

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 43

§ 43

Tontin varauksen jatkaminen Finnoonkalliosta Asuntosäätiölle asuinrakennuksen suunnittelua varten korttelista 31124

Valmistelijat / lisätiedot:
Vikman Joonas
Lindberg Jouni
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 13.1.2020 § 63 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua seuraavin tarkennuksin ja lisäehdoin:

1

Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varausalue muodostuu tontista 49-31-124-6.

2

Finnoon alueelle on laadittu Design Finnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja se tulisi pyrkiä ottaa huomioon ohjeellisena varausalueen kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

3

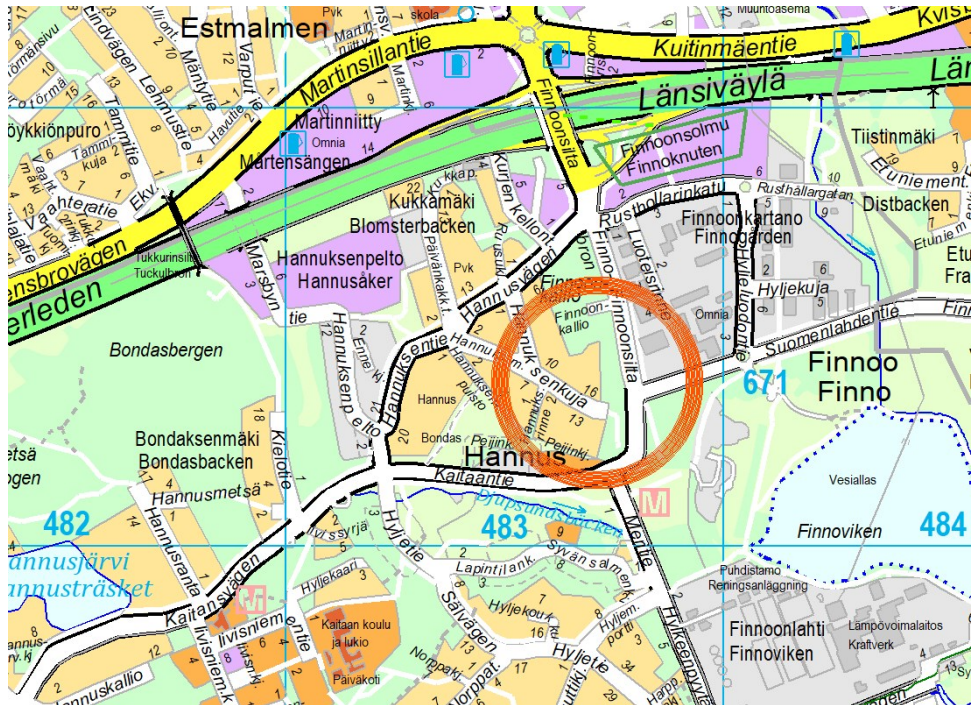
Varauspäätös on voimassa 31.5.2022 saakka.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Asuntosäätiö hakee 19.2.2021 päivätyillä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista kortteliin 31124 itäreunaan toteutettavaan ARA-rahoitteiseen asuinkerrostalotonttiin.

Tiedot varattavasta alueesta

Varausalueen rakennusoikeus on 6 100 k-m². Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on XII. Alueen pysäköinti järjestetään osittain kannenalaisena ratkaisuna kortteliin 31124 AH-alueelle ja osittain kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaisen pysäköintinormin ja kaavoituksen yhteydessä teetety viitesuunnitelman perusteella hieman alle puolet kortteliin 31124 toteuttavien rakennuksien asemakaavan mukaisista pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa kortteliin 31124. Loput pysäköintipaikat toteutetaan kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Perustelu varauspäätökselle

Asuntosäätiölle varattava alue on osa Finnoonkallion asemakaava-alueita. Alueen kaavaratkaisu on tehokas ja erityisesti kortteliin 31124 toteuttaminen edellyttää yhteistä suunnittelua ja toteuttamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Alueen varaamisella Asuntosäätiölle mahdollistetaan alueen ja erityisesti pysäköintiratkaisujen toteuttaminen kokonaisuutena kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeiden kesken. Asuntosäätiölle varattava alue on luontevaa toteuttaa samanaikaisesti yhteisen pysäköintilaitoksen ja muiden asunohankkeiden kanssa.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Iivisniemen pienalueen asunnoista n. 16 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Monipuolisen asuntotajakauman ja alueiden tasapuolisen kehittämisen takaamiseksi Finnoon rakentavalle alueelle on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin varaaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen

tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

Asuntosäätiön tarkoituksena on hakea rakennuslupaa tontille 31124/6 keväällä 2021. Tontin 31124/6 rakentamisen aloittamisen edellytyksenä on korttelin 31124 itäreunassa sijaitsevan HSY:n vesihuoltolinjan rakentaminen uuteen sijaintiin. Lisäksi ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta tontille 31124/6 toteutettavalla hankkeella tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä osapäätös. Varausta on em. syiden vuoksi perusteltua jatkaa.

Kortteleiden 31124 ja 31125 suunnittelun ja hankkeiden tilanne

Finnoonkallion kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeiden sijoittuminen on esitetty oheismateriaalina olevalla liitekartalla.

Kortteleiden 31124 ja 31125 varauksensaajina tai maanomistajina ovat Asuntosäätiön lisäksi Sato-Asunnot Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja Espoon Asunnot. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 30.11.2020 § 145 korttelin 31125 pohjoisosan Espoon Asunnot Oy:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 12.4.2021 käsitellään kiinteistökaupan esisopimus Espoon kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä koskien 3 tonttia kortteleista 31124 ja 31125.

Tavoitteena on, että asemakaavan mukainen rakentaminen aloitetaan kortteleissa 31124 ja 31125 keväällä 2022.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.1.2020 § 6

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöistä 49-31-9908-13 ja 49-31-9901-0 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

2

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

3

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.

4

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.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

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

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnoin aluetta kehitetään kestäväen kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Korttelin 31124 pysäköinti järjestetään kannenalaisena ratkaisuna osittain kortteliin 31124 muodostettavalle AH-tontille sekä kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut ja vaiheittainen rakentaminen mm. piha-alueiden osalta edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentumisen edistämiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.