

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 11

§ 11

## Toimistotontin vuokraaminen osto-oikeudella Kiviruukista NCC Property Development Oy:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen (49-42-4-14)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2024 § 52 NCC Property Development Oy:lle tehdyn toimistotontin 49-42-4-14 vuokraamis- ja myyntipäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa siten, tontin maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2025.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 17.12.2018 § 162 myöntää suunnitteluvaramuksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä

Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä NCC) yhteiskehittämiseen. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 6.4.2020 § 38, 5.10.2020 § 108, 31.5.2021 § 90, 8.8.2022 § 213, 5.2.2024 § 24 tehdyillä päätöksillä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.12.2023 § 107 vuokrata korttelin 42004 tontin 12 osto-oikeudella NCC:lle. NCC:n hankkeen suunnitelma sittemmin muuttui ja suunnitelman muutoksen myötä tontti 12 muodostettiin osaksi korttelin 42004 tonttia 14. Viimeisimmässä 3.6.2024 § 52 tehdystä vuokraus- ja myyntipäätöksessä NCC:lle päätettiin vuokrata korttelin 42004 tontti 14 osto-oikeudella. Kyseinen päätös korvasi 4.12.2023 § 107 päätöksen ja päätöksessä ehtona oli, että tonttia koskeva maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava 28.02.2025 mennessä.

### **Tiedot tontista**

Tontti 49-42-4-14 on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KTY-1) jolle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja. Tontin pinta-ala on 4 968 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 14 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin toteutettavan hankkeen pysäköinti tullaan viereiselle tontille 15 (49-42-4-15) toteuttavaan vaiheittaisesti rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaupunginhallitus on 2.12.2024 § 307 hyväksynyt pysäköintilaitosta koskeva puitesopimuksen ja elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 2.12.2024 § 106 päättänyt vuokrata pysäköintilaitoksen toteuttamista varten tarvittavan maa-alueen.

### **Täytäntöönpanoajan jatkaminen**

NCC pyytää 17.1.2025 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki jatkaa 3.6.2024 § 52 tehdyn päätöksen täytäntöönpanoaikaa 31.5.2025 saakka. NCC on hakenut rakennuslupaa tontille 14 sekä viereiselle tontille rakennettavalle pysäköintilaitoksen 1. vaiheen rakennukselle, johon tontin 14 rakennusluvan mukaiset autopaikat tulevat sijoittumaan. Rakennuslupien käsittely on paraikaa meneillään.

NCC:n tarkoituksena on ostaa tontti 14 suoraan ja tavoitteena on allekirjoittaa kaikki hankkeen käynnistämiseen tarvittavat sopimukset mahdollisimman pian. Nämä sopimukset edellyttävät kuitenkin edellä mainittujen rakennuslupien lainvoimaiseksi tulemisen. NCC:n mukaan on olemassa riski, että rakennuslupien lainvoimaa eikä muita sopimuksia ehditä saamaan riittävän ajoissa valmiiksi siten että tontin 14 kauppakirja ehdittäisiin allekirjoittamaan 28.2.2025 mennessä. Tämän vuoksi NCC hakee jatkoa 3.6.2024 § 52 tehdyn päätöksen täytäntöönpanon ajalle siten, että tonttia koskeva maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava 31.5.2025 mennessä.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 52

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää:

A

vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti NCC Property Development Oy:lle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille ja/tai perustettavalle yhtiölle/yhtiöille (jäljempänä "NCC") korttelin 42004 tulevan tontin 14 (49-42-4-14) seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 226 300 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra on johdettu opetustilojen sekä tutkimus- ja toimistotilojen pääoma-arvosta siten, että opetustiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta perusvuokra on 5 % vuodessa, ja tutkimus- ja toimistotiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta 6 % vuodessa. Opetustiloja vuokra-alueella on noin 11 000 k-m<sup>2</sup> ja tutkimus- ja toimistotiloja 3 500 k-m<sup>2</sup>.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku.

3

Vuosivuokrasta laskutetaan 1. vaiheen myönnetyn rakennusoikeuden 4 505 k-m<sup>2</sup> mukaisesti 82 442 euroa. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin edellä kohdan 2 mukaisesti.

Kun 2. vaiheen rakentaminen käynnistyy, laskutetaan vuosivuokra koko kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 14 500 k-m<sup>2</sup>. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 2 mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tonttiyksikölle rakentamisen aloittamisesta kaksi (2) kuukautta ennen 2. vaiheen rakentamisen aloittamista. Ennen rakentamisen aloittamista tonttiyksikkö suorittaa vuokra-alueella katselmuksen.

4

Tontin rakennusoikeudesta 70 % (yhteensä 10 150 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon seuraavan aikataulun mukaisesti:

Vaihe 1: Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta pinta-alaltaan yhteensä noin 4 505 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tai rakennuksia.

Vaihe 2: Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennus tai rakennuksia, jotka pinta-alaltaan ovat yhteensä vähintään 10 150 k-m<sup>2</sup>.

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

5

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan

kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

6

Tuleva tontti 49-42-4-14 sijoittuu kortteliin 42004, jota koskien tullaan laatimaan tai ollaan laadittu seuraavat sopimukset:

- pysäköintiä koskeva sopimus
- yhteisjärjestelysopimus ja
- toteuttamissopimus ml. kunnallistekninen sopimus

Vuokralainen sitoutuu tulevan tontin 49-42-4-14 osalta myötävaikuttamaan edellä todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

7

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

B

että NCC:llä on osto-oikeus kohdassa A mainittuun tonttiin seuraavien ehtojen mukaisesti:

1

Osto-oikeus on neljä (4) vuotta voimassa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli NCC haluaa vuokraamisen sijaan ostaa suoraan kohdan A mukaisen tontin, oikeus ostaa tontti astuu voimaan tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tässä tapauksessa kauppakirja on allekirjoitettava 28.02.2025 mennessä täytäntöönpanoon liittyvien ehtojen mukaisesti.

2

Kauppahinta on 4 312 500 euroa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

3

Edellä kohdan 2 mukainen kauppahinta on voimassa kahdeksantoista (18) kuukautta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen kauppahinta määritetään myyntiajankohdan markkina-arvoon perustuen. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään edellä kohdan 2 mukainen.

Kauppahinta maksetaan tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Ostaja sitoutuu tulevan tontin 49-42-4-14 osalta myötävaikuttamaan kohdassa A6 todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

5

Kaupassa noudatetaan kaupungin tonttien myymisessä käytettäviä tavanomaisia ehtoja sekä soveltuvin osin maanvuokrasopimuksen sisältämiä ehtoja ja kohdan A ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A ja B)

Maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava 28.02.2025 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus tai kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli NCC alkuun vuokraa kohdassa A määritellyn tontin ja tämän jälkeen maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-oikeuden perusteella ostaa tontin, tulee tontin kauppakirja tässä tapauksessa allekirjoittaa neljän (4) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin maanvuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kohdan A mukaisen maanvuokrasopimuksen sekä kohdan B mukaisen kauppakirjan, sekä tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Tämä päätös korvaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 04.12.2023 § 107 tekemän päätöksen koskien tontin vuokrausta.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 107

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää:

A  
vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti NCC Property Development Oy:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille korttelin 42004 tontin 12 (49-42-4-12).

B  
että NCC Property Development Oy:llä tai sen osoittamalla tai osoittamilla perustettavilla yhtiöillä on kohdassa A mainittuun tonttiin osto-oikeus seuraaviin ehtoihin:

1

Osto-oikeus on voimassa 17.12.2027 saakka.

2

Tontin kauppahinta on 2 275 300 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

3

Kohde 2 mukainen kauppahinta on voimassa kahdeksantoista (18) kuukautta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen kauppahinta määritetään myyntiajankohdan markkina-arvoon perustuen. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään kohdan 2 mukainen.

Kauppahinta maksetaan tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin tonttien myymisessä käytettäviä tavanomaisia ehtoja sekä soveltuvin osin vuokrasopimusluonnoksen sisältämiä ehtoja.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 136 518 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 marraskuun indeksiluku.

Vuosivuokrasta laskutetaan vaiheen 1a myönnetyn rakennusoikeuden 4 505 k-m<sup>2</sup> mukaisesti 82 441 euroa. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 2 mukaisesti.

Kun vaiheen 1b rakentaminen käynnistyy, laskutetaan vuosivuokra koko kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 7 460 k-m<sup>2</sup>. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tonttiyksikölle rakentamisen aloittamisesta kaksi (2) kuukautta ennen vaiheen 1b rakentamisen aloittamista. Ennen rakentamisen aloittamista tonttiyksikkö suorittaa vuokra-alueella katselmuksen.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 4 505 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 4 505 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia.

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

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan

kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

6

Tontti 49-42-4-12 sijoittuu kortteliin 42004, jota koskien tullaan laatimaan tai ollaan laadittu seuraavat sopimukset:  
pysäköintiä koskeva sopimus  
yhteisjärjestelysopimus ja  
toteuttamissopimus ml kunnallistekninen sopimus

Vuokralainen sitoutuu tontin 49-42-4-12 osalta myötävaikuttamaan edellä todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.10.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän maanvuokrasopimuksen sekä kohdan B mukainen kauppakirja, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.08.2022 § 213

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 § 90 jatkettua suunnitteluvarausta oheisen liitekartan mukaiseen alueeseen yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle.

Varausta jatketaan seuraavin tarkistetuin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan hankkeen edellyttämät suunnitelmat. 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 tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että Espoon kaupunki on suunnittelemassa Espoonlahden kouluverkkoa ja on mahdollista, että osa varausalueen rakennusoikeudesta tullaan käyttämään lukiota varten.

Liitekartalla 2 on suunnitelma toimintojen sijoittumisesta varausalueelle.



9

Suunnitelmissa tulee huomioida Länsiväylän tulevaan alikulkuun johtava katuysteys sekä pikaraitiotien linjausvaraus.

10

Kivenlahden metrokeskusta palvelevien liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen suunnittelu on käynnissä. Suunnitelmien yhteensovittamiseksi varauksensaajien tulee tehdä yhteistyötä kaupungin kanssa. Varauksensaajan on mahdollistettava suunnittelussa 40 vuorokäyttöisen liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 90

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja 6.4.2020 § 38 sekä 5.10.2020 § 108 jatkettua suunnitteluvarauksista oheisen liitekartan mukaisesti yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 108

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen ja jatkaa 06.04.2020 § 38 päätettyä varauksista oheisen liitekartan mukaisesti 31.5.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä: Suunnittelualueen rakennusoikeudesta voidaan korkeintaan 20 % osoittaa asuntorakentamiseen.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen ja jatkaa 06.04.2020 § 38 päätettyä varauksista oheisen liitekartan mukaisesti 31.5.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Suunnittelualueen rakennusoikeudesta voidaan korkeintaan 20 % osoittaa asuntorakentamiseen.

Varauksensaajan tulee tarkastella nyt määriteltyä aluetta laajempaa kokonaisuutta ja nyt määriteltyä suurempaa rakennusoikeutta sen selvittämiseksi voidaanko kaupungin ja myös muiden toimijoiden tarvitsemia tiloja toteuttaa osana yhteistä hankekokonaisuutta siten, että eri tilojen synerginen yhteistoteutus ja/tai yhteiskäyttö ovat taloudellisesti ja toiminnallisesti edullista. Tällaisia voivat olla esimerkiksi lukion, kulttuurin,

liikunnan sekä VTT:n ja muiden Gleantech Garden yritysten ja yhteisöjen toimintoihin tai yhteiskäyttöön potentiaalisesti tulevat tilat.

Kokonaisuus tämän suunnitteluvaiheen etenemisestä ja Kivenlahden metroaseman yhteyteen ja läheisyyteen tulevista muista suunniteltavista toiminnoista tulee valmistella kaupunginhallituksen käsiteltäväksi lähikuukausina.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 38

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajan on huomioitava suunnittelussaan 300 liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä varausta oheisen liitekartan mukaisesti Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle 31.3.2021 saakka entisin ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajan on huomioitava suunnittelussaan 300 liityntäpysäköintipaikan sijoittuminen varausalueelle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa suunnitteluvaiheen haltijaa yhteistyössä kaupungin ja lähialueiden muiden keskeisten toimijoiden ja sinne potentiaalisesti sijoittuvien kanssa laatimaan Kivenlahden metroasemaan kytkeytyvästä rakentamisesta ja sen lähialueista yhteisen suunnittelua ja vaiheittaista toteuttamista ohjaavan palvelu- ja kiinteistökehitystarkastelun.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.12.2018 § 162

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle korttelin 42004 tontin 10 Cleantech Garden -bio- ja kiertotalouden innovaatiokeskittymän suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

**Varausehdot:**

1

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke todennäköisesti 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.

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

6

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

7

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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että alue tullaan vuokraamaan lyhytaikaisella vuokrasopimuksella kesään 2019 saakka.

10

Vireillä oleva Kiviruukin osayleiskaava koskee varattavaa tonttia.

11

Suunnitelmissa tulee huomioida Länsiväylän tulevaan alikulkuun johtava katuyhteys sekä pikaraitiotien linjausvaraus.

12

Kivenlahden metrokeskusta palvelevien liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen suunnittelu on käynnissä. Suunnitelmien yhteensovittamiseksi varauksensaajien tulee tehdä yhteistyötä kaupungin kanssa.

13

Mikäli varausalueelle on mahdollista suunnitella asuntorakentamista tai muuta kuin varauksessa esitettävää maankäyttöä, kaupunki vastaa tonttien kehittämisestä ja tonttien luovuttamisesta.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Karttaliite 49-42-4-14 (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus - NCC Property Development Oy 17.1.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**