

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 104

§ 104

Finnoossa sijaitsevaa aluetta koskeva Realpro Oy:n toimitilahankkeen suunnitteluvaraus (49-31-9903-15 ja 49-31-107-2) (Pöydälle 2.10.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Leivo Kimmo
Ikonen Liisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että 10.8.2020 § 79 päätettyä ja viimeksi 16.01.2023 § 13 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta ei jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 30.9.2023.

Käsittely

Asiakohta käsiteltiin kohdan 91 jälkeen. Vuornos Laakson kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Kurjenkellontien ympäristöön käynnistetään vuoden 2024 aikana kaavarunkotyö, suunnittelukilpailu tai varausmenettely korkeatasoisen asiantuntijatyöpaikka-alueen luomiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornosin ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että 10.8.2020 § 79 päätettyä ja viimeksi 16.01.2023 § 13 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta ei jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 30.9.2023. Kurjenkellontien ympäristöön käynnistetään vuoden 2024 aikana kaavarunkotyö, suunnittelukilpailu tai varausmenettely korkeatasoisen asiantuntijatyöpaikka-alueen luomiseksi.

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 16.1.2023 § 13 ja viimeisin varaus oli voimassa 30.9.2023 saakka.

Realpro Oy hakee 11.9.2023 kaupungille lähetetyssä hakemuksessa varauksen jatkoa 15.11.2024 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitettiin 2.10.2023 § 89, ettei suunnitteluvarausta enää jatketa viimeisimmän varauksen päätyttyä 30.9.2023. Kyseinen esitys päätettiin jättää pöydälle.

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 Finnoon sisääntuloon.

Hankkeen ja kaavoituksen tilanne

Realpro Oy on tehnyt varausaikana, lokakuussa 2021, hakemuksen varausalueen asemakaavan muuttamiseksi. Varausalueella on vireillä asemakaavan muutos (440907 Finnoonmäki). Asemakaavamuuotos ei ole edennyt valmisteluvaiheesta eteenpäin eikä kaavamutoksesta ole tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Varausaluetta koskevan asemakaavamutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut muun muassa lisätä merkittävästi toimistotyöpaikkojen määrää Finnoon alueella.

Edellisen varauksen jatkamispäätöksen 16.1.2023 § 13 jälkeen kaupunki on pitänyt hankkeen (Realpro Oy) kanssa neljä tapaamista kevään ja kesän 2023 aikana. Kaupungin puolelta hanketta on ohjattu ja neuvottu jatkamaan uuden luonnoksen kehittämistä, jotta asemakaavoitusta voitaisiin edistää.

Hanke on ilmoittanut, että he ovat valmiita kehittämään hanketta aiemmin, elokuussa 2022, esitetyn suunnitelman pohjalta.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 89

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että 10.8.2020 § 79 päätettyä ja viimeksi 16.01.2023 § 13 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta ei jatketa Realpro Oy:lle enää nykyisen varauksen päätyttyä 30.9.2023.

Käsittely

Katainen Aaltosen kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

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 tontinluovutuspäätös 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 pyydettyäessä 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 liitekartaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.12.2022 saakka entisin ehdoin sekä seuraavalla lisäyksellä:

Varauksensaajalle annetaan valtuutus hakea asemakaavan muutosta.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 283

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 13

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 Vuornos Aaltosen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa varausta 30.9.2023 saakka entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että suunnitteluvarausaluetta tulee kehittää korkeatasoisena toimistotilarakentamisena kaavalliset reunaehdot huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa varausta 30.9.2023 saakka entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että suunnitteluvarausaluetta tulee kehittää korkeatasoisena toimistotilarakentamisena kaavalliset reunaehdot huomioiden.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Realpro Oy (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Realpro Oy 11.9.2023 (ei saavutettava)

Tiedoksi