

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 186

§ 186

## **Suunnitteluvarauksen jatkaminen Asuntosäätiölle Finnoosta, tontti 49-31-20-5**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä sekä viimeksi 12.04.2021 § 44 jatkettua suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle korttelin 31020 tonttiin 5 valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon sekä asumisoikeustuotannon suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 12.04.2021 § 44 päätetyin ehdoin, lukuun ottamatta kohdat 6 ja 9, jotka muutetaan alla olevaksi. Ehdot muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka.

Muutetut ehdot:

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta.

9

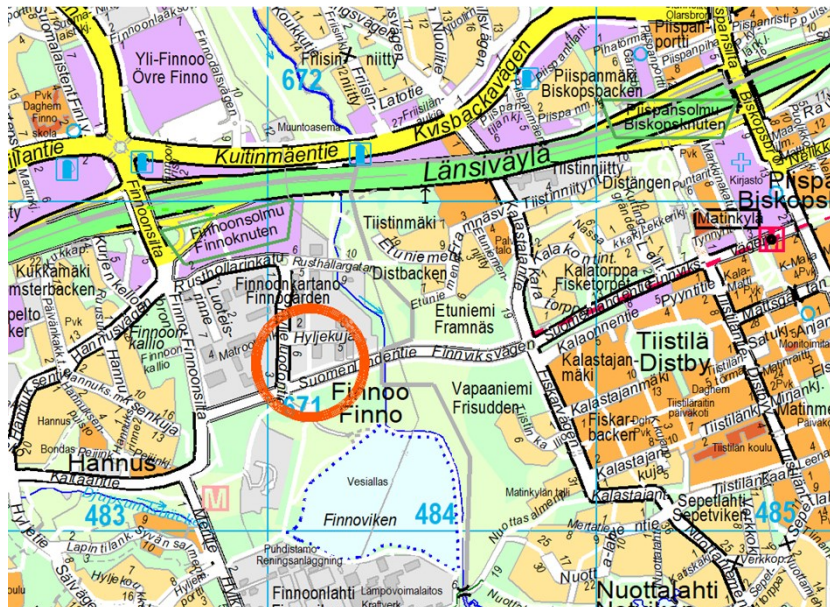
Varauksensaaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



## Hakemus

Asuntosäätiö pyytää 1.4.2022 päivättyllä hakemuksella kaupunkia jatkamaan 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10, 4.5.2020 § 50 sekä 12.4.2021 § 44 jatkettua suunnitteluvarausta. Asuntosäätiö hakee jatkovarausta 9300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan asuntohankkeen suunnittelua varten siten, että kokonaisrakennusoikeuden määrästä n. 2/3 olisi tuettua vuokra-asumista ja n. 1/3 olisi asumisoikeusasumista.

## Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018 § 53 varata tontin 49-31-20-1 sekä osia Hyljeluodontiestä ja Hyljekujasta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta kokouksissaan 3.6.2019 § 10 ja 4.5.2020 § 50.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.3.2021 § 32 myydä määräalat kiinteistöistä 49-31-20-1 ja 49-9901-31-0 alkuperäisen varauksen toiselle osapuolelle, Ultivista Oy:lle tai Ultivista Oy:n osoittamalle taholle vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja päiväkodin rakentamista varten. Em. päätöksen mukainen kiinteistökauppa on tehty.

Koska toisen alkuperäisen varauksensaajan, Ultivista Oy:n, varauspäätös eteni myyntipäätökseen, jatkettiin Asuntosäätiön varausta erillisenä varauksena 12.4.2021 § 44. Suomenlahdentiehen rajoittuva 9 300 k-m<sup>2</sup> kokonaisuus, varattiin Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua varten. Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

## Tiedot varausalueesta

Alueelle on 7.1.2021 lainvoimaistunut Matroonankatu-niminen asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus muuttui asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueella on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 90 000 kerrosneliometriä, joista

Espoon kaupungin omistamille maa-alueille kohdistui 17 500 kerrosneliometriä.

Kaavan mukainen tontti 49-31-20-5 on muodostettu 19.1.2022.

Espoon kaupungin ja alkuperäisen varauksensaajan toisen osapuolen, Ultivista Oy:n, omistamille maa-alueille sijoittunut suunnitteluratkaisu on tehokas ja perustuu yhtenäiseen kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunniteltu kaupungin omistaman alueen kautta, alueen itälaidasta. Asuntosäätiölle varattavan alueen pysäköintipaikat ja pihajärjestelyt ovat osa tätä suunnittelukokonaisuutta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 1.3.2021 § 32 päätöksen mukaisen ostajan, Ultivista Oy:n tai Ultivista Oy:n osoittama tahon, on tarkoitus aloittaa rakentaminen em. myyntipäätöksen mukaiselta alueelta vuoden 2022 aikana. Asuntosäätiölle varattavalla alueella rakentaminen voi alkaa aikaisintaan samaan aikaan.

Alueella aikaisemmin voimassa ollut lyhytaikainen maanvuokrasopimus linja-autojen pysäköimiseen on päättynyt 31.8.2021.

### **Perustelut suunnitteluvarauksen jatkamiselle**

Asuntosäätiö perustelee suunnitteluvarauksen jatkohakemusta sillä, että alueen toteutuksen suunnittelu on edennyt ja mikäli lupaprosessi ja ARA-päätösmenettely etenevät normaalisti, voisi toteutus alkaa syksyllä 2022. Hankkeesta on jätetty rakennuslupahakemus helmikuussa 2022 ja se on edennyt kaupunkikuvakäsittelyyn. Kortteliin sijoittuu usean toimijan hankkeita, mikä on edellyttänyt niiden yhteensovittamista suunnittelun ja aikataulun osalta.

Varausta on perusteltua vielä jatkaa, koska suunnittelu on edennyt kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti, mutta rakentamisen aloittaminen ja tontin vuokraaminen eivät ole vielä mahdollisia suunnittelua viivästyttäneiden toimijoiden suunnitelmien yhteensovittamisen ja ajoittamisen takia.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018 § 53

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki varaa Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

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

3

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille 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 varausalueen 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 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 varauksensaajia kuulematta. Varausalueeseen kuuluva tontti 31020/1 on vuokrattuna tällä hetkellä linja-autojen pysäköintialueeksi.

9

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä tontilla 31020/1 hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mutta niiden tekemiseen on saatava vuokralaisen suostumus.

10

Varauksensaajat ovat tietoisia, että alue ei ole vielä rakentamiskelpoinen, vaan hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. lainvoimaista osayleiskaavaa, asemakaavaa, kunnallistekniikan rakentamista ja johtosiirtoja.

11

Varauksensaajien tulee varautua siihen, että alueelle mahdollisesti toteutetaan imujätejärjestelmä, ja kaava-alueen hankkeiden tulee liittyä järjestelmään.

12

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä tontinluovutusehtoja.

13

Päiväkotioperaattorin valinta tulee hyväksyttävä kaupungilla.

14

Varausalueen ja Ultivista Oy:n omistaman maa-alueen asuntotuotannosta yhteensä noin 25 - 30 % osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotantoon. Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että vaikka valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettava rakentaminen Ultivista Oy:n ja kaupungin kyseisellä kaava-alueella omistamien kiinteistöjen osalta on suunniteltu pääosin kaupungin omistamalle maalle, tullaan siitä johtuva alhaisempi maan arvo tasaamaan maanomistajien kesken.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 10

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisiin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 50

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisiin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 44

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10 sekä 4.5.2020 § 50 jatkettua suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua seuraavin ehdoin. Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varausalue muodostuu tulevasta tontista 49-31-20-5.

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

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

3

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

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta. Varausalue on vuokrattuna tällä hetkellä linja-autojen pysäköintialueeksi.

7

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mutta niiden tekemiseen on saatava vuokralaisen suostumus.

8

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä tontinluovutusehtoja.

9

Varauksensaaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia sekä tontin lohkomista.

10

Finnon 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.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Kartta Suunnitteluvaraus Asuntosäätiö k31020t5

**Oheismateriaali**

- Hakemus Asuntosäätiö kortteli 31020

**Tiedoksi**