

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 37

§ 37

## Toimisto- ja liikekorhteiden varauksen jatkaminen Leppävaarasta NCC Property Development Oy:lle, kortteli 51120

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### 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.

### Käsittely

### 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 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 Property Development Oy.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2019 ensimmäisten toimistotonttien luovuttamisesta NCC:n perustamille yhtiöille. Maanvuokrasopimukset allekirjoitettiin kesän 2019 jälkeen ja toimistojen rakennushankkeet käynnistyivät samantien. Kohteet valmistuvat elokuussa 2021.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.4.2020 § 35 toimisto- ja liiketonttien varauksen jatkamisesta NCC:lle. Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

### **Hakemus ja hankkeen tilanne**

NCC Property Development Oy hakee 2.2.2021 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa toimisto- ja liikerakentamisen tonteille korttelissa 51120. Varausalue sisältää toimistorakentamista noin 13 000 k-m<sup>2</sup>, liikerakentamista 32 000 k-m<sup>2</sup> ja hotellirakentamista 11 000 k-m<sup>2</sup>.

Toimistotalojen suunnittelu on käynnissä ja niille ollaan parhaillaan hakemassa rakennuslupia. Toimistotalot on suunnattu pääasiallisesti isommille pääkonttorikäyttäjille. Useat yritykset näkevät Leppävaaran Hatsinanpuiston alueen mahdollisena sijaintina pääkonttorilleen. Koronapandemia on kuitenkin hidastanut ja lykännyt yritysten päätöksentekoa. Tavoitteena on aloittaa rakennustyöt vaiheittain ensi vuoden alkupuolella

Liikekeskuksen ja hotellin konseptit on suunniteltu ja kohteiden tarkempi suunnittelu ja käyttäjämarkkinointi ovat käynnissä. Tavoitteena on liikekeskuksen ensimmäisen vaiheen rakennusluvan saaminen ja kohteen rakentamisen käynnistäminen tämän vuoden aikana.

### **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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajille 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 päättämänsä varausta siten, että varauksensaajana on ainoastaan NCC Property Development Oy.

### **Varausehdot ovat seuraavat:**

1

Varaus on voimassa 28.2.2017 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös 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 siinäkin 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.11.2017 § 45

**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 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 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 entisiin 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.