

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 17.08.2026 § 82

§ 82

Tontin varauksen uusiminen Keilaniemestä NCC Property Development Oy:lle (49-10-65-11)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti O.
etunimi.o.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 2.12.2019 § 86 päätetyn ja viimeksi 20.01.2025 § 6 jatketun tontin 49-10-65-11 varauksen NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varaus uusitaan 31.8.2027 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.8.2027 saakka.

2

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

3

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus ja yhteensovittaminen kortteliin laadittavan kokonaissuunnitelman mukaisesti. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

5

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

6

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

ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

7

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

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan hankesuunnittelussaan, että varausalueelta on vuokrattu pitkäaikaisesti määräala Länsimetro Oy:lle Keilaniemen metroasemaa varten.

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan hankesuunnittelussaan, että varausalueen maanpinnan alla sijaitsee naapurikiinteistön omistama peruskiinteistön alapuolinen 3D-kiinteistö 49-10-65-3001.

10

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään varausalueella sijaitsevat mahdolliset johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista tai poistoista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että kortteliin 10065 ollaan suunnittelemassa korttelia 10065 ja muuta Keilaniemen aluetta palvelevaa yleistä pysäköintilaitosta kaupunginhallituksen 11.05.2026 § 148 ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 01.06.2026 § 77 päätösten mukaisesti. Yleisessä pysäköintilaitoksessa ei ole tontti- tai hankekohtaisesti merkittyjä pysäköintipaikkoja.

Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan suunnittelussaan edellä mainitun pysäköintilaitoksen ja yhteensovittamaan hankesuunnitelmansa siten, että kortteliin 10065 on kokonaisuudessaan mahdollista toteuttaa yhtenäinen ja yleinen pysäköintiratkaisu kaupungin osoittamassa aikataulussa.

Varauksensaajan hankkeen pysäköinti tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se osoitetaan merkitsemättöminä pysäköintipaikkoina edellä mainittuun kokonaisuudessaan korttelin 10065 käsittävään yhtenäiseen ja yleiseen pysäköintilaitokseen.

12

Varauksensaaja on tietoinen, että mahdollisessa tontin myymisessä tontin hinnoittelu tulee perustumaan ajantasakaavan mukaiseen tontin markkina-arvoon. Tontin vuokrauksessa tontin vuokrahinnoittelu perustuu rakentamisen määrään käyttötarkoituksikohtaisesti.

13

Varauksensaajan tulee tontille toteutettavassa hankkeessaan toteuttaa merkittävä osa asemakaavan mukaisesta toimistorakennusoikeudesta.

Suunnitteluvarauksensaaja voi hakea poikkeamispäätöstä, joka mahdollistaa sen, ettei varausalueelle tarvitse toteuttaa asuinrakentamista. Varauksen aikana selvitetään mahdollisuudet toteuttaa asumista tonteille myöhemmässä aikataulussa.

14

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan poikkeamispäätöstä, rakentamislupaa sekä muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Nevanlinna Seppälän kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan päätöskohdan 13 toinen virke: Suunnitteluvarauksensaaja voi hakea poikkeamispäätöstä, joka mahdollistaa sen, ettei varausalueelle tarvitse toteuttaa asuinrakentamista.

Aaltonen teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa viranhaltijoita edelleen selvittämään keinoja, joilla NCC:n suunnitelmaan voitaisiin vielä lisätä asuinrakentamista.

Aaltonen ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Aaltosen tekemät ehdotukset raukeavat kannattamattomina.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Nevanlinnan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2019 § 86 tontin 49-10-65-9 varaamisesta NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä "NCC") toimisto-, hotelli- ja asuinrakennushankkeen suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varauksen jatkamisesta viimeksi 20.1.2025 § 6. Varaus oli voimassa 31.12.2025 saakka. NCC hakee 2.6.2026 päivättyllä hakemuksella varauksen jatkoa 31.5.2027 saakka.

NCC ilmoittaa 2.6.2026 päivättyssä hakemuksessaan, että se on varausaikana edistänyt varausalueen suunnittelua ja vuokrausta Keilaniemestä kiinnostuneiden toimisto- ja liiketiläkäyttäjien kanssa. Vallitsevan markkinatilanteen takia, tontille suunnitellulla hybridirakennuksella ei ole ollut käynnistymismahdollisuuksia ja suunnitelmia on kehitetty toimistorakennukseksi.

Tiedot varattavasta tontista ja hankkeen tilanne

Varattava tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Tontin rakennusoikeus on 27 950 k-m² ja pinta-ala on 4 700 m².

Varattavalla tontilla sijaitsee Länsimetron noin 950 k-m² suuruinen metroasemarakennus. Tontilla on käyttämätöntä voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 27 000 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan käytetystä rakennusoikeudesta tulee olla:

- asuintiloja yhteensä vähintään 25 % ja enintään 50 %
- hotellitiloja enintään 25 %
- toimistotiloja vähintään 40 % ja enintään 70 %
- liike- ja palvelutiloja yhteensä vähintään 5 % ja enintään 10 %

Huhtikuussa 2022 tehdyn uuden tonttijaon myötä varattava tontti lohkottiin uuden tonttijaon mukaiseksi tontiksi. Tämän lohkomisen jälkeen tontin kiinteistötunnus on ollut 49-10-65-11, ennen lohkomista kiinteistötunnus oli 49-10-65-9.

NCC on varausjaksona edistänyt tontin suunnittelua varauspäätöksen mukaisesti asemakaavamuutoksen kautta. Tonttia koskenut asemakaavamuutos sai lainvoiman 16.2.2022. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli mahdollistaa NCC:n aiempien suunnitelmien mukaisen hybridirakennuksen rakentaminen tontille.

NCC toteutti viereiselle tontille toimistorakennuksen NEXT, johon tuli Fiskarsin pääkonttori. Se valmistui vuoden 2021 lopussa.

NCC:n mukaan hankkeessa on neuvottelut meneillään ison ankkurivuokralaisen kanssa. Heidän aikataulunsa ja hanketavoitteiden täyttämiseksi NCC esittää, että hankkeelle haetaan rakentamislupa poikkeamispäätöksellä vuoden 2026 aikana.

NCC tavoitteena on nykyisen suunnitelman mukaisesti toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti noin 15 500 kem² toimistorakennusoikeutta. Voimassa oleva asemakaava sallii enintään 18 900 kem² toimistorakennusoikeutta. Asuntorakennusoikeutta ei toteuteta lainkaan NCC:n suunnitelmassa.

NCC:n esittämässä suunnitelmassa jäisi käyttämätöntä rakentamisoikeutta 11 500 k-m² verran. Kyseisestä käyttämättömästä rakennusoikeudesta voimassa olevan asemakaavan perusteella enintään 3 400 k-m² voidaan osoittaa toimistotiloiksi ja siten loput 8 100 k-m² tulisi osoittaa asumiseen.

NCC tavoitteena on, että hankkeen rakentaminen alkaa Q4/2026 ja se valmistuu Q1/2029.

Suunnitteluvarausehtojen mukaisesti tontin vuokraus on mahdollista toteuttaa siten, että vuokrahinnoittelu perustuu NCC:n esittämään rakentamismäärään käyttötarkoitukseltaan. Mikäli tontti halutaan ostaa, tulee tontin myyntihinta perustumaan ajantasakaavan pohjalta määritettävään tontin markkina-arvoon.

NCC voi vuokrauksen ja hankkeen rakentamisen jälkeen selvittää mahdollisuutta hakea asemakaavamuutosta, jolla tontin rakennusoikeutta vähennetään ja käyttötarkoituksia muutetaan tai poistetaan (esimerkiksi asuinrakentaminen) vastaamaan tontille toteutettua hanketta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 20.01.2025 § 6

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 8.1.2024 § 10 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (30.11.2020 ja 29.11.2021 päätetyin) ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 10

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 5.12.2022 § 278 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka entisin (30.11.2020, 29.11.2021 ja 5.12.2022) päätetyin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.12.2022 § 278

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 165 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka entisin (30.11.2020 ja 29.11.2021 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 165

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja 30.11.2020 § 148 jatkettua tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 148

Päätösehdotus

Esittelijä
Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto- / asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua

varten entisin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

4

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

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.

8

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri

hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 86

Päätösehdotus

Esittelijä
Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn korttelin nro 10065 tontin toimisto/hotelli/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

4

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

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.

8

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ei julkaista - Hakemus, NCC Property Development Oy, 2.6.2026 (sisältää henkilötietoja, ei saavutettava)
- 2 Suunnitteluvarausalueen kartta - NCC Property Development Oy (karttaliite ei saavutettava)
- 3 Äänestyslista § 82

Oheismateriaali

Tiedoksi