

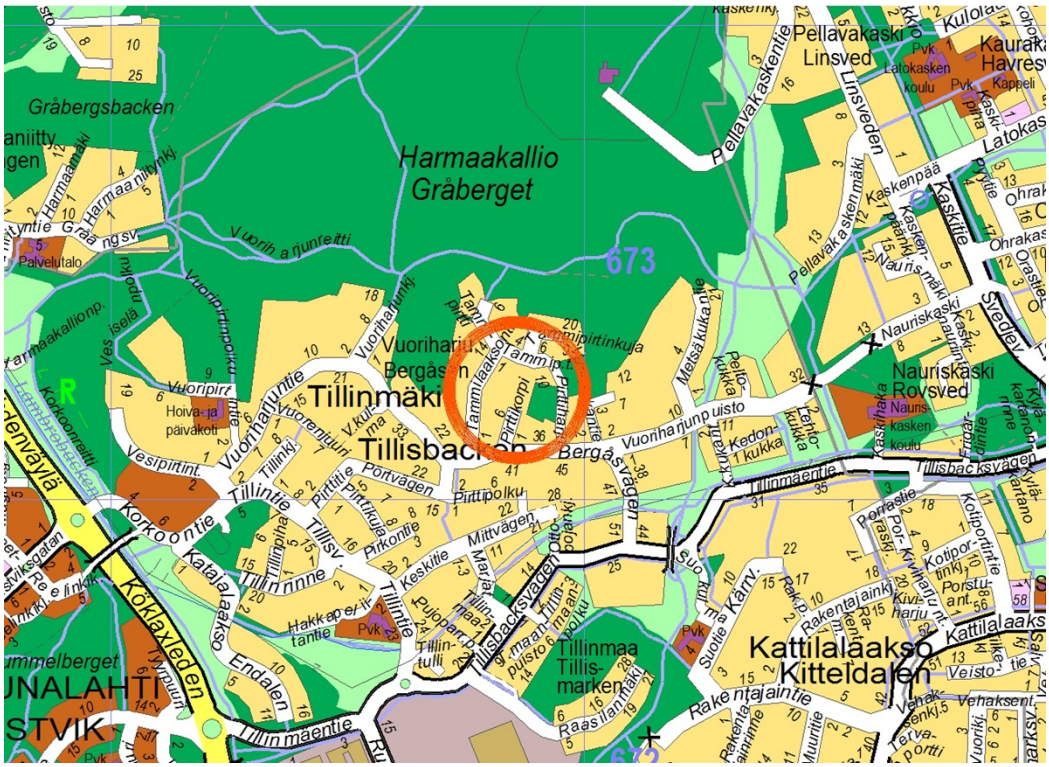
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Tillinmäki) alueella Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 946 m^2 ja rakennusoikeus on 189 k-m^2. Tontin osoite on Pirttikorpi 11, 02330 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 03.09.2007. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen tontin osto-oikeuteen. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 187 110 euroa (990 e/k-m^2). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 188 365 euroa, on tarkistettu vuoden 2026 syyskuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 elokuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

3 Liitekartta 49-42-49-11 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 1.10.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 4130/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 116

§ 116
# Omakotitontin myynti Lintuvaarasta (49-50-151-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä korttelin 50151 tontin 2 (49-50-151-2) sen nykyisille vuokralaisille.

Kauppahinta on 361 359 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirjan ehdot määräytyvät kaupungin tonttien myynnissä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 11.02.2027. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

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

Tonttipäällikkö tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

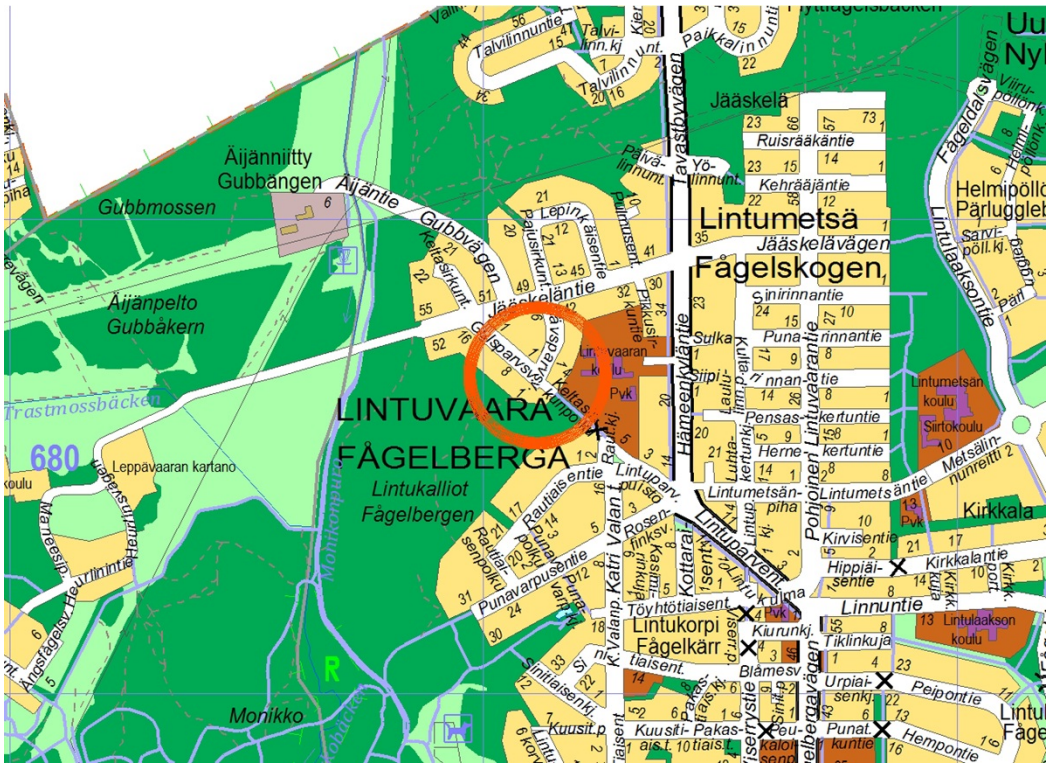
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan (Lintumetsä II) alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO, II, e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1379 m^2 ja rakennusoikeus on 276 k-m^2. Tontin osoite on Keltasirkunpolku 1, 02660 Espoo.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 21.11.1997. Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokramiehellä on oikeus vuokra-aikana ostaa vuokra-alue. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on vuokralaiselle annetussa tarjouksessa määritetty käypään arvoon 358 800 euroa (1300 e/k-m^2). Tarjouksen mukaisesti tontin lopullinen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (indeksiluvun pienenemistä ei oteta huomioon). Tämän myyntipäätöksen mukainen lopullinen kauppahinta, 361 359 euroa, on tarkistettu vuoden 2026 syyskuun indeksiluvulla (perusindeksilukuna on käytetty vuoden 2026 kesäkuun indeksilukua).

Päätöshistoria

Liitteet

4 Liitekartta 49-50-151-2 (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 7.10.2026, tontin vuokralaiset (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 1281/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 117

§ 117

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Matinkylästä Kiinteistö Oy M2-Kodeille (49-23-313-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kiinteistö Oy M2-Kodeille (”M2-Kodit”) Matinkylästä korttelin 23313 tontin 3 (49-23-313-3) valtion tukemaa nuorisoasuntotuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 76 800 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 syyskuun indeksiluku (2401).

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka

määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4

Vuokra-alue on osa korttelia 23313. Korttelin toteuttamisessa noudatetaan ELMO-hankkeen tontinluovutussopimuksen periaatteita ja keskeisiä sopimusehtoja soveltuvin osin. Vuokra-alueen osalta ko. periaatteista ja sopimusehdoista tulee noudattaa kohtia 1, 3–7, 9 ja 11. Kohdista 3, 4 ja 9 tulee sopia korttelin 23313 tonttien 1–3 kesken.

Vuokra-alueelle toteutetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa ELMO-hankkeen mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille. Asuntoihin valittavien tulee olla 18–29-vuotiaita ja asunnoissa saa asua siihen asti, kunnes täyttää 35 vuotta.

5

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

6

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.6.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee vuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

M2-Kodit tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

M2-Kodeilla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokra-alueeseen kuuluu tontin 49-23-313-3 alueelle ulottuva käyttöoikeusalue. Käyttöoikeudesta sovitaan erikseen Espoon kaupungin ja käyttöoikeuden saajan välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää käyttöoikeusaluetta pois lukien mitä tullaan sopimaan kiinteistöjen 49-23-313-1, -2 ja -3 välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Korttelin 23313 vaiheittaisesta toteuttamisesta johtuen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa osa korttelin 23313 pihakannesta ja siihen liittyvistä rakenteista. Korttelin 23313 vaiheittaisesta toteuttamisesta sovitaan erikseen M2-Kotien, Bonava Suomi Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupunki ei vastaa M2-Kodeille hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

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

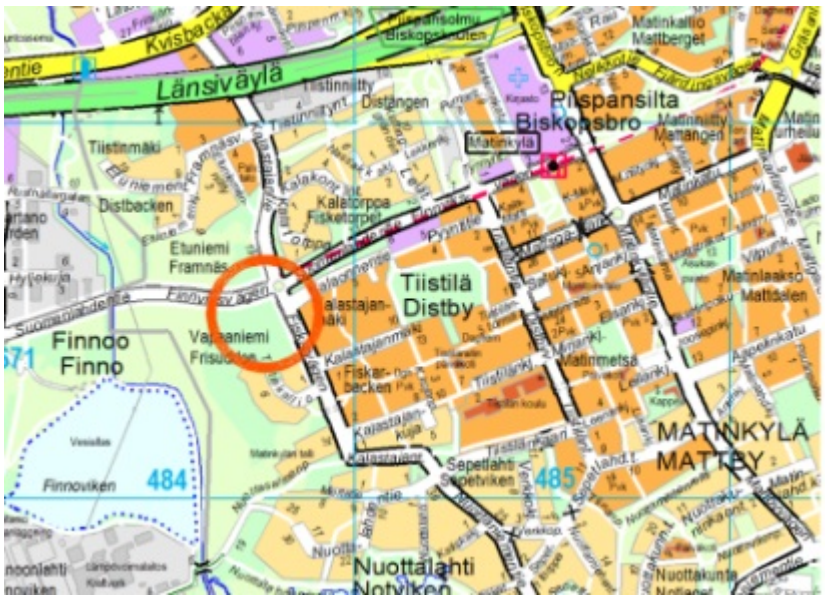
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja hakemus

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

Sittemmin NAL Asunnot ilmoitti luopuvansa heidän suunnitteluvarauksestansa koskien Tonttia 3. NAL-Asuntojen luovuttua varauksesta, kaupunki neuvotteli suunnitteluvarauksesta M2-Kotien kanssa ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2025 § 37 varata M2-Kodeille Matinkylästä Tontin 3 valtion tukemaa asuntotuotantoa varten ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 13.4.2026 § 38 tehdyllä päätöksellä 30.4.2027 saakka.

M2-Kodit hakee 12.6.2026 päivätyllä hakemuksella Tontin 3 vuokraamista.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti 3 sijaitsee Matinkylässä Tiistilän pienalueella osoitteessa Kalastajantie 23, 02230 Espoo. Tontti 3 on lainvoimaisessa Tiistilä II -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Tontilla 3 on rakennusoikeutta 3 200 k-m^2.

Korttelin 23313 vaiheittaisesta toteuttamisesta johtuen Tontin 3 rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa osa korttelin 23313 pihakannesta ja siihen liittyvistä rakenteista. Korttelin 23313 vaiheittaisesta

toteuttamisesta sovitaan erikseen M2-Kotien, Bonava Suomi Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tontin 3 perusvuosivuokra on 76 800 euroa perustuen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistamaan enimmäistonttihintaan, joka on Tiistilän pienalueella 600 €/k-m^2. Asuntorakentamisessa vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2026 syyskuun indeksilukua (2401).

Tiedot hankkeesta

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

ELMO-hankkeen tontinluovutussopimuksen periaatteita ja keskeisiä sopimusehtoja tulee noudattaa valtion tukeman nuorisoasuntohankkeen suunnittelussa soveltuvin osin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 38

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 37

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2026 saakka.

2
Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3
Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5
Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.
6
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli varausalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

8
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa, poikkeamispäätöstä ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Kajava teki seuraavan hylkäysesityksen: Hylätään esitys asuinkerrostalotontin varaamiseksi Matinkylästä kerrostalojen suunnittelua varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Liitteet

5 Kartta 49-23-313-3 M2-Kodit (karttaliite ei saavutettava)
6 Maanvuokrasopimusluonnos 49-23-313-3 M2-Kodit
7 ELMO-hankkeen tontinluovutussopimuksen periaatteet ja keskeiset sopimusehdot

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-23-313-3 M2-Kodit, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 8010/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 118

§ 118

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Otaniemestä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (49-10-14-16)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (”HOAS”) Otaniemestä korttelin 10014 tontin 16 (49-10-14-16) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa opiskelija-asuntohanketta varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 154 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 syyskuun indeksiluku (2401).

3

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoitteeseen voi hakea perustellusta syystä pidennystä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka

määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4
Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

5
Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.6.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tontille 49-10-14-16 sijoittuu päällekkäinen rekisteriyksikkö 49-10-14-3001 (3D-tontti), joka tullaan vuokraamaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle paloaseman rakentamista varten. Tonttien 49-10-14-16 ja 49-10-14-3001 maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava samanaikaisesti.

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

HOAS:lla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

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

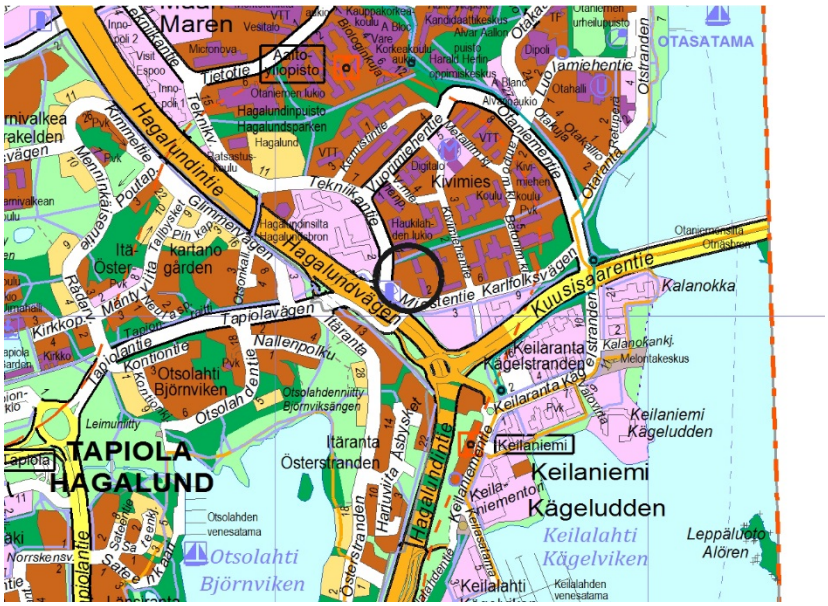
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.6.2019 § 11 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (”HOAS”) ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle (”AYY”) ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös paloasema. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 1.6.2020 § 65, 31.5.2021 § 88, 6.6.2022 § 199, 7.8.2023 § 72 ja 12.8.2024 § 77 tehdyin päätöksin. Viimeisin varaus on ollut voimassa 30.6.2025 saakka.

Paloaseman suunnittelu on käynnistynyt Espoon kaupungin omana hankkeena, mutta siirtynyt Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle (”LUVN”) pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä kunnilta hyvinvointialueille

sote-uudistuksen yhteydessä 1.1.2023. LUVN ei ole ollut mukana HOAS:lle ja AYY:lle myönnetyssä suunnitteluvarauksessa.

HOAS hakee 16.9.2026 päivätyllä hakemuksella tontin 49-10-14-16 (”Tontti 16”) vuokrausta. Tontille 16 toteutettavalle hankkeelle on myönnetty rakennuslupa ja se on osa Aalto Village 2 -nimistä hanketta. Aalto Village 2 muodostuu Tontille 49-10-14-3001 toteutettavasta Otaniemen paloasemasta ja tonteille 49-10-14-15 (AYY) ja -16 (HOAS) toteutettavista opiskelija-asuntohankkeista. Aalto Village 2:n rakentamisen kilpailuttaminen on käynnissä ja rakentamisen on suunniteltu alkavan vuodenvaihteessa 2026–2027.

AYY on hakenut tontin 49-10-14-15 vuokrausta 16.9.2026 ja LUVN tontin 49-10-14-3001 vuokrausta 19.10.2026 päivätyllä hakemuksella.

Hankkeen tausta

Espoon kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin, jolla on voimassa Miestentie-niminen asemakaava. Kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten (AK-1). Korttelialue sisältää paloasemalle osoitetun rakennusalan (pl), joka sijoittuu osin asuinkerrostalorakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Kaava-alueen itäreunaan on valmistunut vuonna 2019 kaksi opiskelija-asuintaloa (yhteensä 262 asuntoa), joista toisen omistaa AYY ja toisen HOAS. Kyseiset rakennukset muodostavat yhdessä Aalto Village -nimisen kokonaisuuden. Espoon kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Kaava-alueen rakentamaton läntinen osa koostuu korttelin 10014 tonteista 15, 16 ja 3001. Tontit käsittävät yhdessä maapinta-alaltaan 7 040 m^2:n suuruisen alueen, jolle on suunniteltu LUVN:n, HOAS:n ja AYY:n Aalto Village 2 -yhteishanketta (sis. noin 400 asuntoa ja paloaseman). Hankkeen lähtökohdaksi on todettu, että opiskelija-asumisen ja paloaseman integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset, ja niiden aikataulut on mahdollista yhteensovittaa.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti 16 sijaitsee Otaniemessä osoitteessa Miestentie 2, 02150 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta 5 500 k-m2. Tontin pinta-ala on 5 129 m^2. Tontti on voimassa olevassa Miestentie-nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).

Tontin pääoma-arvo muodostuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (”Varke”) hyväksymästä asuinrakennusoikeuden yksikköhinnasta 700 €/k-m^2 ja tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-

arvosta. Tontin perusvuokra 154 000 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2026 syyskuun indeksilukua (2401).

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 11

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 65

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2021 saakka muuten entisin ehdoin siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.
Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 88

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja 1.6.2020 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 199

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

Käsittely Peppi Seppälä poistui esteellisinä asian käsittelyn ajaksi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta, Aalto-yliopiston edustajiston jäsenyys).

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 72

Päätösehdotus Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 § 11 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 199 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston

tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2024 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 77

§ 77

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 7.8.2023 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös pelastuslaitos. Varausta jatketaan tarkistetuin ehdoin 30.6.2025 saakka.

Tarkistetut varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen

pelastuslaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

8 Kartta 49-10-14-16 HOAS (karttaliite ei saavutettava)
9 Maanvuokrasopimusluonnos 49-10-14-16 HOAS

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-10-14-16 HOAS, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 8010/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 119

§ 119

Tontin vuokraaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Otaniemestä (49-10-14-3001)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle ("LUVN") Otaniemestä korttelin 10014 tontin 3001 (49-10-14-3001) paloasemahanketta varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 25 500 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 tammikuun indeksiluku (2334).

3

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon rakennuksen tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat kerrosalaltaan vähintään 70 % vuokra-alueen rakennusoikeuden määrästä. Rakentamisvelvoitteeseen voi hakea perustellusta syystä pidennystä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka

määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

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

5

Vuokrakauden päätyttyä vuokralainen on vuokranantajan vaatiessa velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle korvauksetta vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset, vuokralaisen omistamat pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä vuokra-aluetta palvelevat liittymät. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennusten luovuttamista koskevan asiakirjan.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.6.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tontti 49-10-14-3001 on peruskiinteistön 49-10-14-16 alapuolinen 3D-kiinteistö. Tontti 49-10-14-16 tullaan vuokraamaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle opiskelija-asuntohanketta varten. Tonttien 49-10-14-16 ja 49-10-14-3001 maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava samanaikaisesti.

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

LUVN:lla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia. Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen edellyttää, että kaupunki pääsee hyvinvointialueen kanssa sopimukseen kaupungin jo laatimien rakennussuunnitelmien hinnasta ja luovuttamisesta hyvinvointialueelle.

Käsittely

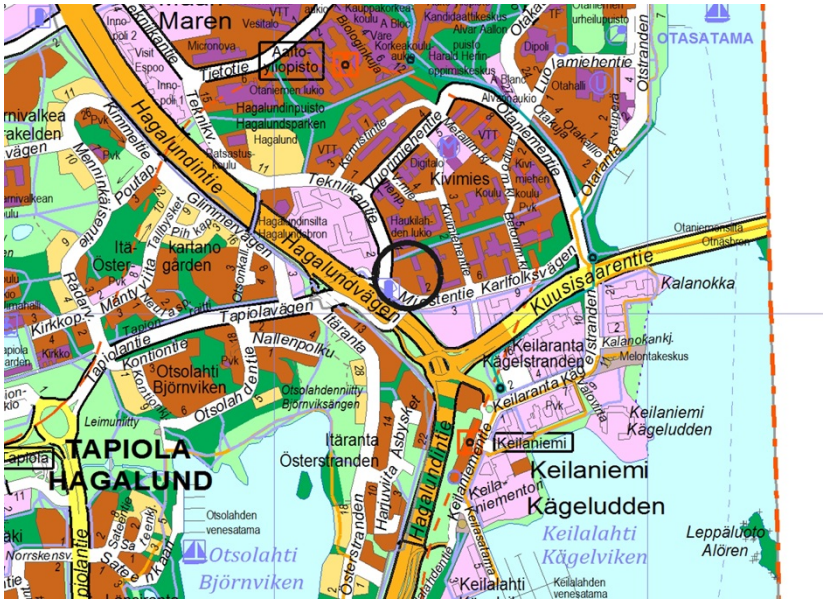
Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus


Maren
Aalto-yliopisto
Hagalundintie
Hagalundinpuisto
Hagalundsparken
Hagalundsbron
Hagalundsbron
Tekniikantie
Kivimies
Otaniementie
Otaniemenkatu
Otaniemenrinne
OTASAMA
Otaniemisilta
Otnäsbron
Kalanokka
Kuusisaarentie
Karlfolksvägen
Hagalundsvägen
Tapiolavägen
Nallenpolku
Keilaranta
Kägelstranden
Keilaniemi
Kägeludden
Keilaniemi
Keilaniemenranta
Keilalahti
Kägelviken
Leppäluoto
Alören
Keilalahden venesatama
TAPIOLA
HAGALUND
Otsolahti
Björnviken
Otsolahden venesatama
Itäranta
Österstranden
Hagalundintie
Otsolahdentie
Otsolahdenniitty
Björnviksängen
Leimuniitty
Asbyskog
Hartuvilla
Kirkkopolku
Kirkko
Tapiolantie
Kontiontie
Ita-Öster
kartano
gården
Radanrinne
Mäntyvilla
Tallbyskog
Glimmervägen
Poutap.
Kimmeltie
Mannerheimintie
Teknikv.
Tietotie
Innopoli 2
Innopoli 1
Espoo
Visit
Micronova
VTT
Vesitalo
Biologinkuja
Kauppakorkea koulu
Korkeakoulu aukio
Kanddaaltikeskus
Alvar Aallon puisto
Harald Herlin oppimiskeskus
Dipoli
TF
Otakaari
Otahalli
Otaranta
Otakaari
Otaranta
Ostranden
Otaniemen lukio
Otaniemen koulu
Otaniemen urheilupuisto
Otaniemen aukio
Otaniemen koulu
Otaniemen pvk
Otaniemen kirkko
Otaniemen kappeli
Otaniemen kerho
Otaniemen kerho
Otaniemen kerho

Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.6.2019 § 11 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (”HOAS”) ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle (”AYY”) ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös paloasema. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 1.6.2020 § 65, 31.5.2021 § 88, 6.6.2022 § 199, 7.8.2023 § 72 ja 12.8.2024 § 77 tehdyin päätöksin. Viimeisin varaus on ollut voimassa 30.6.2025 saakka.

Paloaseman osalta suunnittelu on käynnistynyt kunnan omana hankkeena mutta siirtynyt LUVN:lle pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä kunnilta hyvinvointialueille sote-uudistuksen yhteydessä 1.1.2023. LUVN ei ole ollut mukana HOAS:lle ja AYY:lle myönnetyssä suunnitteluvarauksessa.

LUVN on hakenut tontin 49-10-14-3001 (”Tontti 3001”) vuokrausta 19.10.2026 päivätyllä hakemuksella. Tontille 3001 toteutettavalle hankkeelle on myönnetty rakennuslupa, ja se on osa Aalto Village 2 -nimistä hanketta. Aalto Village 2 muodostuu Tontille 3001 toteutettavasta paloasemasta ja tonteille 49-10-14-15 (AYY) ja -16 (HOAS) toteutettavista opiskelija-asuntohankkeista. Aalto Village 2:n rakentamisen kilpailuttaminen on käynnissä ja rakentamisen on suunniteltu alkavan vuodenvaihteessa 2026–2027.

AYY on hakenut tontin 15 vuokrausta 16.9.2026 ja HOAS tontin 16 vuokrausta 16.9.2026 päivätyllä hakemuksella.

Hankkeen tausta

Espoon kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin, jolla on voimassa Miestentie-niminen asemakaava. Kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten (AK-1). Korttelialue sisältää paloasemalle osoitetun rakennusalan (pl), joka sijoittuu osin asuinkerrostalorakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Kaava-alueen itäreunaan on valmistunut vuonna 2019 kaksi opiskelija-asuintaloa (yhteensä 262 asuntoa), joista toisen omistaa AYY ja toisen HOAS. Kyseiset rakennukset muodostavat yhdessä Aalto Village -nimisen kokonaisuuden. Espoon kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Kaava-alueen rakentamaton läntinen osa koostuu korttelin 10014 tonteista 15, 16 ja 3001. Tontit käsittävät yhdessä maapinta-alaltaan 7 040 m²:n suuruisen alueen, jolle on suunniteltu LUVN:n, HOAS:n ja AYY:n Aalto Village 2 -yhteishanketta (sis. noin 400 asuntoa ja paloaseman). Hankkeen lähtökohdaksi on todettu, että opiskelija-asumisen ja paloaseman

integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset, ja niiden aikataulut on mahdollista yhteensovittaa.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti 3001 on paloasemaa varten muodostettu 3D-kiinteistö, joka sijoittuu peruskiinteistönä toimivan tontin 49-10-14-16 alapuolelle, ja jonka ylin korkeus on 29,00 metriä ja alin korkeus -283,90 metriä N2000-järjestelmässä. Tontin rakennusoikeus on 1450 k-m^2 ja projisoitu pinta-ala 1 902 m^2. Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulla opiskelija- ja tutkija-asuntojen asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1) sijaitsevalle paloseman rakennusalalle (pl) sekä ohjeelliselle paloaseman piha-alueelle (plp).

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 11

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 65

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2021 saakka muuten entisin ehdoin

siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.
Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 88

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja 1.6.2020 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 199

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

Käsittely Peppi Seppälä poistui esteellisinä asian käsittelyn ajaksi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta, Aalto-yliopiston edustajiston jäsenyys).

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 72

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 § 11 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 199 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2024 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 77

§ 77

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 7.8.2023 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös pelastuslaitos. Varausta jatketaan tarkistetuin ehdoin 30.6.2025 saakka.

Tarkistetut varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa

tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

10 Kartta 49-10-14-3001 LUVN (karttaliite ei saavutettava)
11 Maanvuokrasopimusluonnos 49-10-14-3001 LUVN

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-10-14-3001 Luvn, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 72	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 77	12.08.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 120	02.11.2026

Asianumero 8010/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 120

§ 120

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Otaniemestä Kiinteistö Oy Miestentie 2 C-D:lle (c/o Aalto yliopiston ylioppilaskunta) (49-10-14-15)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kiinteistö Oy Miestentie 2 C-D:lle (c/o Aalto yliopiston ylioppilaskunta, "AYY") Otaniemestä korttelin 10014 tontin 15 (49-10-14-15) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa opiskelija-asuntohanketta varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 170 800 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 syyskuun indeksiluku (2401).

3

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa

vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoitteeseen voi hakea perustellusta syystä pidennystä.

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

4

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

5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.6.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kiinteistö Oy Miestentie 2 C-D tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kiinteistö Oy Miestentie 2 C-D:llä tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 72	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 77	12.08.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 120	02.11.2026

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

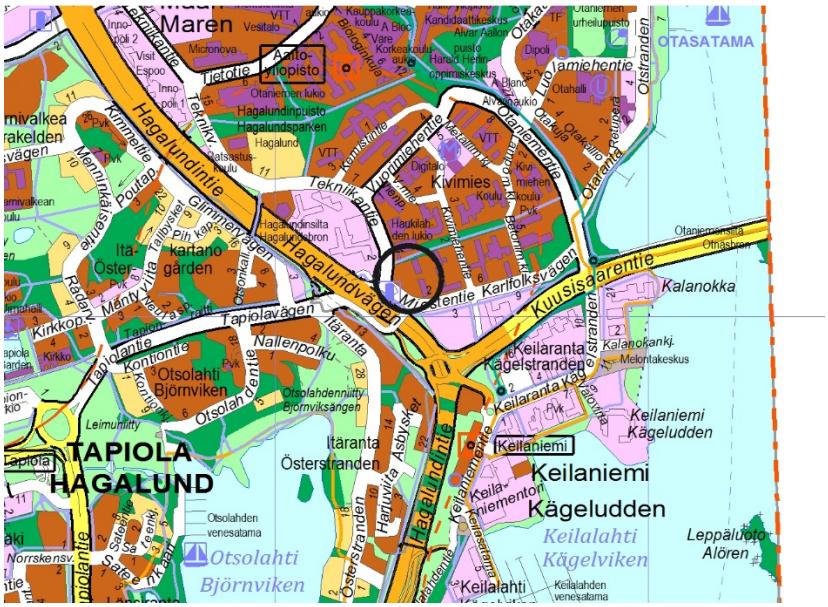
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.6.2019 § 11 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (”HOAS”) ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle (”AYY”) ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös paloasema. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 1.6.2020 § 65, 31.5.2021 § 88, 6.6.2022 § 199, 7.8.2023 § 72 ja 12.8.2024 § 77 tehdyin päätöksin. Viimeisin varaus on ollut voimassa 30.6.2025 saakka.

Paloaseman suunnittelu on käynnistynyt Espoon kaupungin omana hankkeena, mutta on sittemmin siirtynyt Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle (”LUVN”) pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä

kunnilta hyvinvointialueille sote-uudistuksen yhteydessä 1.1.2023. LUVN ei ole ollut mukana HOAS:lle ja AYY:lle myönnetyssä suunnitteluvarauksessa.

Kiinteistö Oy Miestentie 2 C-D (c/o AYY) hakee 11.12.2025 päivätyllä hakemuksella tontin 49-10-14-15 (”Tontti 15”) vuokrausta. Tontille 15 toteutettavalle hankkeelle on myönnetty rakennuslupa ja se on osa Aalto Village 2 -nimistä hanketta, johon on suunnitteilla myös HOAS:n hanke sekä Otaniemen paloasema.

HOAS on hakenut tontin 49-10-14-16 vuokrausta 11.12.2025 ja LUVN tontin 49-10-14-3001 vuokrausta 30.1.2026 päivätyllä hakemuksella.

Hankkeen tausta

Espoon kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin, jolla on voimassa Miestentie-niminen asemakaava. Kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten (AK-1). Korttelialue sisältää paloasemalle osoitetun rakennusalan (pl), joka sijoittuu osin asuinkerrostalorakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Kaava-alueen itäreunaan on valmistunut vuonna 2019 kaksi opiskelija-asuintaloa (yhteensä 262 asuntoa), joista toisen omistaa AYY ja toisen HOAS. Kyseiset rakennukset muodostavat yhdessä Aalto Village -nimisen kokonaisuuden. Espoon kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Kaava-alueen rakentamaton läntinen osa koostuu korttelin 10014 tonteista 15, 16 ja 3001. Tontit käsittävät yhdessä maapinta-alaltaan 7 040 m^2:n suuruisen alueen, jolle on suunniteltu LUVN:n, HOAS:n ja AYY:n Aalto Village 2 -yhteishanketta (sis. noin 400 asuntoa ja paloaseman). Hankkeen lähtökohdaksi on todettu, että opiskelija-asumisen ja paloaseman integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset, ja niiden aikataulut on mahdollista yhteensovittaa.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti 15 sijaitsee Otaniemessä osoitteessa Miestentie 2, 02150 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta 6 100 k-m^2. Tontin pinta-ala on 2 629 m^2. Tontti on voimassa olevassa Miestentie-nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).

Tontin pääoma-arvo muodostuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (”Varke”) hyväksymästä asuinrakennusoikeuden yksikköhinnasta 700 €/k-m^2 ja tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Asuntorakentamisen vuosivuokra on 4 % pääoma-

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 72	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 77	12.08.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 120	02.11.2026

arvosta. Tontin perusvuokra 170 800 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2026 syyskuun indeksilukua (2401).

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 11

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon

mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2021 saakka muuten entisin ehdoin siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.
Varausehdot ovat seuraavat:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 72 07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 77 12.08.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 120 02.11.2026

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene

kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 88

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja 1.6.2020 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 199

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

Käsittely Peppi Seppälä poistui esteellisinä asian käsittelyn ajaksi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta, Aalto-yliopiston edustajiston jäsenyys).

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 72	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 77	12.08.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 120	02.11.2026

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 72

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 § 11 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 199 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2024 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 77

§ 77

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 7.8.2023 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös pelastuslaitos. Varausta jatketaan tarkistetuin ehdoin 30.6.2025 saakka.

Tarkistetut varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.

2
Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tavoitteena

mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3
Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4
Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Käsittely

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 72	07.08.2023
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 77	12.08.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 120	02.11.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

12 Kartta 49-10-14-15 AYY (karttaliite ei saavutettava)
13 Maanvuokrasopimusluonnos 49-10-14-15 AYY

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-10-14-15 AYY, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 62 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 121 02.11.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 121

§ 121

Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9:lle (49-51-85-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 01.06.2026 § 62 päätettyä tontin 49-51-85-3 vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9) siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027.

Käsittely

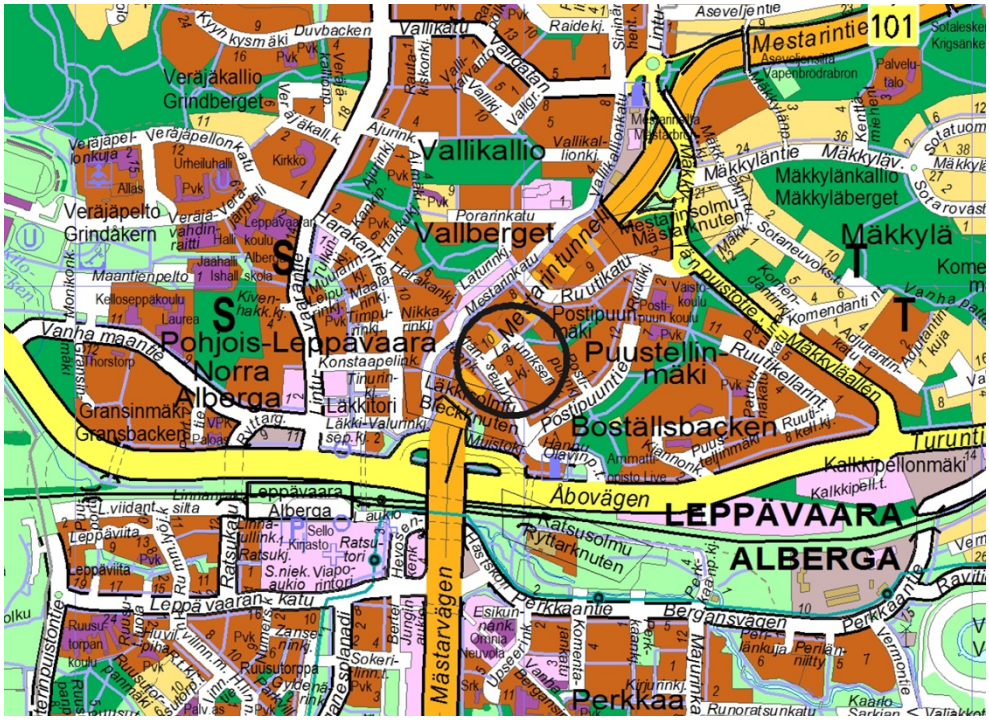
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 62 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 121 02.11.2026


Vallikallio
Vallberget
Mestarintie
Mestarinsolmu
Mestarintunneli
Mestarinaukio
Mestarinkatu
Mestarinpuisto
Mestarinpuistotie
Mestarinpuistonkuja
Mestarinpuistonkaari
Mestarinpuistonkaarre
Mestarinpuistonkaarre
Mestarinpuistonkaarre

Launiksen katu 9 lukuun. Vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2026 saakka.

Täytäntöönpanoajan jatkaminen

Tilapalvelut-liikelaitos on ilmoittanut tarvitsevansa lisäaikaa kaupungille perustettavan Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9 -nimisen yhtiön perustamiseen. Täytäntöönpanoajan jatkamista haetaan 30.11.2027 saakka. Yhtiöittämisen esiselvityksen tiedoista poiketen yhtiön perustamiseen tarvitaankin ennakkotiedoista poiketen arviokirjat yhtiölle siirtyvästä apporttiomaisuudesta tilintarkastajan lausuntoa varten.

Yhtiötä ei voida perustaa ennen tilintarkastajalta saatua lausuntoa. Yhtiö on tarkoitus perustaa kevään 2027 aikana. Lausuntoa varten tarvittavat arviokirjat on tilattu, ja niiden arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 62

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Leppävaarassa sijaitsevan tontin 49-51-85-3 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 29 250 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden

2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Armas Launiksen katu 9:n on oltava perustettuna.

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

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

14 Liitekartta 49-51-85-3
15 Maanvuokrasopimusluonnos 49-51-85-3

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 65	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 122	02.11.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 122

§ 122

Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Mankkaalta Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskukselle (49-26-3-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 01.06.2026 65 § päätettyä tontin 49-26-3-2 vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskus) siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027.

Käsittely

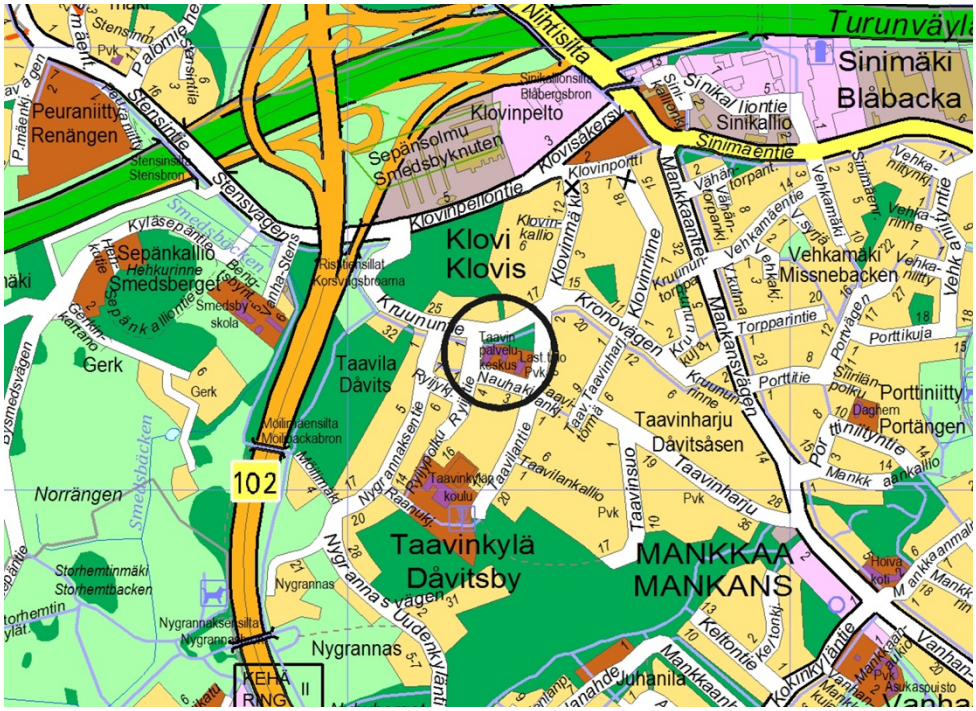
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 65 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 122 02.11.2026



Taustaa ja aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.04.2026 § 42 ja kaupunginhallitus kokouksessaan 11.05.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskus -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (”Yhtiö”). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvät rakennukset (PRT 102714518J ja 102714519K) sijaitsevat Mankkaan kaupunginosassa tontilla 49-26-3-2 osoitteessa Nauhakuja 2, 02180 Espoo, minkä vuoksi kyseistä tonttia esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on rakennusten vuokralainen ja tuottaa tiloissa ikääntyneiden palveluasumisen, kuntoutuksen sekä päivätoiminnan palveluita.

Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Tontin rakennusoikeus on 3 262 k-m² ja pinta-ala 5 367 m². Tontti on esitetty liitekartassa.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 01.06.2026 § 64 vuokrata tontin 49-26-3-2 kaupungille perustettavan yhtiön Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskuksen lukuun. Vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2026 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 65 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 122 02.11.2026

Täytäntöönpanoajan jatkaminen

Tilapalvelut-liikelaitos on ilmoittanut tarvitsevansa lisäaikaa kaupungille perustettavan Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskus -nimisen yhtiön perustamiseen. Täytäntöönpanoajan jatkamista haetaan 30.11.2027 saakka. Yhtiöittämisen esiselvityksestä poiketen yhtiön perustamiseen tarvitaankin ennakkotiedoista poiketen arviokirjat yhtiölle siirtyvästä apporttiomaisuudesta tilintarkastajan lausuntoa varten.

Yhtiötä ei voida perustaa ennen tilintarkastajalta saatua lausuntoa. Yhtiö on tarkoitus saada perustetuksi kevään 2027 aikana. Tilintarkastajan lausuntoa varten tarvittava arviokirja on tilattu, ja sen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 65

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Mankkaalla sijaitsevan tontin 49-26-3-2 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskus). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 71 764 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Taavin palvelukeskuksen on oltava perustettuna.

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

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

16 Liitekartta 49-26-3-2
17 Maanvuokrasopimusluonnos 49-26-3-2

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 64	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 123	02.11.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 123

§ 123

Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Kalajärveltä Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalolle (49-85-52-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 01.06.2026 64 § päätettyä tontin 49-85-52-1 vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo) siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027.

Käsittely

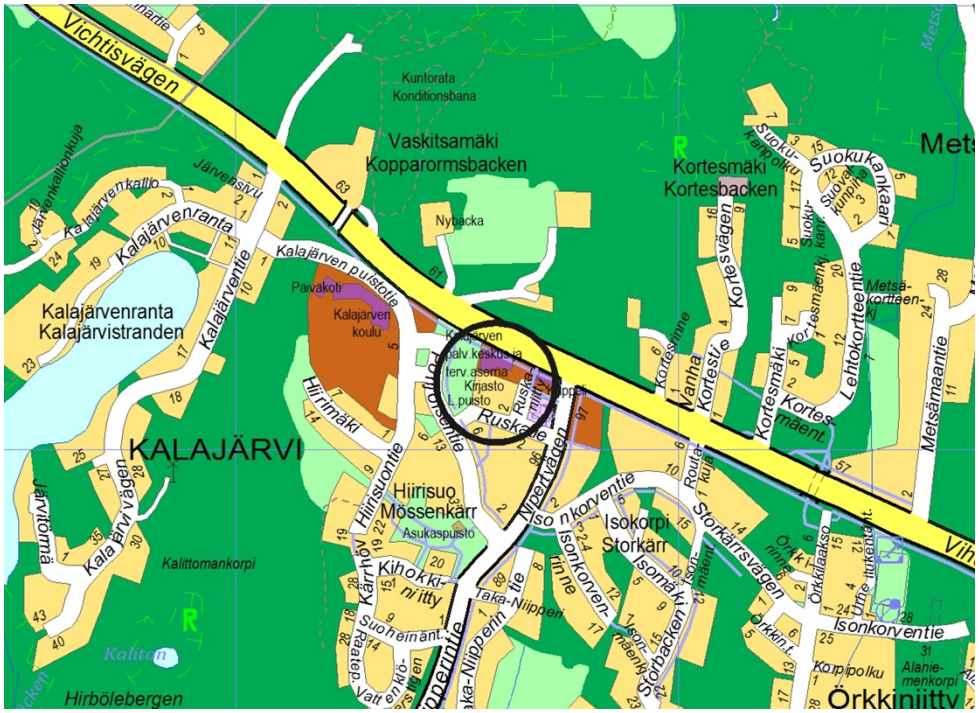
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 64 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 123 02.11.2026



Taustaa ja aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.04.2026 § 42 ja kaupunginhallitus kokouksessaan 11.05.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (”Yhtiö”). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvä rakennus (PRT 100417630C) sijaitsee Kalajärven kaupunginosassa tontilla 49-85-52-1 osoitteessa Ruskaniitty 4, 02970 Espoo, minkä vuoksi kyseistä tonttia esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on yksi rakennuksen vuokralaisista ja tuottaa tiloissa avoterveydenhuollon palveluita.

Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-1). Tontin rakennusoikeus on 2 913 k-m² sen pinta-alan ollessa 7 282 m² ja tehokkuusluvun 0,4. Tontti on esitetty liitekartassa.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 01.06.2026 § 64 vuokrata tontin 49-85-52-1 perustettavan yhtiön Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalon lukuun. Vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2026 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 64 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 123 02.11.2026

Täytäntöönpanoajan jatkaminen

Tilapalvelut-liikelaitos on ilmoittanut tarvitsevansa lisäaikaa kaupungille perustettavan Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo -nimisen yhtiön perustamiseen. Täytäntöönpanoajan jatkamista haetaan 30.11.2027 saakka. Yhtiöittämisen esiselvityksen tiedoista poiketen yhtiön perustamiseen tarvitaankin ennakkotiedoista poiketen arviokirjat yhtiölle siirtyvästä apporttiomaisuudesta tilintarkastajan lausuntoa varten.

Yhtiötä ei voida perustaa ennen tilintarkastajalta saatua lausuntoa. Yhtiö on tarkoitus saada perustetuksi kevään 2027 aikana. Lausuntoa varten tarvittava arviokirja on tilattu, ja sen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 64

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kalajärvellä sijaitsevan tontin 49-85-52-1 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalo). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 45 152 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen

indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Espoon Ruskatalon on oltava perustettuna.

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

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

18 Liitekartta 49-85-52-1
19 Maanvuokrasopimusluonnos 49-85-52-1

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 66 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 124 02.11.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 124

§ 124

Tontin vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Auroranmäki 6:lle (49-63-43-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 01.06.2026 66 § päätettyä tontin 49-63-43-1 vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Auroranmäki 6) siten, että maanvuokasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027

Käsittely

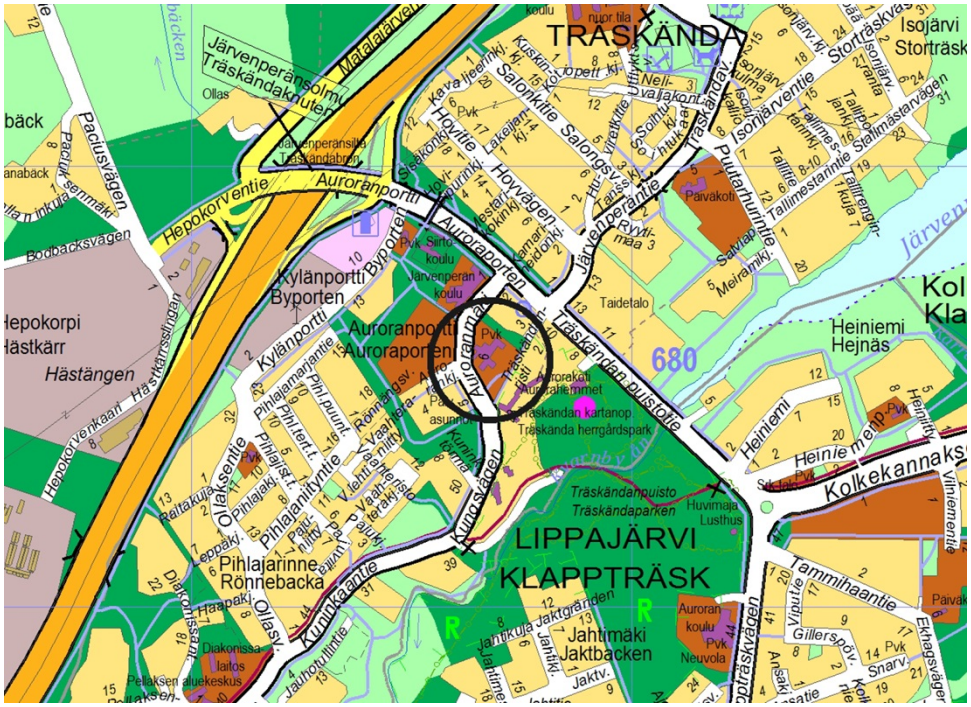
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 66 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 124 02.11.2026



Taustaa ja aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.04.2026 § 42 ja kaupunginhallitus kokouksessaan 11.05.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Auroranmäki 6 -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (”Yhtiö”). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvät rakennukset (PRT 1030031198, 103003121A ja 1030031209) sijaitsevat Järvenperän kaupunginosassa tontilla 49-63-43-1 osoitteessa Auroranmäki 6, 02940 Espoo, minkä vuoksi kyseistä tonttia esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on yksi rakennuksen vuokralaisista ja tuottaa tiloissa ikääntyneiden kuntoutuspalvelua. Lisäksi tiloissa toimii kunnallinen Auroranportin päiväkoti.

Tontti sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Tontin rakennusoikeus on 5 500 k-m² ja pinta-ala 10 015 m². Tontti on esitetty liitekartassa.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 01.06.2026 § 66 vuokrata tontin 49-63-43-1 kaupungille perustettavan yhtiön Kiinteistö Oy Auroranmäki 6 lukuun. Vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2026 saakka.

Täytäntöönpanoajan jatkaminen

Tilapalvelut-liikelaitos on ilmoittanut tarvitsevansa lisäaikaa kaupungille perustettavan Kiinteistö Oy Auroranmäki 6 -nimisen yhtiön perustamiseen. Täytäntöönpanoajan jatkamista haetaan 30.11.2027 saakka. Yhtiöittämisen esiselvityksestä poiketen yhtiön perustamiseen tarvitaankin ennakkotiedoista poiketen arviokirjat yhtiölle siirtyvästä apporttiomaisuudesta tilintarkastajan lausuntoa varten.

Yhtiötä ei voida perustaa ennen tilintarkastajalta saatua lausuntoa. Yhtiö on tarkoitus saada perustetuksi kevään 2027 aikana. Tilintarkastajan lausuntoa varten tarvittavat arviokirjat on tilattu, ja niiden arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 66

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Järvenperässä sijaitsevan tontin 49-63-43-1 Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Auroranmäki 6). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 110 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen

indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Auroranmäki 6:n on oltava perustettuna.

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

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

20 Liitekartta 49-63-43-1
21 Maanvuokrasopimusluonnos 49-63-43-1

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 125 02.11.2026

Asianumero 551/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 125

§ 125

Kiinteistön määräalan vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41:lle (49-458-1-317)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 01.06.2026 63 § päätettyä kiinteistön 49-458-1-317 noin 7 667 m2 suuruisen määräalan vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41) siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027.

.

Käsittely

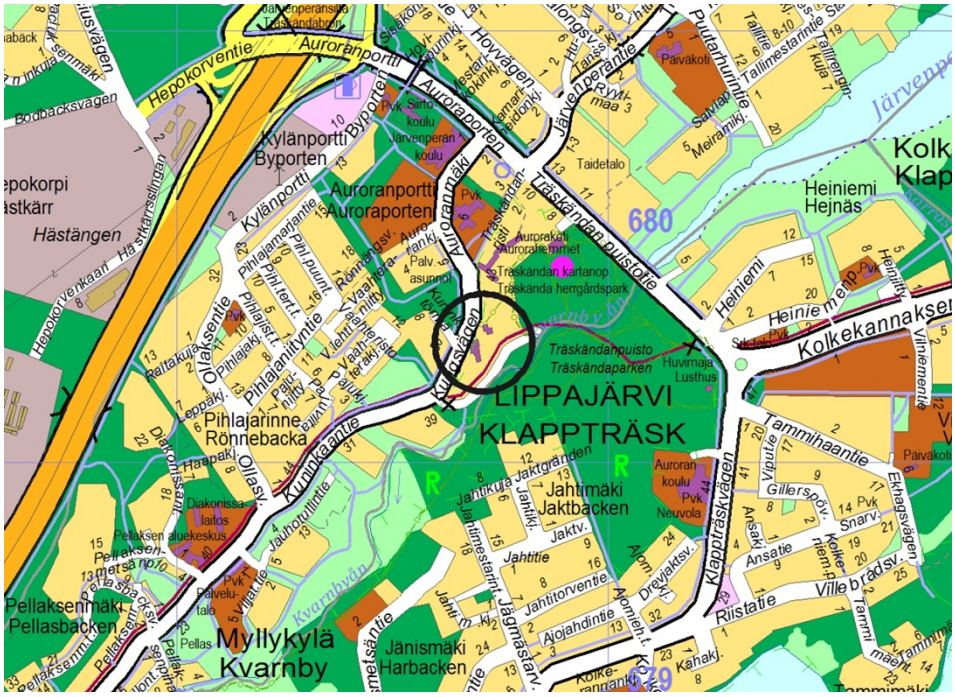
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 63	01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 125	02.11.2026



Taustaa ja aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.04.2026 § 42 ja kaupunginhallitus kokouksessaan 11.05.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41 -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (”Yhtiö”). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvät rakennukset (PRT 102408956P, 102408957R ja 1024089650) sijaitsevat Järvenperän kaupunginosassa kiinteistöllä 49-458-1-317 osoitteessa Kuninkaantie 41, 02940 Espoo, minkä vuoksi kyseisen kiinteistön määräalaa esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on rakennusten vuokralainen ja tuottaa tiloissa kriisimajoitus- sekä perheryhmäkotipalveluita.

Vuokra-alue on noin 7 667 m^2 suuruinen määräala kiinteistöstä 49-458-1-317. Vuokra-alue sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella, jolla on vireillä ensimmäinen asemakaava (Träskändan kartano), ja vuokra-alueen rajausta sekä vuokran määrää voidaan joutua muuttamaan korttelialueen rajauksen sekä kaavoitettavan rakennusoikeuden mukaiseksi kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Kaavoituksella ei ole tarkoitus muuttaa vuokra-alueen käyttötarkoitusta.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 01.06.2027 § 63 vuokrata noin 7 667 m^2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-458-1-317

perustettavan yhtiön Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41 lukuun. Vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2026 saakka.

Täytäntöönpanoajan jatkaminen

Tilapalvelut-liikelaitos on ilmoittanut tarvitsevansa lisäaikaa kaupungille perustettavan Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41 -nimisen yhtiön perustamiseen. Täytäntöönpanoajan jatkamista haetaan 30.11.2027 saakka. Yhtiöittämisen esiselvityksen tiedoista poiketen yhtiön perustamiseen tarvitaankin ennakkotiedoista poiketen arviokirjat yhtiölle siirtyvästä apporttiomaisuudesta tilintarkastajan lausuntoa varten.

Yhtiötä ei voida perustaa ennen tilintarkastajalta saatua lausuntoa. Yhtiö on tarkoitus saada perustetuksi kevään 2027 aikana. Tilintarkastajalle tarvittavaa lausuntoa varten on tilattu kohteista arviokirjat. Arviokirjojen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 63

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Järvenperässä sijaitsevan kiinteistön 49-458-1-317 noin 7 667 m2 suuruisen määräalan Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 56 660 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra on määritetty toteutuneen kerrosalan mukaan kohteen sijaitessa asemakaavoittamattomalla alueella, jolla on vireillä ensimmäinen asemakaava. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2 833 k-m2.

Perusvuokra perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on 400 euroa/k-m2. Pääoma-arvo muodostetaan kertomalla rakennusoikeuden yksikköhinta toteutuneen kerrosalan määrällä, ja perusvuokra on 5 % pääoma-arvosta.

Mikäli vuokra-alueen asemakaava tulee lainvoimaiseksi, perusvuokra tarkistetaan yllä mainittua rakennusoikeuden yksikköhintaa käyttämällä siten, että perusvuokra vastaa vuokra-alueen asemakaavan mukaista rakennusoikeuden määrää. Tarkistettu perusvuokra astuu voimaan asemakaavan lainvoimaistumispäivästä alkaen.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

4

Alueella on vireillä asemakaava (Träskändan kartano), ja vuokra-alueen rajausta voidaan joutua muuttamaan kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Jos tulevan asemakaavan korttelialueen rajaus tai tonttijako poikkeaa nykyisestä vuokra-alueen rajauksesta, osapuolet sitoutuvat vuokra-alueen rajauksen muuttamiseen asemakaavan mukaista korttelialueen rajausta tai tonttijakoa vastaavaksi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41:n on oltava perustettuna.

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

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

Käsittely

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 63 01.06.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 125 02.11.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

22 Liitekartta 49-458-1-317
23 Maanvuokrasopimusluonnos 49-458-1-317

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 281	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	18.08.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 126	02.11.2026

Asianumero 6856/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 126

§ 126

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Pohjois-Tapiolasta SRV Rakennus Oy:lle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-9902-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Vainio Petri

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä sekä 5.12.2022 § 281, 5.2.2024 § 23 ja 18.8.2025 § 71 jatkettua varausta SRV Rakennus Oy:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.12.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

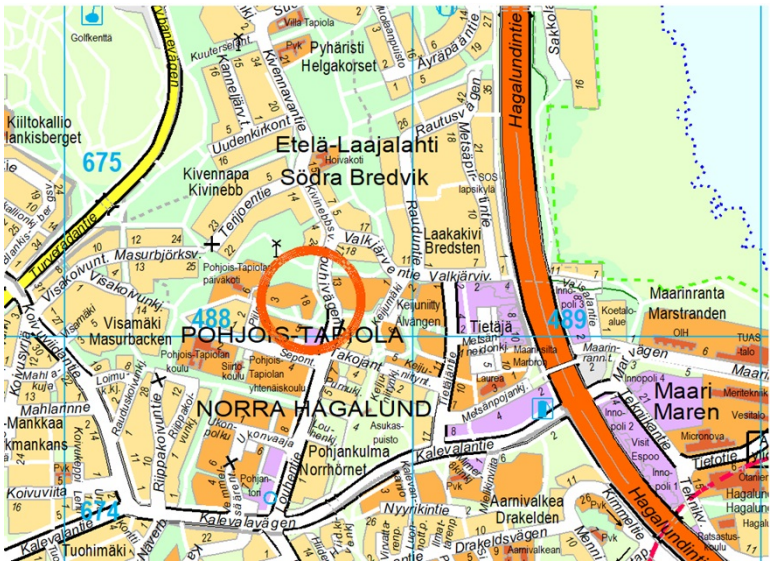
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 281	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	18.08.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 126	02.11.2026



Taustaa

Pohjois-Tapiolassa Louhentorin alueella sijaitsee entinen bussien kääntöpaikka, joka ei enää ole käytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 49-16-9902-2 on katuaukio-/torialuetta, jolla on 200 k-m² liiketilarakennusoikeutta yhdessä kerroksessa. Kiinteistö on Espoon kaupungin omistuksessa.
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut alueen SRV:lle 3.5.2021 § 61. Varausta on tämän jälkeen jatkettu 5.12.2022 § 281, 5.2.2024 § 23 sekä 18.8.2025 § 71. Nykyinen varaus on voimassa 31.12.2026 saakka.

Hakemus

SRV Rakennus Oy on toimittanut kaupungille 12.10.2026 päivätyn hakemuksen, jossa se pyytää Louhentorin kiinteistöä 49-16-9902-2 koskevan suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2027 saakka vapaarahoitteiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusten suunnittelua ja rakentamista varten.

Yhtiö toteaa hakemuksessaan, että asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma käynnistettiin keväällä 2024 ja asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.3.-28.4.2026. Nähtävilläolon jälkeen hanketta on jatkokehitetty. Hakemuksen mukaan tavoitteena on viedä kaava kaupunkisuunnittelulautakuntaan vuoden 2026 lopussa tai vuoden 2027 alussa sekä edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston käsiteltäväksi alkuvuonna 2027.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 281	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	18.08.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 126	02.11.2026

Hakemuksen mukaan hankkeen tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta keskeisellä paikalla ja sovittaa uusi rakentaminen alueen omaleimaiseen ympäristöön. Yhtiö ilmoittaa olevansa valmis jatkamaan alueen kehittämistä ja asemakaavaprosessia yhteistyössä kaupungin kanssa.

Perustelu varauksen jatkopäätökselle

Varauksensaaja on varausaikana edistänyt varausalueen suunnittelua ja asemakaavan muutosta yhteistyössä kaupungin kanssa. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä, mutta suunnitelman kehittäminen saadun palautteen pohjalta ja asemakaavan hyväksymiskäsittely ovat edelleen kesken. Tämän vuoksi varauksen jatkaminen 31.12.2027 saakka on perusteltua hankkeen kehitys-, kaavoitus- ja suunnittelutyön loppuun saattamiseksi.

Varausta esitetään jatkettavaksi muuten entisin ehdoin. Siten säilyvät voimassa muun muassa velvollisuus kehittää suunnitelmia yhteistyössä kaupungin kanssa, vastuu suunnittelun ja selvitysten kustannuksista sekä kaupungin oikeus olla jatkamatta varausta, jos hanke ei etene kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 61

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3
Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Käsittely

Aaltonen Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

"Tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 281	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	18.08.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 126	02.11.2026

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, Aaltosen 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 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3
Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 281	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	18.08.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 126	02.11.2026

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

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9
Varattava alue tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 281

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 23

Päätösehdotus Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 281	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	18.08.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 126	02.11.2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä ja 5.12.2022 § 281 jatkettua varausta, SRV Rakennus Oy:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.8.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 18.08.2025 § 71

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä ja viimeksi 5.2.2024 § 23 jatkettua varausta SRV Rakennus Oy:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.12.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

24 Varausalueen kartta Pohjois-Tapiola 49-16-9902-2 (karttaliite ei saavutettava)

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 281	05.12.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 23	05.02.2024
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 71	18.08.2025
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 126	02.11.2026

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Hakemus SRV Pohjois-Tapiola 49-16-9902-2 (ei saavutettava)
- EI JULKAISTA Hakemuksen liite 1, suunnittelualueen rajaus (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 4000/10.00.02/2025

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 127

§ 127

Liike- ja toimistorakennusten tontin varauksen jatkaminen Nöykkiöstä Master Yhtiöt Oy:lle liiketilahankkeen suunnittelua varten (49-30-350-14)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 01.12.2025 § 113 päätettyä liike- ja toimistorakennusten tontin 49-30-350-14 varausta Nöykkiöstä Master Yhtiöt Oy:lle liiketilahankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.10.2027 saakka entisin, 01.12.2025 § 113 päätetyin, ehdoin.

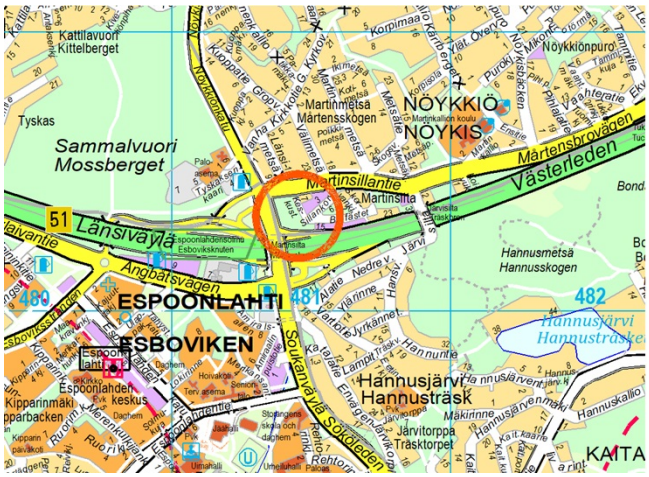
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 01.12.2025 § 113 varata tontin 49-30-350-14 Nöykkiöstä Master Yhtiöt Oy:lle (jäljempänä Master) liiketilahankkeen suunnittelua varten 31.10.2026 asti.

Master hakee 16.10.2026 lähettämällään hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa tontille 49-30-350-14.

Hakemuksen mukaan suunniteltuna hankkeena on edelleen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan varastomyymälä, joka toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Alkuperäisen käyttäjän Ahlsell Oy:n (jäljempänä Ahlsell) kanssa neuvoteltiin elokuusta 2025 lokakuuhun 2026. Vuokrasopimus liitteineen sekä sijoittajan sitoumus kohteen ostamisesta olivat valmiina allekirjoitettaviksi 16.10.2026 mennessä. Ahlsell ilmoitti 15.10.2026, ettei se ryhdy hankkeeseen. Ahlsellin mukaan päätös ei liity kohteeseen tai tarjottuihin ehtoihin, vaan sen oman liiketoiminnan muutoksiin kesällä 2026. Tavoitteena oli saada maanvuokrauspäätös elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 2.11.2026. Käyttäjän vaihtuessa tämä ei ole enää mahdollista ennen nykyisen suunnitteluvarauksen päättymistä.

Varausaikana alkuperäiselle käyttäjälle Ahlsellille suunniteltua hanketta on suunniteltu luonnostasolla valmiiksi, hyväksytetty kaupunkisuunnittelukeskuksella ja viety rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluun ja sähköiseen lupapalveluun.

IKH (Isojoen Konehalli Oy) on ilmaissut kiinnostuksensa tonttiin. IKH on teknisen kaupan ketju, ja sen toiminta vastaa kaavan mukaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Mikäli IKH tulee hankkeen käyttäjäksi, hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus säilyy siten ennallaan, ja aiemmin Ahlsellia varten laaditut suunnitelmat, kaupungin kanssa käydyt neuvottelut ja lupavalmistelu ovat suoraan hyödynnettävissä. Masterin hakemuksen mukaan laaditut suunnitelmat soveltuvat IKH:lle noin 90-prosenttisesti. Hanke voi siten jatkua ilman uutta suunnittelukierrosta.

Tontille suunnitellaan rakennettavaksi noin 2 300 k-m²:n varastomyymälä (myymälä ja varasto noin 1 900 m², osin kaksikerroksinen toimisto- ja sosiaalitilaosa noin 400 m²), noin 250 m²:n varastokatos sekä 45 autopaikkaa. Hankkeesta on valmiina arkkitehtiluonnokset (asemapiirustus, pohjat, julkisivut), 3D-malli, käyttäjän tarvekuvaus ja hankintarajat.

Master vastaa hankkeen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja rahoituksesta, ja hankkeelle on sitoutunut sijoittaja. Masterin mukaan hanke tuo alueelle noin 15–20 työpaikkaa.

Jatkovarauksen aikana tavoitteena on solmia vuokrasopimus IKH:n kanssa vuoden 2026 loppuun mennessä, jättää rakentamislupahakemus alkuvuodesta 2027 ja tuoda maanvuokrauspäätös jaostoon keväällä 2027. Haettu jatkoaika 31.10.2027 kattaa lautakuntahankkeen lupakäsittelyn (käsittelyaikatakuu 6 kk) ja vuokrauspäätöksen lainvoimaisuuden.

Tiedot varattavasta tontista

Nöykkiön kaupunginosassa sijaitseva korttelin 30350 tontti 14 (49-30-350-14) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavan kaupan myymälätiloja ja tähän tarkoitukseen liittyviä moottoriajoneuvojen huolto- ja säilytystiloja sekä enintään 2 000 k-m^2:n toimistotilaa (K-1). Tontin pinta-ala on noin 5 682 m^2 ja rakennusoikeus on noin 5 682 k-m^2.

Tontin vieressä sijaitsevilla kiinteistöillä on tehty useita liito-oravahavaintoja. Kyseisillä kiinteistöillä sijaitsee liito-oravien ydinalue ja kyseisten kiinteistöjen lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti.

Tontin lähialueen liito-oravatilanteen myötä tontille teetettiin keväällä 2022 ulkopuolisella konsultilla liito-oravaselvitys, jossa kartoitettiin tontin liito-oravatilannetta. Selvityksen mukaan tontilla ei havaittu liito-oravia, eikä tontti sovellu liito-oravan ydinalueeksi. Selvityksessä myös tuotiin esiin, ettei tontille rakentaminen heikennä tai hävitä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä katkaise liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Varauksen jatkaminen

Edellä esitetyillä perusteilla esitetään, että varausta jatketaan Masterille 31.10.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.12.2025 § 113

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Master Yhtiöt Oy:lle liike- ja toimistorakennusten tontin 49-30-350-14 Nöykkiöstä liiketilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2026 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään 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

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. 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 tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin vieressä sijaitsevilla kiinteistöillä sijaitsee liito-oravien ydinaluetta ja kyseisten kiinteistöjen lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. vesi- ja jätevesi- sekä sähköjohtoja, telekaapeleita, sähköpylväitä, valaisinpylväitä, sähkökaappeja, Sillankorvan kääntöpaikka). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttia koskee 28.1.2014 allekirjoitettu rasitesopimus ja 20.3.2014 allekirjoitettu täsmennys rasitesopimukseen.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 115 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

25 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-30-350-14 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus Master Yhtiöt Oy - 16.10.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi

Asianumero 4214/10.00.02/2026

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 128

§ 128

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen Gumbölessä ja Espoonkartanossa, Espoon Golfseura ry

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 5 19.01.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 129 02.11.2026

Asianumero 1334/10.00.02/2024

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 129

§ 129

Vuosina 2027–2030 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan päätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa
Rajala Matias
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.1.2026 § 5 tehdyn asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan päätöksen täytäntöönpanoaikaa seuraavasti:

1) vuonna 2027 päättyvien vuokrasopimusten osalta uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2027

2) vuonna 2028–2030 päättyvien vuokrasopimusten osalta uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027

Lisäksi kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan päättämään täytäntöönpanoaikojen jatkamisesta tonttikohtaisesti perustelluista syistä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan, mikäli maanvuokrasopimuksia ei ole mahdollista allekirjoittaa yllä esitetyssä aikataulussa.

Käsittely

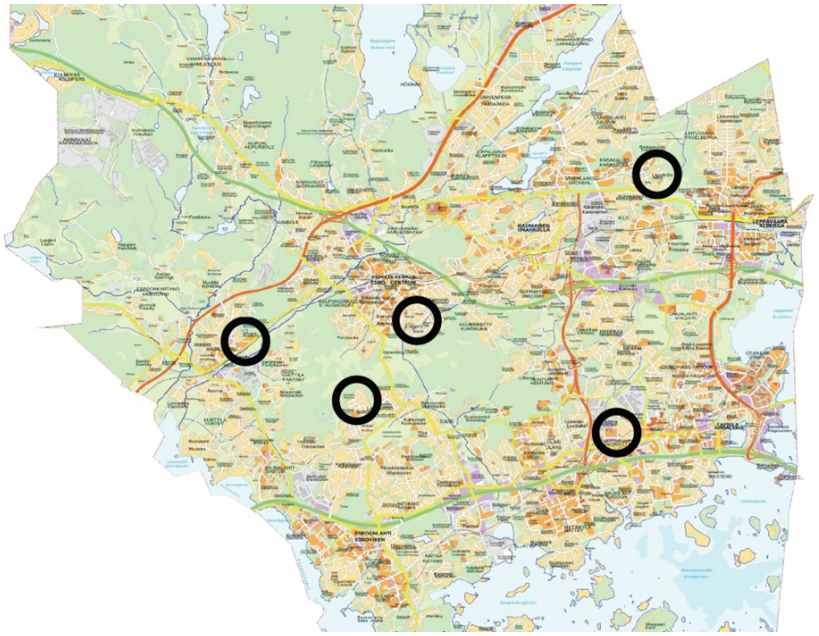
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 5 19.01.2026
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 129 02.11.2026



Aikaisemmat päätökset

Espoon kaupunki on aloittanut vuonna 2027–2030 päättyvien vuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun vuonna 2025.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 19.1.2026 § 5 päättänyt vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana. Päätös on tullut lainvoimaiseksi huhtikuussa 2026.

Päätöksen mukaisesti uudet maanvuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026.

Taustaa

Vuokralaisille on toimitettu kesäkuussa 2026 kirjeet koskien maanvuokrasopimuksen uusimista. Kirjeissä vuokralaisille on ilmoitettu ennalta varattu allekirjoitusajankohta, sekä mahdollisuus ajankohdan vaihtamiseen, mikäli ilmoitettu ajankohta ei sovi. Kirjeiden yhteydessä vuokralaisille on lisäksi toimitettu nähtäväksi uusi tonttikohtainen maanvuokrasopimus sekä ohjeita maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen liittyen.

Uusien maanvuokrasopimusten allekirjoittaminen on aloitettu syyskuussa 2026.

Osa vuokralaisista on ilmoittanut, että heillä ei ole mahdollisuutta allekirjoittaa uutta maanvuokrasopimusta päätöksen täytäntöönpanoajan puitteissa 30.11.2026 mennessä. Yleisimmät syyt olla allekirjoittamatta maanvuokrasopimusta täytäntöönpanoajan puitteissa on epäselvyydet vuokraoikeuden omistajatiedoissa ja yhtiön vuokraamispäätöksen puuttuminen (asunto-osakeyhtiöille vuokratut tontit).

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on noin 40 vuotta (31.12.2070 saakka) Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa ja Kauklahdessa.

Vuokra-aika on noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka) Niittykummussa.

Vuokra-ajat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa esitetty vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen

viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

3

Täysimääräistä perusvuosivuokraa veloitetaan sopimuskauden kuudennesta vuodesta alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 %.

4

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, mikäli kyseessä on yksityishenkilölle vuokrattu omakotitontti tai mikäli yhteisölle vuokratun tontin voimassa oleva maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen markkina-arvoon perustuen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokrausehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö, kiinteistöjuristi, maankäyttöasiantuntija tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät tonttien maanvuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

§ 130

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset (osittain pöydälle 7.9.2026)

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

Kaupunkimarkkinoinnin periaatteet (Mervi Heinaro) (pöydälle 7.9.2026)

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2026 § 100

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Käsittely

Kohta 2 käsiteltiin § 85 jälkeen.
Kohta 1 käsiteltiin § 99 jälkeen.
Kohta 3 siirrettiin seuraavaan kokoukseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 111, § 112, § 121, § 122, § 123, § 124, § 125, § 126, § 127, § 129, § 130

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 113, § 114, § 115, § 116, § 117, § 118, § 119, § 120

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)
Verkkopalvelussa on myös päätöksen julkaisupäivä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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.