

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 249

§ 249

Liiketontin varaaminen Kilosta laboratorihankkeen suunnittelua varten Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexpertti Oy:lle (49-54-117-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexpertti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kilosta korttelin 54117 tontin 6 (49-54-117-6) laboratorihankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on

ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin länsireunassa sijaitsee kaukolämpöjohto ja kaapeleita.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tontti tullaan rajaamaan nykyistä pienemmäksi.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab (lyhyemmin KCL) ja Kehitysexpertti Oy hakevat perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun 22.4.2022 päivätyllä hakemuksella Kilossa sijaitsevan korttelin 54117 tontin 6 (49-54-117-6) varaamista laboratoriohankkeen suunnittelua varten.

KCL on vuonna 1916 perustettu suomalaisen massa-, paperi- ja kartonkiteollisuuden omistama osakeyhtiö. Hakemuksessa kuvataan KCL biotuotealueen ja kiertotalouden edelläkävijäksi, joka tarjoaa testaus-, pilotointi- ja laboratoriopalveluja laajalle joukolle suomalaisia ja kansainvälisiä asiakkaita. KCL:n laboratoriotoiminta toimii tällä hetkellä Otaniemessä Tekniikantie 2:ssa.

Kehitysexpertti Oy on kiinteistökehityspalveluja tuottava yritys, jonka tarkoitus on vastata varattavan alueen kehittämisestä, rakennuttamisesta, suunnittelusta sekä kiinteistöyhtiön perustamiseen ja käyttöön liittyvistä asioista.

Hakemuksessa tuodaan esiin, että nykyiset KCL:n käytössä olevat kiinteistöt Otaniemessä ovat elinkaarensa lopussa, ja toiminnan keskeytyksen jatkuminen edellyttää siirtymistä uuteen sijaintiin. Hakemuksen mukaan uuteen sijaintiin siirtyä Otaniemestä myös muita biotuotealueen toimijoita ja uudessa sijainnissa on tarkoitus tarjota uusille erityistiloja tarvitseville toimijoille tiloja. Tavoitteena on kehittää uudesta sijainnista kansainvälisesti merkittävä biotalouden HUB.

Suunniteltu laboratoriohanke tulotisiin toteuttamaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa tullaan toteuttamaan arviolta noin 10 000-12 000 k-m² verran rakentamista ja loput toteutetaan seuraavassa vaiheessa. Kohteen lopullinen koko tarkentuu suunnittelun myötä. Laboratoriotoiminta ei hankkeen mukaan tarvitse ympäristölupaa, eikä hankkeesta aiheudu suojaetäisyyksiä vaativia ympäristövaikutuksia.

Taustaa KCL:n kehittämiseen liittyen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.4.2020 § 40 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset KCL:n Otaniemessä omistaman alueen kehittämiseksi ja toteuttamiselle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myös, että kaupungin ja alueen omistajien tulee yhteistyössä pyrkiä alueen kehittämisessä ja suunnittelussa toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaihteellinen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti teknistä ja ympäristötointa selvittämään mahdollisia uusia sijoituspaikkoja Espoon kaupungin alueelta KCL:n koetutkimuspalvelutoimintaa varten.

KCL:n Otaniemessä omistaman alueen kehittämistä on viety eteenpäin ja parhaillaan valmistellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, joka on tavoitteena saada nähtäville tämän vuoden lopussa. Alueelle suunnitellaan asuntoja ja jonkin verran palveluja. KCL:n kehittäjäkumppani on Nrep Oy. Suunnitelma perustuu nykyiseen Kehä I:n sijaintiin Tapiolan ja Otaniemen välissä, mutta samalla suunnitelma mahdollistaa Kehä I:n tunneloinnin Tapiolan ja Otaniemen välissä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen jälkeen selvitettiin KCL:lle uutta sijoituspaikkaa Espoon kaupungin alueelta, mutta tuolloin KCL:lle sopivaa paikkaa ei löytynyt.

Tiedot tontista

Kilon kaupunginosassa sijaitseva korttelin 54117 tontin 6 (Nuijalantie 15) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, paljon tilaa vaativaa kauppaa varten (KL). Tontin pinta-ala voimassa olevassa asemakaavassa on noin 30 506 m² ja rakennusoikeus 19 829 k-m². Alueen asemakaava on tullut voimaan 22.8.2012.

Tontin itäosassa sijaitsee puustoinen rinne, jossa kulkee kehitettävä liito-oravayhteys Turunväylän yli. Tontin kaavamutoksen yhteydessä tullaan korttelialue rajaamaan siten, että liito-oravan yhteydet on mahdollista säilyttää ja kehittää. Näin ollen tontin tuleva pinta-ala tulee nykyisestä pienentymään.

Tontti oli aiemmin varattuna Bauhaus & Co Ky:lle BAUHAUS-tavaratalon suunnittelu varten. Bauhaus & Co Ky:n varaus tonttiin päättyi 31.1.2022 ja varaukselle ei enää haettu jatkoa.

Bauhaus & Co Ky:n varauksen päättymisen jälkeen, tontti laitettiin Espoon kaupungin karttapalveluun vapaasti haettavien yritystonttien listalle ja oli karttapalvelussa vapaasti haettavana kesäkuuhun 2022 saakka. Tontista saapui 7 kappaletta suunnitteluvaraushakemuksia.

Tontin varaus

Esitetään, että korttelin 54117 tontin 6 varataan Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexpertti Oy:lle laboratoriahankkeen

suunnittelua varten 31.10.2023 saakka. Laboratoriohanke sopii laajuudeltaan varausalueelle. Laboratoriohankkeen tavoitteena on kehittää alueelle kansainvälisesti merkittävä biotalouden HUB, jonka arvioidaan työllistävän uuden sijainnin lopullisesti valmistuttua noin 150 henkeä.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Suunnitteluvarauksen liitekartta - KCL ja Kehitysexpertti Oy

Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraushakemus - KCL ja Kehitysexpertti Oy

Tiedoksi