

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 277

§ 277

## **Toimisto- ja liikekornteiden varauksen muuttaminen ja jatkaminen Leppävaaran Hatsinanpuistosta NCC Property Development Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

Edellä mainittujen tonttien varausta jatketaan 31.3.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.3.2024 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

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

8

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

9

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

10

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

## **Käsittely**

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

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**



### **Aikaisemmat päätökset**

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt viimeksi 28.02.2022 § 32 toimisto- ja liiketonttien varauksen jatkamisesta NCC:lle. NCC:lle viimeisimmässä päätöksessä varattuun alueeseen kuuluivat korttelin 51120 tontit 10, 11 ja 12. Nykyinen varaus on voimassa 31.3.2023 saakka.

Korttelin 51120 tontista 10 on tehty 05.09.2022 § 230 myyntipäätös NCC:lle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.4.2019 § 39 Hatsinanpuistossa sijaitsevien toimistotonttien vuokrauksesta, myymisestä ja varaamisesta NCC Property Development Oy:lle. Kyseisessä päätöksessä päätettiin vuokrata korttelin 51120 tontti 8 (49-51-120-8) NCC:lle tontin osto-oikeudella. Samassa päätöksessä korttelin 51120 tontti 9 eriytettiin omaksi suunnitteluvaraukseksi.

Ennen 1.4.2019 § 39 tehtyä päätöstä korttelin 51120 tontti 9 oli osa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.3.2015 § 24 NCC:lle ja Ramboll Finland Oy:lle varaamaa laajempaa suunnittelualuetta.

Korttelin 51120 tontin 9 varausta on viimeksi jatkettu 01.11.2021 § 143. Nykyinen varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

### **Hakemus ja hankkeen tilanne**

NCC hakee 15.11.2022 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa toimisto- ja liikerakentamisen tonteille 9, 11 ja 12 korttelissa 51120.

NCC:n hakemuksessa tuodaan ilmi, että Ukrainan sodan, energiahinnan nousun ja yleisen talousnäkymän aiheuttama epävarmuus ovat vaikuttaneet kuluneen vuoden aikana käyttäjien päätöksentekoon

aiheuttaen siirtymiä ja viivettä hankkeiden aloituksissa. Kysyntä ja kiinnostus on säilynyt vahvana ja NCC näkee Hatsinanpuiston alueen edelleen erittäin hyvänä paikkana erilaisten ja kokoisten yritysten toimi- ja liiketiloille. Suunnitteluvarauksen avulla NCC:llä on mahdollisuus tarjota monipuolisesti tiloja yrityksille niiden tarpeiden mukaisesti. NCC tuo ilmi jatkavansa OOPS konseptinsa mukaisten toimisto- ja liiketilahankkeiden kehittämistä ja markkinointia alueella aktiivisesti. Käyttäjäneuvottelut ovat käynnissä sekä toimistotiloista, että liikekeskuksen ensimmäisestä vaiheesta.

NCC:n mukaan viime vuosina paljon liiketilaa vaativan erikoiskaupan alan markkinassa on tapahtunut muutoksia. Verkkokauppa on voimistunut ja fyysisen liiketilan tarve on pienentynyt. Tällä on vaikutusta myös OOPSin liiketilamitoitukseen.

NCC on käynyt kaupungin kanssa aktiivista keskustelua Hatsinanpuiston, ja erityisesti tontin 12, kehittämisestä. NCC:n alustavissa suunnitelmissa tontti 12 tultaisiin toteuttamaan vaiheittain siten, että ensimmäisessä vaiheessa tontin 12 läntiseen reunaan toteutuisi hotellille ja päivittäiseen asiointiin liittyvät liike- ja palvelutilat sekä liikunta- ja vapaa-ajan tilat pienempänä kokonaisuutena. Kyseisissä suunnitelmissa on esitetty, että tontille toteuttavien liikuntatilojen osuus tulisi joustamaan toteuttamisvaiheittain niille kohdistuvan tilantarpeen kysynnän mukaan.

NCC on alustavissa suunnitelmissaan myös esittänyt, että tontin 12 asemakaavaan tulisi lisätä mahdollisuus toteuttaa toimistotiloja tontille. Nämä toimistotilat tultaisiin toteuttamaan tontille myöhemmissä toteuttamisvaiheissa. NCC tuo hakemuksessaan ilmi, että vaiheittainen toteuttaminen nopeuttaisi Hatsinanpuiston puisto- ja puroalueiden kokonaisuuden valmistumista.

Kaupungin kanssa käydyissä keskusteluissa NCC:lle on tuotu ilmi, että heidän alustavien suunnitelmien mukainen ehdotus tontin 12 toteuttamisesta vaatii asemakaavasta poikkeamista ja/tai asemakaavamuutoksen tontille 12.

Varausalueeseen kuuluvien tonttien 9 ja 11 osalta NCC:llä on tarkoitus edistää hankkeita kyseisille tonteille nykyisen asemakaavan pohjalta.

### **Tiedot varausalueesta**

Korttelin 51120 tontit 9 (49-51-120-9) ja tontit 11 (49-51-120-11) ovat asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Tontin 9 pinta-ala on 2319 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5277 k-m<sup>2</sup> ja tontin 11 pinta-ala on 2528 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 51120 tontti 12 (49-51-120-12) on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Tontin rakennusoikeudesta 32 000 k-m<sup>2</sup> on mahdollista käyttää liikerakentamista varten ja tontin eteläosaan on mahdollista rakentaa määrätylle alalle 11 000 k-m<sup>2</sup> verran hotelli- ja majoitustiloja. Kaavan mukaan 25 prosenttia liikerakennusoikeudesta tulee varata liikunta- ja vapaa-alan tiloja varten. Tontin 12 pinta-ala on 19 744 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 43 000 k-m<sup>2</sup>.

## Varauksen muuttaminen ja jatkaminen

Edellä esitettyjen asioiden myötä ehdotetaan viimeksi 28.02.2022 § 32 jatkettua NCC:n suunnitteluvarauksen muuttamista ja jatkamista siten, että varausalueeseen lisätään korttelin 51120 tonttien 11 ja 12 lisäksi korttelin 51120 tontti 9. Varausta ehdotetaan jatkettavaksi kaikkien kolmen tontin osalta 31.3.2024 saakka.

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.3.2015 § 24

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus myönnetään NCC Property Development Oy:lle ja Ramboll Finland Oy:lle siten, että NCC vastaa suunnitteluvarausalueen kokonaisuuden kehittämisestä huomioiden Ramboll Oy:n hakemuksen sisältävän toimistorakennushankkeen, jonka rakentamisen aloitus pitää mahdollistua nykyisen tai muutetun asemakaavan mukaisena vuoden 2016 alusta lähtien.

2

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2016 saakka.

3

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

Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan keskenään suunnittelun kustannusten jakamisesta.

4

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

5

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

6

Varauksensaajien tulee tehdä kaupungin kanssa kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa varauksensaajat sitoutuvat maksamaan

kaupungille suunnittelusta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset, mikäli varaus raukeaa varauksensaajista johtuvasta syystä.

7

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

8

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

9

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

10

Kaupunki pidättää oikeuden luovuttaa tontteja varausalueelta muillekin tahoille kuin varauksensaajille.

11

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

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

12

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

13

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

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.4.2016 § 38

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Varaus on voimassa 28.2.2017 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

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

4

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

5

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

6

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

7

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

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

8

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

9

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

10

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.3.2017 § 33

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.10.2017 § 40

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

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

2

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

**Käsittely**

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

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

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



**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

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

2

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

**Käsittely**

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

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

2

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

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että

1

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

2

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.3.2018 § 36

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 7

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

1

Varaus on voimassa 31.5.2020 saakka.

2

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

3

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

4

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

5

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

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

6

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

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

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

8

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

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 35

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

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

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 37

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

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

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 32

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - NCC Property Development Oy

**Oheismateriaali**

- Korttelin 51120 tontin 9 päätöshistoria
- Suunnitteluvarauksen jatkamisen hakemus - NCC Property Development Oy 15.11.2022

**Tiedoksi**