

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 32

§ 32

## Alueen varauksen jatkaminen Örkkiniitystä Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten (49-85-154-1)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihe 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 9.8.2021 § 107 päätettyä ja 24.1.2022 § 11 tarkastettua ja jatkettua varausta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Aiempi varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 9.8.2021 § 107 Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Kalajärven kaupunginosassa osoitteessa Isonkorventie 31 sijaitsevasta tontista kiinteistötunnuksella 49-85-154-1. Alue varattiin kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Em. päätöstä tarkistettiin ja jatkettiin 24.1.2022 § 11 siten, että varattava määräala on noin 5 300 m<sup>2</sup>, sekä varauspäätöstä jatkettiin 28.2.2023 asti. Muilta osin varausta jatkettiin entisin ehdoin.

### **Hakemus ja perustelut varauksen jatkamiselle**

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy hakee 16.12.2022 päivätyllä hakemuksella varauspäätöksen jatkamista noin vuodella hankkeen suunnittelun keskeneräisyyden takia. Vuoden 2023 alussa voimaan tulleen sote-uudistuksen valmistelut ovat omalta osaltaan viivästäneet suunnittelun aloittamista.

Edellä mainitusta perustelusta johtuen esitetään, että alueen varauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin 31.5.2024 saakka.

### **Tiedot tontista 49-85-154-1**

Kalajärven kaupunginosassa osoitteessa Isonkorventie 31 sijaitseva tontti on asemakaavassa osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi (Y-k). Tontin pinta-ala on 24 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on noin 4 600 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 194 k-m<sup>2</sup>. Kaupunki on vuokrannut varausalueen luodeosasta alueen Pohjois-Espoon Ponsi Ry:lle. Kyseinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 asti. Varauksensaajan hankkeen on suunniteltu sijoittuvan varausalueen koillisosaan, eikä se siten ulotu päällekkäin Pohjois-Espoon Ponsi Ry:n vuokra-alueen kanssa.

Örkkiniityn tontti soveltuu hyvin sijaintinsa puolesta palvelun tuottamiseen. Lisäarvoa kehitysvammapsykiatrian tuottamiselle tuo tontin rauhallinen ja luonnonläheinen sijainti. Espoon vammaispalvelut (nykyään Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue, vammaispalvelut Espoo) on alkuperäisen varauksen päättämishetkellä puoltanut tontin myöntämistä kyseiseen tarkoitukseen.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.8.2021 § 107

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-85-154-1 kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2022 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 voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöksen. 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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn 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 kaupunki on vuokrannut varausalueen luodeosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Pohjois-Espoon Ponsi Ry:lle. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 asti.

9

Varauksensaajan on suunniteltava hankkeensa varausalueelle siten, ettei tontin 49-85-154-1 varausalueen ulkopuolelle jäävän osan kehittäminen ja rakentaminen yhdeksi tai useammaksi itsenäiseksi kokonaisuudeksi esty.

10

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

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tarkistaa 9.8.2021 § 107 päätettyä varausta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle kehitysvammapsykiatrian asuntorakentamisen suunnittelua varten varausalueen osalta siten, että varattava määräala on noin 5 300 m<sup>2</sup>. Lisäksi varausaikaa jatketaan 28.2.2023 asti. Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Kartta Kalajärvi 85154 - Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

**Oheismateriaali**

- Hakemus - 49-85-154-1 - Uudenmaan Vammaispalvelut Oy