

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 42

§ 42

Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten (49-51-8-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

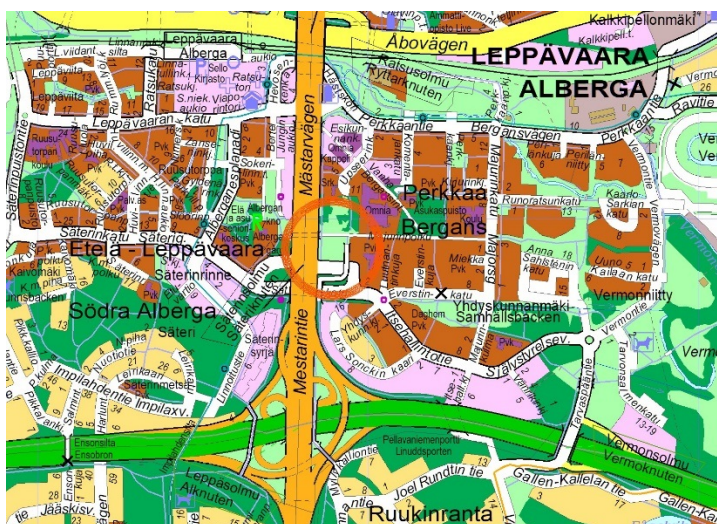
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 08.04.2024 § 36 päätettyä liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Leppävaarasta kiinteistöltä 49-51-8-1 Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2026 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiempi päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 8.4.2024 § 36 varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöltä 49-51-8-1 Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle (jäljempänä Peab) toimistohankkeen suunnittelua varten. Kyseinen varaus on voimassa 30.4.2025 asti.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Peab hakee 6.3.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvaraukselle jatkoa.

Hakemuksessa Peab kertoo edistäneensä hankkeen suunnittelua varausehtojen mukaisesti. Hanketta koskeva asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.3.2025-1.4.2025 välisenä aikana. Suunnitteluvarauksen aikana Peabin on tarkoitus edelleen edistää suunnittelua sekä selvittää hankkeen toteutusedellytyksiä.

Hankkeeseen on kaavailtu pääasiassa toimistotiloja ja kohteen päävuokralaiseksi on tulossa AFRY Group Finland Oy. Toimistorakennuksen kokonaislaajuus on noin 23 500 k-m². Kiinteistössä tulee sen valmistumisen jälkeen työskentelemään noin 1 500 henkilöä.

Peab tuo ilmi toteuttaneensa aikaisemmin useita vastaavanlaisia hankkeita. Nyt tarkoituksena on toteuttaa uudenlainen kestävä kehityksen ja modernin työelämän toimistokokonaisuus, joka täyttää asiakkaiden korkeimmat vaatimukset. Hankkeelle haetaan sekä LEED-ympäristösertifikaattia että WELL-hyvinvointisertifikaattia. Lisäksi hanke on taksonomian mukainen ja sen energiatehokkuusluokka on A.

Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla ja se suunniteltaisiin osaksi Leppävaaran yrityspuistokeskittymää alueen historiaa kunnioittaen. Hankkeen yhteensopivuus ympäristöönsä varmistetaan korkeatasoisella arkkitehtuurilla ja hyvällä yhteistyöllä kaupungin kanssa.

Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokraperusteisena Peab Kiinteistökehitys Oy:n tai perustamansa kiinteistöyhtiön lukuun. Hankkeen toteuttamisesta, kustannuksista, rahoituksesta sekä suunnittelusta vastaa Peab-konserni yksin tai kumppanin kanssa. Hanke suunniteltaisiin vuosien 2024–2025 aikana ja sen rakentaminen käynnistettäisiin viimeistään vuoden 2026 alussa. Kohteen valmistuminen ajoittuisi vuoden 2028 kesään.

Tiedot varattavasta alueesta

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu liitekartassa. Varausalue on osa kiinteistöä 49-51-8-1 ja on pinta-alaltaan noin 10 495 m².

Varausalueelle on ajantasakaavassa osoitettu ohjeellinen pallokenttä (up) ja yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu korttelin osa. Varausalueella sijaitsee hiekkakenttä sekä Kersantinpolku niminen kevyen liikenteen väylä ja kevyen liikenteen silta. Peabin suunnitteleman toimistohankkeen toteuttaminen varausalueelle vaatii em. kevyen liikenteen sillan purkamista varausalueelta.

Varausalueen itäpuolella, samalla kiinteistöllä, sijaitsee vuoden 2024 tammikuussa valmistunut Perkkaan päiväkot.

Varausalue on osa vireillä olevaa Luutnantinkuja nimistä asemakaavamuutoksen aluetta. Asemakaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen ja asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.3.2025-1.4.2025 välisenä aikana.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollista kaavamuutosalueelle Peabin suunnittelema toimistohanke ja julkisten lähipalvelurakennusten rakentamista tarvittavine pysäköintineen. Suunniteltu toimistohanke sijoittuu suurpiirteisesti varausalueelle.

Varauksen jatkaminen

Esitetään, että alueen varausta jatketaan entisin ehdoin Peabille 30.4.2026 asti toimistohankkeen suunnittelua varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 36

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöltä 49-51-8-1 Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen raja-
aus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta. 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 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 pyydettyäessä 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.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista, kaapeleista ja putkista (mm. tilaajakaapeli, ennakkoakaapeli, sähkökaapeli). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

9

Varausalueella sijaitsee Kersantinpolku niminen kevyen liikenteen väylä ja kevyen liikenteen silta. Varausalueen itäpuolella, samalla kiinteistöllä, sijaitsee toiminnassa oleva Perkkään päiväkotia. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varattava alue on osa vireillä olevaa Luutnantinkuja nimistä asemakaavamuutoksen aluetta. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollista kaavamuutosalueelle työpaikkarakentamista ja julkisten lähipalvelurakennusten rakentamista tarvittavine pysäköintineen.

11

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Varausalueen kartta - Peab Kiinteistökehitys Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, varaushakemus - Peab Kiinteistökehitys Oy 6.3.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi