

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.05.2026 § 55

§ 55

Alueen varauksen uusiminen Kiviruukin alueelta Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 17.12.2018 § 162 päätetyn ja viimeksi 5.5.2025 § 56 jatkettua suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle varausalueen yhteiskehittämistä varten. Varausalue on liitekartassa osoitettu alue tontista 49-42-4-15. Varaus uusitaan 30.4.2027 saakka entisin, 05.05.2025 § 56 päätetyin, ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti alun perin 17.12.2018 § 162 myöntää suunnitteluvarauksen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle (jäljempänä Omnia) ja NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä NCC) Kiviruukissa sijaitsevan alueen

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 ja 5.5.2025 § 56 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus oli voimassa 30.4.2026 saakka.

Alueen kehittämiskonsepti

Kiviruukin alueen konseptikehitystä on valmisteltu vuodesta 2018 lähtien Cleantech Garden -työnimellä kehittämiskärkinään hiilineutraali energiatalous, tulevaisuuden liikkuminen, kestävä ruokajärjestelmä ja biomassaan pohjautuva kiertotalous.

Lähtökohtana alueen kehittämiseksi on opetustoiminnan ja palvelurakenteen sekä toimitilojen käyttötavoitteet hyvällä tavalla täyttävä toteutusmalli, joka ottaa huomioon myös tulevaisuuden muuttuvat tarpeet ja tilojen yhteiskäyttöisyyden. Rakennuksissa pyritään energiatehokkaisiin ratkaisuihin, jotka edesauttavat hiilineutraalisuutavoitteiden saavuttamista.

Varauksen jatkohakemukset ja hankkeiden tilanne

Omnia hakee 26.3.2026 päivätyllä hakemuksella ja NCC puolestaan 16.4.2026 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista.

Omnian varauksen jatkamisesta on päätetty 26.3.2026 Omnian yhtymähallituksen kokouksessa. Kokouspöytäkirjassa kerrotaan, että VTT:n ja Länsi-Espoon lukion sijainti samalla alueella avaa Omnialle uudenlaisia yhteistyömahdollisuuksia sekä opiskelijoiden, henkilöstön että työelämäkumppaneiden näkökulmasta. Omnian toiminta alueella mahdollistaa osaamisen kehittämisspalveluiden tarjonnan lisäksi myös osallisuutta tukevien palveluiden tarjonnan, ml. vapaan sivistystyön kurssitoiminnan ja yhteistyömahdollisuuksia kulttuuritapahtumien järjestämisessä.

Omnia on suunnitteluvarauksensa aikana valmistellut uudisrakentamishankkeen edistämiseksi suunnitelmaa Kiviruukkiin sijoittuvista toiminnoista sekä rakennuksen massoittelusta Omnian tilaohjelman mukaisesti. Vuoden 2025 aikana on kartoitettu opetuksen tarpeiden näkökulmaa sekä Kiviruukin uudiskohteeseen siirtyvien ydintoimintojen tilojen välisiä toiminnallisesti kriittisiä yhteyksiä ja tavoitteita tilojen sijoittelulle.

Omnian tavoitteena on saada Kiviruukin uudisrakennushankkeen rakentamislupa vuoden 2027 aikana ja aloittaa samana vuonna rakentaminen, jolloin uudisrakennus olisi käyttöön otettavissa vuoden 2029 aikana. Suunnittelut Omnian tilat sijoittuvat varausalueen koillisosaan Agneksenkujan ja rakenteilla olevan pysäköintilaitoksen väliselle alueelle.

NCC mukaan varausaluetta on kehitetty yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten, Omnian sekä muiden sidosryhmien kanssa varausehtojen mukaisesti. Varausalueen kehittäminen jatkuu edelleen niin Omnian koulutustilojen kuin alueelle tavoiteltavien yritystoimintojen sekä kaupungin mahdollisten palveluiden yhteensovittamisen osalta. Varausaikana NCC suunnittelee yritysten tilantarpeita palvelevia toimisto-, tutkimus ja laboratoriotiloja sekä palvelu-, liike-, ja kulttuuritiloja sekä muita yhteiskäyttöisiä tiloja.

Edellä mainittujen asioiden myötä esitetään, että suunnitteluvarausta jatketaan 30.4.2027 saakka.

Tiedot varausalueesta

Varaus on alun perin kohdistunut tonttiin 49-42-4-10, joka on varauskauden aikana lohkottu useammaksi tontiksi toukokuussa 2024 hyväksytyllä tonttijaolla. Lohkomisen jälkeen silloinen varausalue muodostui tonteista 49-42-4-14 ja 49-42-4-15.

Tontista 49-42-4-15 on vuokrattu osto-oikeudella alue pysäköintilaitoksen rakentamista varten Koy Cleantech Parking I:lle 2.12.2024 § 106 päätöksellä. Tontti 49-42-4-14 on puolestaan myyty Koy Cleantech Gardenille 10.2.2025 § 11 päätöksellä.

Edellä mainittujen tontinluovutusten myötä varausaluetta muutettiin viimeisimmässä 5.5.2025 § 56 varauksenjatkossa. Liitekartassa osoitettu varausalue sijoittuu tontin 49-42-4-15 alueelle, varausalueeseen ei kuitenkaan kuulu tontista 49-42-4-15 pysäköintilaitokselle vuokrattu alue.

Varausalueen koillispuolella sijaitsevaa tonttia 49-42-4-14 ollaan paraikaa rakentamassa. Tontille rakennettavaan rakennukseen tulevat loppukäyttäjiksi Länsi-Espoon lukio sekä Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. Viimeisin arvio rakentumishankkeen valmistumisesta on huhtikuu 2027.

Tontista 49-42-4-15 luovutetulle alueelle sijoittuvan, vaiheittain toteutuvan, pysäköintilaitoksen 1. vaihe on myös paraikaa rakentumassa. Pysäköintilaitos tulee palvelemaan tonttia 49-42-4-14 sekä tulevaisuudessa tontille 49-42-4-15 sijoituvia hankkeita. Pysäköintilaitoksen seuraavia vaiheita on mahdollista toteuttaa, kun alueen pysäköintipaikkojen tarve kasvaa uudishankkeiden myötä. Pysäköintilaitoksen vaiheittaisesta toteutettavuudesta on sovittu Kaupunginhallituksen 2.12.2024 § 307 hyväksymällä puitesopimuksella.

Suunnitteluvarauksen aikana selvinnyt, että pysäköintilaitokselle luovutetun alueen muodostaminen omaksi tontiksi vaatii asemakaavamuutosta. NCC kertoo hakemuksessaan jättäneensä asemakaavan muutoshakemuksen varausalueelle joulukuussa 2025, jotta edellä mainittu pysäköintilaitoksen oma tontti on mahdollista muodostaa.

Varausalueen rakennusoikeus on 37 500 k-m² ja pinta-ala 14 279 m². Varausalue on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KTY-1) jolle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstaatioita. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.05.2025 § 56

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja viimeksi 5.2.2024 § 24 jatkettua suunnitteluvarausta Espoon seudun koulutus kuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle yhteiskehittämiseen liitekartan osoittamaan alueeseen tontista 49-42-4-15. Varausta jatketaan 30.4.2026 saakka ajantasaistetuina ehdoin ja aluerajauksin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset 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 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.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen ja tonttien 49-42-4-11 sekä 49-42-4-14 välillä on käynnissä neuvottelut kyseisiä alueita koskevasta yhteisjärjestelysopimuksesta. Varauksensaaja on velvollinen myötävaikuttamaan kyseisen yhteisjärjestelysopimuksen edistämiseen.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että korttelista 42004 on pitkäaikaisesti vuokrattu elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 2.12.2024 § 106 maa-alue vaiheittaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten. Kaupunki on kyseisessä maanvuokrasopimuksessa määräsosainen vuokralainen.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittumaan kortteliin 42004 toteuttavien hankkeiden pysäköinti. Kaupunki tulee korttelin 42004 tonttien luovutusten yhteydessä velvoittamaan tulevat hankeyhtiöt em. pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen vuokralaisiksi siten, että tonttien luovutusten yhteydessä kaupunki luovuttaa omistamiaan vuokraoikeuden määräosia hankkeille vuokraoikeuden määräosan luovutuskirjalla.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 11

Päätösehdotus

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 106

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti määräosan liitekartassa osoitetusta tontin 49-42-4-15 määräalasta NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun taikka NCC Property Development Oy:n perustamalle yhtiölle tai perustamille yhtiöille, vaiheittaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Alueen vuokra-aika on 40 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokraus tapahtuu seuraavin määräosin:

-NCC Property Development Oy 88/319

-Espoon kaupunki 231/319 (sopimusteknisesti kaupunki on myös maanvuokrasopimuksen mukainen tontin määräosainen vuokralainen siltä osin kun sen haltuun jää sopimuksen mukaisia määräosia).

3

Vuokran määrä on 34 euroa vuodessa kustakin pysäköintipaikasta, joka toteutetaan vuokralaisen omistukseen vuokra-alueelle rakennettavaan pysäköintirakennukseen (perusvuokra).

Vuokranmaksuvelvoite alkaa välittömästi vuokraoikeuden omistusoikeuden alkamisesta lukien, eikä se edellytä pysäköintipaikan tosiasiallista valmistumista. Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle vuokran määrittämistä varten luotettavan kirjallisen selvityksen vuokra-alueelle vuokralaisen omistukseen toteutettavien pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärästä.

Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle viivytyksettä luotettavan kirjallisen selvityksen, mikäli toteutettavien pysäköintipaikkojen lukumäärää koskeva vuokranantajalle toimitettu suunnitelma ei vuokralaisen rakennushankkeen valmistuttua vastaa vuokralaisen vuokra-alueella omistamien pysäköintipaikkojen määrää. Tällöin vuokra tarkistetaan vastaamaan vuokralaisen vuokra-alueella sijaitsevien pysäköintipaikkojen tosiasiallista määrää. Vuokranantaja on oikeutettu laskuttamaan takautuvasti mahdollisista lisäpaikoista vuokra-ajalta.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 lokakuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen kalenterivuositain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

4

Ensimmäisessä vaiheessa vuokra-alueelle on rakennettava vähintään 88 paikkainen pysäköintirakennus, joka on suunniteltu ja toteutettu siten, että sen rakennustekniset ominaisuudet mahdollistavat lisäkerrosten toteuttamisen myöhemmissä rakennusvaiheissa.

Pysäköintirakennuksen ensimmäinen vaihe on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. NCC Property Development Oy vastaa kokonaisuudessaan ensimmäisen vaiheen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ja siihen liittyvästä sopimussakosta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 8-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

5

Kukin määräosainen vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen ko. vuokraoikeuden määräosaan liittyvälle hallinta-alueelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos määräosainen vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen hallinta-alueelleen sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, ko. määräosainen vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 50-kertaisena.

6

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä 49-42-4-15 koskevaan 14.3.2023 allekirjoitettuun sopimukseen "Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta", jossa on sovittu korttelin 42004 yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta ja sen pääperiaatteista. Vuokralainen sitoutuu osaltaan laatimaan ja allekirjoittamaan yhteisjärjestelysopimuksen sopimuksessa mainituilla pääperiaatteilla.

Kiinteistöllä 49-42-4-15 sijaitsevan vuokra-alueen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista yhteisjärjestelysopimusta, jolla sovitaan muun muassa vuokra-alueeseen rajautuvan Kiviruukinkujan toteuttamisesta. Yhteisjärjestelysopimus tulee vaikuttamaan vuokra-alueen käyttöön ja vuokralaisen oikeuksiin ja velvoitteisiin. Vuokralainen sitoutuu myötävaikuttamaan tarpeellisten sopimusten laatimiseen ja rekisteröimiseen.

7

Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen perustus- yms. rakenteita ulottuu myös vuokra-alueen ulkopuolelle viereisten rakennuspaikkojen alueelle siten kuin pysäköintilaitosta koskevasta maanvuokrasopimuksen liitteenä olevasta periaatesuunnitelmasta ilmenee. Vuokralaisella on tähän maanvuokrasopimukseen perustuva oikeus sanottujen rakenteiden sijoittamiseen vuokra-alueen ulkopuolelle, myös viereisille rakennuspaikoille pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelman mukaisesti maanvuokrasopimuksen liitteenä olevalle alueella. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että samalle rasitealueelle voidaan sijoittaa myös ympäröivien rakennuspaikkojen rakenteita siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

8

Maanvuokrasopimuksen alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä, mikäli vuokra-aluetta ei voida uudelleen vuokrata samaan käyttötarkoitukseen, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan pysäköintilaitosrakennuksen.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä. Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka vastaa omaisuuden teknistä arvoa vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Mikäli lunastuksen toimeenpanon yhteydessä ilmenee, että lunastettavaan omaisuuteen kohdistuu vuokraoikeuteen kohdistuvan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen tai vuokra-alueeseen kohdistuvien yhteisjärjestelysopimusten määräyksistä poikkeavia lunastajan edun kannalta epäedullisia kolmansien oikeuksia, on tällaisten oikeuksien aiheuttama laskennallinen arvonalennus Kaupungin erikseen niin vaatiessa huomioitava lopullisessa lunastushinnassa sitä vähentävänä eränä sen jälkeen, kun on ensin määritelty omaisuuden tekninen arvo ennen vähennystä.

Mikäli Kaupunki lunastamisen jälkeen purkaa pysäköintilaitoksen, on Kaupunki velvollinen osoittamaan etäisyydeltään, käyttökustannuksiltaan ja laatutasoltaan vastaavan tasoiset korvaavat pysäköintipaikat lähialueelta kulloinkin voimassa olevia viranomais- ja kaavamääräyksiä noudattaen ja vähintään siinä laajuudessa, mitä niiden tonttien, joiden velvoitepaikkoja pysäköintilaitoksesta on osoitettu, rakennuslupien mukaiset

velvoitepaikkavaatimukset edellyttävät.

9

Pysäköintirakennuksen suunnittelussa varaudutaan pysäköintirakennukseen liitettävän laajennusosan toteuttamiseen maanvuokrasopimuksen liitteessä osoitetulla tavalla, jonne on mahdollista sijoittaa likimäärin 177 pysäköintipaikkaa. Laajennusosa sijoittuu erikseen vuokrattavalle alueelle tai myöhemmin erilliselle LPA-tontille. Laajennusosa käytännössä tukeutuu vuokralaisen omistamaan pysäköintilaitokseen sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti. Laajennusosan tulee toteuttamaan se taho, jolle Espoon kaupunki vuokraa ko. määräalan tai siitä muodostettavan LPA-tontin.

Tätä taustaa vasten vuokralainen sitoutuu sallimaan vuokra-alueen viereiselle rakennuspaikalle sijoitettavan laajennusosan toteutuksen.

10

Määräosaisten vuokralaisten oikeus sijoittaa omistamansa pysäköintirakennuksen osa vuokra-alueella kolmiulotteisesti määritellylle alueelle perustuu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaiseen hallinnanjakosopimukseen.

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään hallinnanjakosopimuksen voimassa vuokra-aikana, kirjaamaan sen parhaalle etusijalle ja tekemään siihen tarvittavat muutokset sitä mukaa, kun vuokra-alueella rakentaminen sitä perustellusti edellyttää. Kukin osapuoli vastaa oman määräosansa osalta sähköisten panttikirjojen haltijoiden suostumusten hankkimisesta tarpeen mukaan.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Espoon kaupungin tarkoituksena on luovuttaa määräosia vuokraoikeudesta alueella toteuttavien rakennushankkeiden tarpeisiin. Näin ollen hallinnanjakosopimusta tulee määräosien luovutusten yhteydessä päivittää uusien vuokraoikeuden määräosaisten omistajien liittämiseksi sopimuksen piiriin.

11

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

12

Espoon kaupunki ei vastaa mistään maanvuokrasopimuksessa yksinomaan vuokralaiselle osoitetuista suoritus- tai maksuvelvoitteista tai niiden kaltaisista muista vuokralaisten velvoitteista riippumatta Espoon kaupungin mahdollisesta maanvuokrasopimuksella perustetun vuokraoikeuden määräosaisesta omistuksesta.

13

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus erikseen päätettävien ehdoin ostaa vuokra-alue, mikäli vuokra-alueesta on muodostettu LPA-tontti. Kauppahinnan tulee perustua Espoon kaupungissa noudatettavaan LPA-tonttien hinnoitteluun.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeutta, tulee vuokralaisen jättää kaupungille asiaa koskeva kirjallinen hakemus.

Vuokra-alueen osto-oikeutta ei kuitenkaan ole niin kauan, kun Espoon

kaupunki omistaa vuokraoikeudesta määräosan.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2025 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.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona on, että Kaupunginhallitus on tehnyt lainvoimaisen päätöksen pysäköintilaitoksen vaiheittaisen toteutuksen ja määräosaisen omistuksen periaatteita koskevan puitesopimuksen hyväksymisestä ja puitesopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti maanvuokrasopimuksen kanssa.

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on allekirjoitettava määräosaista maanvuokrasopimusta koskeva hallinnanjakosopimus.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Alueensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Alueensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokra-alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävän maanvuokrasopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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-m² ja tutkimus- ja toimistotiloja 3 500 k-m².

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-m² 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-m². 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-m²) 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-m²: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-m².

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 pieneneisi.

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 siinäkin 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 05.02.2024 § 24

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 17.12.2018 § 162 päätettyä ja viimeksi 8.8.2022 § 213 jatkettua suunnitteluvarausta yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle. Omnian hanke on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.3.2025 saakka.

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-m² mukaisesti 82 441 euroa. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 2 mukaisesti.

Kun vaiheen 1b rakentaminen käynnistyy, laskutetaan vuosivuokra koko kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 7 460 k-m². 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 käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 4 505 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 4 505 k-m²: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 siinäkin 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 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 tontinluovutuspäätös 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 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.

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 katuyhteys 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 suunnitteluvarausta 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 varausta 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 varausta 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.

Kokonaiskuvaus tämän suunnitteluvaruksen 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 suunnitteluvarauksen 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.

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.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus, NCC Property Development Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus, Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi