Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.11.2025 § 102

§ 102

Toimistotonttia koskeva varaus Olarista Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle (49-22-314-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 07.04.2025 § 39 jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten ei jatketa enää.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 26.11.2018 tehdyllä päätöksellä tontin 49-22-314-2 Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten

selvittämistä varten. Varausta muutettiin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.8.2021 § 108 tekemällä päätöksellä siten, että tontti varattiin toimistohankkeen sijaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatkettiin viimeksi 07.04.2025 § 39 tehdyllä päätöksellä 30.10.2025 saakka.

Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 on pyytänyt 13.10.2025 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkamista.

Tiedot varattavasta tontista ja hankkeen tilanteesta

Tontti 49-22-314-2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-3). Tontin pinta-ala on noin 2 972 m^2 ja rakennusoikeus noin 2 526 k-m^2.

Varattavalla tontilla on Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3 hakemuksesta vireille laitettu asemakaavamuutos (Piispankalliopää - 321611). Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.3.-21.3.2022. Asemakaavamuutoksen seuraava vaihe on kaavaehdotuksen nähtäville laitto, joka ei ole toteutunut.

Hanke on esittänyt kaupungille useita eri ehtoja, jotka ovat hankkeen edellytyksiä asemakaavamuutoksen edistämiselle. Hankkeelle on kerrottu, että kyseisiä ehtoja ei ole mahdollista puoltaa.

Esitetään, että tontin 49-22-314-2 varausta ei enää jatketa Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 39

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 3.6.2024 § 68 jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 31.10.2025 saakka muuten entisin, 9.8.2021 § 108 päätetyin, ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 68

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 5.9.2022 § 236 jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 30.4.2025 saakka muuten entisin, 9.8.2021 § 108 päätetyin, ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 236

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 9.8.2021 § 108 muutettua ja jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.5.2023 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 108

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 149 jatkettua tontin 49-22-314-2 varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle siten, että tontti varataan toimistohankkeen sijaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 30.9.2022 saakka.

2
Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3
Varauksensaaja on tietoinen siitä, että liikuntapalveluhankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. 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
Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin markkina-arvoon perustuen ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin tavanomaisin ehdoin.

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 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.

7
Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet selvitykset ja tutkimukset kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8
Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9
Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

10
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

11
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavan muutosta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 149

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä ja 11.11.2019 § 65 jatkettua korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistohankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.11.2019 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 149 päätettyä korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) varausta Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle toimistorakennushankkeen suunnittelua ja

toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 149

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3:lle korttelin 22314 tontin 2 (49-22-314-2) toimistorakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 30.11.2019 saakka.

2
Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3
Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee luovuttamaan tontin käypään hintaan ja kaupungin tonttien luovutuksessa käyttämin tavanomaisin ehdoin.

4
Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

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 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.

7
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tontin suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

8

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet selvitykset ja tutkimukset kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta. Yksinoikeus toimistorakennuksen suunnitelmiin pysyy Realpro Oy:llä myös siinä tapauksessa, että varaus raukeaa.

9
Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

10
Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa tontin pohjoisrajalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtoja varten tullaan perustamaan pysyvä rasite ennen tontin luovutusta.

11
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

12
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

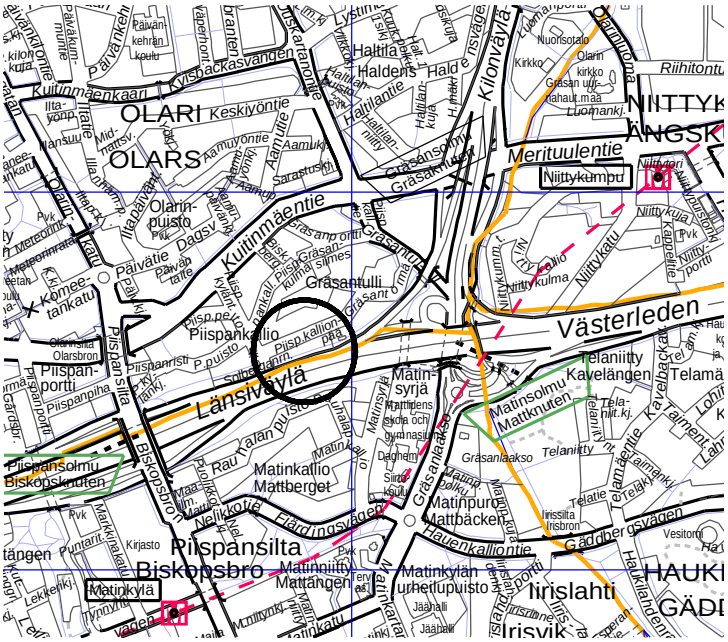
Liitteet

1 Varausalueen liitekartta - 49-22-314-2 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, varaushakemus 13.10.2025, Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi



TONTIN VARAUS

22. Olari
49-22-314-2

Kiinteistö Oy Piispankalliontie 3

ko. tontti

