

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 283

§ 283

Finnoossa sijaitsevaa aluetta koskevan Realpron Oy:n toimitilahankkeen suunnitteluvarauksen päätyminen (49-31-9903-15 ja 49-31-107-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Leivo Kimmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei 10.8.2020 § 79 päätettyä ja 29.11.2021 § 167 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 31.12.2022.

Käsittely

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

Puheenjohtaja Lahtisen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lisäselvityksiä varten.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 10.8.2020 § 79 päätöksen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten Realpro Oy:lle. Varausta on jatkettu viimeksi 29.11.2021 § 167 ja nykyinen varaus on voimassa 30.12.2022 saakka.

Realpro Oy hakee 11.11.2022 kaupungille lähetetyssä hakemuksessa varauksen jatkoa 30.12.2023 saakka.

Tiedot varausalueesta

Realpro Oy:lle varattuun alueeseen kuuluu tontti 49-31-107-2, joka on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KTY), sekä kiinteistö 49-31-9903-15, joka on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Varausalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria. Varausalue on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Länsiväylän varressa, sille rakennettavan hankkeen luodessa näkyvän porttiaiheen Finnnoon sisääntuloon.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 10.8.2020 § 79 tekemässä alkuperäisessä varauspäätöksessä yhtenä perusteluna alueen varaamiselle Realpro Oy:lle nähtiin, että hankkeeseen liittyvä toimistotyöpaikkarakentaminen lisää alueelle tavoiteltua työpaikkaomavaraisuutta.

Hankkeen ja kaavoituksen tilanne

Realpro Oy on tehnyt varausaikana, 14.10.2021, hakemuksen varausalueen asemakaavan muuttamiseksi. Varausalueella on vireillä asemakaavan muutos (440907 Finnnoonmäki). Asemakaavamuuotos ei ole edennyt valmisteluvaiheesta eteenpäin ja kaavamuutoksesta ei ole tehty esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Varausaluetta koskevan

asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut muun muassa lisätä merkittävästi toimistotyöpaikkojen määrää Finnoon alueella.

Realpro Oy:n viimeisimmässä kaupungille esittämässä suunnitelmassa alueelle on ollut tarkoitus toteuttaa noin 19 000 k-m² verran toimistotilaa ja noin 4 000 k-m² verran liiketilaa. Esitetty toimistotilojen suuruus suhteessa alueen nykyiseen tiedossa olevaan toimistotilakysyntään on nykytilanteessa haasteellinen. Hankkeen toteutus ainoastaan tilaavievan erikoiskaupan osalta ei taas edistäisi varauspäätöksessä tavoiteltua merkittävää työpaikkaomavaraisuustavoitetta. Realpro Oy:n hanke liittyy myös keskeisesti Finnoon ja Yli-Finnoon alueen kaupan sekä työpaikkojen kehittämiseen ja kaupunkirakenteelliseen kokonaiskuvaan eri toimintojen halutuista sijoituspaikoista huomioiden myös käynnistetty yleiskaavatyö.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.8.2020 § 79

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Realpro Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.12.2021 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 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

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 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.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee kaupunkitekniikan keskuksen hiekkasiilo ja HSY:n Blominmäen jätevedenpuhdistamon Finnoonmäen tuuletuspiippu sekä maanpäällinen tekninen rakennus. Suunnitelmat tulee laatia siten, että nämä toiminnot voivat jatkossakin toimitilahankkeen ohessa toimia alueella.

Viereisellä tontilla on kulkuoikeus varausalueen kautta, mikä on huomioitava suunnittelussa.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla alueilla, on niistä sovittava erikseen kaupunkitekniikan keskuksen ja HSY:n kanssa.

10

Varausalueen sijainti kukkulan laella on kaupunkikuvallisesti keskeinen paikka ja alueelta edellytetään "Finnoon porttisijainnin" vuoksi korkeatasoista suunnittelua. Alueen suunnittelussa tulee olla kokonaisvaltainen ote, jossa kallion ja maastonmuotojen tulee olla osa arkkitehtuuria. Massoitteluun tarvitaan erilaisia vaihtoehtoja, mm. tornille on syytä tutkia matalampaa vaihtoehtoa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 167

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 79 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.12.2022 saakka entisin ehdoin sekä seuraavalla lisäyksellä:

11

Varauksensaajalle annetaan valtuutus hakea asemakaavan muutosta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Realpro Oy

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA - Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Realpro Oy
11.11.2022

Tiedoksi