



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Aika 08.05.2023 klo 09:00 - 11:18

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Vuornos Henrik	puheenjohtaja	poistui klo 11.13 ennen § 49 käsittelyä
	Aaltonen Juri	jäsen	
	Elo Tiina	jäsen	
	Fagerström Noora	jäsen	
	Kajava Henna	jäsen	puheenjohtaja § 49 klo 11.13 alkaen
	Katainen Mervi	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Laukkanen Antero	jäsen	
	Markkula Markku	varajäsen	
Muut saapuvilla olleet	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Ketonen Timo	talous- ja hallintojohtaja	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Heinero Mervi	elinvoimajohtaja	
	Paananen Harri	elinkeinojohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Särkijärvi Jouni J.	kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja	
	Kivekäs Liisa	kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja	
	Kulmala Jarmo	projektinjohtaja	
	Mäkinen Antti O.	projektinjohtaja	
	Rosenberg Heidi	hallintosihteeri	
	Schouwvliieger Ilari	Aalto Development Oy, hallituksen puheenjohtaja	poistui klo 9.49 § 43
	Oksanen Teemu	Aalto Development Oy, hankekehitysjohtaja	poistui klo 9.49 § 43
	Seppälä Teemu	SRV Yhtiöt Oyj	saapui § 48, klo 9.50, poistui klo 10.20 § 48

Mahlamäki Rainer	SRV Yhtiöt Oyj	saapui § 48, klo 9.50, poistui klo 10.20 § 48
Laitila Tuukka	SRV Yhtiöt Oyj	saapui § 48, klo 9.50, poistui klo 10.20 § 48
Kaukonen Katariina	hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos

Katariina Kaukonen

puheenjohtaja § 41-48, § 50

sihteeri

Henna Kajava

puheenjohtaja § 49

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Markku Markkula

Juri Aaltonen

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.05.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 41		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 42		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 43		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	7
§ 44	1, 2	Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2023	8
§ 45	3	Suunnitteluvarauksen uusiminen Karakalliosta NCC Suomi Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten	13
§ 46	4	Suunnitteluvarauksen uusiminen Matinkylästä NAL Asunnot Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-23-313-3)	22
§ 47	5	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten	28
§ 48	6	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Tapiolasta SRV Yhtiöt Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-12-1351)	33
§ 49	7	Suunnitteluvarauksen jatkaminen Tapiolasta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle asuinrakentamisen suunnittelua varten (Maarinsolmu)	41
§ 50		Alueen varaaminen Toppelundista kahvila-ravintolahanketta varten (Pöydälle 1.11.2021)	50

§ 41

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 4.5.2023 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 42

08.05.2023

§ 42

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Markku Markkula ja Juri Aaltonen.

§ 43

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tvihälpin saaren kehittäminen (Aalto Development Oy / Ilari Schouwvlieger, Teemu Oksanen)

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 44

§ 44

Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 57 omakotitonttia hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai heidän toimestaan perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

Tonttien luovutusehdot:

1

Tonttien vuosivuokrat ja myyntihinnat ovat liitteessä 1.

Kaupunki myy tai vuokraa liitteen 1 mukaiset tontit. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Kauppahinnat maksetaan kokonaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa siten, että ostajan suorittama 2 000 euron varausmaksu otetaan huomioon.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 maaliskuun indeksiluku (2282). Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuositain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosentilla (jäljempänä ”Minimikorotus”). Vuokralaisen suorittama 2 000 euron varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa

vuokrassa tai ensin maksettavissa vuokrissa.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2043 ja 1.1.2063. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra, jota tarkistetaan edellä kuvatussa kappaleessa todetulla tavalla. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042/2062 elinkustannusindeksin keski-indeksi. Indeksikorotus tai minimikorotus tehdään 1.1.2044/1.1.2064 alkaen.

Henttaa (Suurpelto III), Saunalahti (Saunaniemi III), sekä Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2080. Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2078. Kauklahti (Bassenkylä) tontin 44156/2 vuokra-aika päättyy 31.12.2082. Latokasken (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2084.

2

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin tai tontin omistukseen oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, hän sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä myytävillä tonteilla on kauppahinnan suuruinen.

Mikäli vuokratontinsaaja luovuttaa tontin tai tontin hallintaan oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, hän sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä vuokratonteilla on 25-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn.

Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään liitteen 1 mukaisten tonttien luovuttamatta jättämisestä, mikäli painavat syyt tätä edellyttävät.

Liitteen 1 mukaisista 57 tontista tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2023 lähtien ollut Espoo.

Tämän tonttihaun kautta henkilö voi olla sopijapuolena korkeintaan yhden tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tontteja varatessa tontinsaajat maksavat 2000 euron varausmaksun, joka

hyvitetään tontin vuokrassa/kauppahinnassa. Jos varaajat eivät allekirjoita luovutussopimuksia heille annetussa määräajassa, he menettävät maksut.

Tontinsaajien on allekirjoitettava luovutuskirja tontin varaussitoumuksen asettamassa määräajassa.

Mikäli tontinvarauksia peruuntuu tai maanvuokrasopimuksia puretaan, tulevat vapautuneet tontit uudelleen haettavaksi seuraaviin tonttihakuihin.

Tonttipäällikkö, lakimies tai maankäyttöneuvottelija oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset ja kauppakirjat.

Luovutus päätös on voimassa 31.5.2024 saakka.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Luovutettavat tontit

Kohteet

Luovutettavaksi esitettävistä 57 omakotitontista uusia kohteita ovat Saunalahden (Saunaniemi III) 5 tonttia, Latokasken (Kaskihaka) 20 tonttia ja Kalajärven (Kalajärvenkallion) 16 tonttia. Aiemmistä hauista palautuneita kohteita ovat Henttaan (Suurpelto III) 3 tonttia, Kaukalahden (Bassenkylä) 1 tontti, Kurttilan (Mäkitupa ja Kallvik I) 9 tonttia, Lintuvaaran (Muuttolinnunmäki I) 2 tonttia ja Nupurin (Nupurinkartano) 1 tontti.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 435–1 101 m² ja rakennusoikeuksiltaan 109–286 k-m². Tonttikohtaiset kaavamerkinnot, pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteestä 1. Kartat tonteista ovat liitteessä 2.

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit sijaitsevat vahvistetulla asemakaava-alueella ja tontit ovat rekisteröityjä.

Tonteille pääsee rakentamaan, kun ajoyhteys ja vesihuolto ovat valmiina. Kaupungin arvion mukaan ne valmistuvat Latokasken (Kaskihaka) ja Kalajärven (Kalajärvenkallio) tonteille vuonna 2023. Muiden alueiden osalta ajoyhteydet ja vesihuolto ovat valmiina.

Luovutusmuoto

Esitetään, että liitteen 1 mukaiset tontit myydään tai vuokrataan. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Henttaa (Suurpelto III), Saunalahti (Saunaniemi III), sekä Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2080. Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2078. Kauklahti (Bassenkylä) tontin 44156/2 vuokra-aika päättyy 31.12.2082. Latokasken (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2084.

Omakotitonttihaun tonttien asemakaava-alueilta on aiemmissa tonttihaussa luovutettu tontteja, joten on tarkoituksenmukaista laittaa vuokra-ajat päättymään samalle päivämäärälle, kuin aiemmin luovutetuilla tonteilla.

Hinnoittelu

Tonttien myyntihinnat on määritelty tonttikohtaisesti markkinahintaan. Vuosivuokrat on laskettu tonttien pääoma-arvosta 4 %:n mukaan. Esitetyt vuosivuokrat ja myyntihinnat näkyvät liitteessä 1.

Tonteille esitetään 2 000 euron varausmaksua. Varausmaksu hyvitetään vuokrassa/kauppahinnassa. Mikäli kauppa/vuokraus peruuntuu tontinsaajasta johtuvasta syytä, varausmaksua ei palauteta.

Tonttien luovutusperiaatteita

Tontin saantiin oikeutetuiksi esitetään aiempien vuosien tapaan yksityishenkilöitä tai heidän toimestaan hanketta varten perustettavia asunto-osakeyhtiöitä.

Tontinsaajien valinta

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyyn. Arvonnassa etusijalle esitetään espoolaisia hakijoita (väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta 1.1.2023 lähtien on ollut Espoo). Hakijat pääsevät valitsemaan itselleen tontin arvonnassa mukaisessa järjestyksessä.

Osalle tonteista voi rakentaa useamman kuin yhden asunnon. Sen varalta, että tontinsaaja tontinvalintatilaisuudessa valitsee tontin, jolle hän voi ja haluaa rakentaa vähintään kaksi asuntoa yhdessä jonkun toisen kanssa,

hakijaa pyydetään tontin varauksen yhteydessä ilmoittamaan ne henkilöt, joiden kanssa hän vuokraa tai ostaa tontin ja toteuttaa rakennushankkeen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liite 1. Taulukko myytävistä tai vuokrattavista tonteista
- 2 Liite 2. Kartat myytävistä tai vuokrattavista tonteista

Oheismateriaali

- Iso kartta omakotitontit 2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 110

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 45

08.05.2023

Asianumero 9183/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 45

§ 45

Suunnitteluvarauksen uusiminen Karakalliosta NCC Suomi Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Varis Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 16.4.2018 § 52 uudistetun ja viimeksi 09.08.2021 § 110 jatkettua suunnitteluvarauksen Karakalliosta NCC Suomi Oy:lle asuinkerrostalon suunnittelua varten. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Suunnittelualue on pienennetty aikaisempaan verrattuna.

Tarkistettavat varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2024 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 siinä 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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 110

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 45

08.05.2023

varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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.

6

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.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään alueella olevat johdot. Tontinsaaja vastaa tarvittavista johtosiirroista kustannuksellaan.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimusalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

10

Suunnittelualueelle toteutettavan asuinkerrostalon huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 h-m².

11

Suunnittelualueelle toteutettavan tuotannon tulee olla vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Aikaisemmat päätökset ja hakemus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2014 § 36 varata NCC Rakennus Oy:lle alueen Karakalliosta (osa puistoalueesta 57P2) asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksissa 1.6.2015 § 65 ja 29.8.2016 § 85. Varaus uudistettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 16.4.2018 § 52 ja sitä on jatkettu 6.5.2019 § 55, 1.6.2020 § 70 ja 09.08.2021 § 110.

NCC Suomi Oy on jättänyt 19.4.2023 hakemuksen suunnitteluvarauksen uusimisesta.

Tausta

Karakallion Kiinteistöt Oy (ent. Karakallion Huolto Oy) omistaa kiinteistön 49-57-34-1 Karakalliontie ja Rastaaletien kulmauksessa. Kiinteistön silloisella omistajalla Karakallion Huolto Oy:llä oli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myöntämä suunnitteluvaraus Karakalliosta huoltorakennuksensa kortteliin 57034 ja Kalasääksentien länsipuolelle. Viimeisin varaus päättyi vuoden 2017 lopussa. Alkuperäinen NCC:n varausalue sijoittui kortteliin 57034 pohjoispuolelle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 110	09.08.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 45	08.05.2023

Karakallion Huolto Oy:n tavoitteena oli, että nykyinen tontilla oleva huoltorakennus puretaan ja korvaava huoltorakennus rakennetaan Kalasääksentien länsipuolelle. Vapautuvaa aluetta Kalasääksentien länsipuolelta oli tarkoitus kehittää asuntorakentamiseen täydennysrakentamiseen soveltuvalla NCC:n Bertta-konseptilla, jossa autopaikat sijoittuvat uudisrakennusten alle. NCC Rakennus Oy ja Karakallion Huolto Oy olivat allekirjoittaneet tähän ajatukseen perustuvan yhteistoimintasopimuksen vuonna 2014.

Edellä kuvatut suunnitelmat edellyttivät asemakaavamuutosta, jota varauksensaajat yhteistyössä kaupungin kanssa edistivät.

Tapiolan Lämpö Oy osti Karakallion Huollon isännöinti- ja huolto liiketoiminnan vuoden 2016 lopussa eikä jäljelle jääneellä Karakallion Kiinteistöt Oy:llä ollutkaan enää tarvetta uudelle toimisto- ja varikkorakennukselle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti kaavaehdotuksen 14.12.2016 § 224 uudelleen valmisteltavaksi kehottaen tutkimaan uusia ratkaisuja ja pitäen sekä Bertta-taloja että Karakallion Huollon toimipistettä paikkaan sopimattomina. Näin ollen Bertta-konseptiin perustuvaa ratkaisua ei ollut enää mahdollista edistää.

Viimeisin kaavaehdotus oli nähtävillä 4.3.-2.4.2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 18.9.2019. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 27.03.2023 § 94 Karakallio II asemakaavan muutoksen (alue 131507) sekä Karakallion Kiinteistöt Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 2.3.2023 allekirjoitetun maankäytösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen. Muutoksenhaku aika koskien kaupunginhallituksen päätöstä koskien asemakaavamuutosta on vielä kesken. Kaupunginhallituksen päätös koskien maankäytösopimuksen ja alueen luovutusta on jo lainvoimainen.

Varauksen uusiminen

NCC on kaupungin ohjauksessa pitkäjänteisesti kehittänyt kaavamuutoshanketta ja laatinut suunnitelmia alueesta vuodesta 2014. NCC:n tavoite on saada suunnittelualuetta koskeva rakennuslupa voimaan vuoden 2023 aikana. Edellä todettujen seikkojen takia on perusteltua uusia suunnitteluvaraus NCC Suomi Oy:lle.

Suunnittelualuetta on pienennetty koskemaan vain Karakalliontien varressa olevaa pinta-alaltaan noin 2 290 m²:n suuruista aluetta (osa korttelista 57028). Varausehtoja on tarkistettu vastaamaan tämänhetkistä tilannetta poistamalla kaavamuutosta koskevat ehdot, lisäämällä tuotantoa

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/57
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 110	09.08.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 45	08.05.2023

koskevia ehtoja sekä antamalla varauksensaajalle valtuutus hakea kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 110

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 6.5.2019 § 55 uudistettua ja viimeksi 1.6.2020 § 70 jatkettua suunnitteluvarausta NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten entisin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausta jatketaan 31.3.2022 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.4.2014 § 36

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa NCC Rakennus Oy:lle Espoon kaupungin omistaman oheiseen liitekarttaan merkityn alueen 57 kaupunginosan (Karakallio) puistoalueesta 57P2 asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Alue on Karakallio II asemakaavassa merkinnällä VP (Puisto). Varattavan alueen pinta-ala on noin 3 100 m². Varausalueen rajat tarkentuvat kaavoituksen ja suunnittelun edetessä.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2015 saakka.

2

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle.

3

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 110

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 45

08.05.2023

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

4

Nyt varattavaa aluetta tulee suunnitella kokonaisuutena yhdessä Karakallion Huolto Oy:lle varatun alueen kanssa (elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.3.2014 § 24). Kaavamuutosalueelle tulee toteuttaa myös ARA -vuokra-asuntoja.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

Varaus päätös oikeuttaa hankkeen edellyttämien maaperä- ym. tutkimusten tekemiseen alueella.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2015 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen 57 kaupunginosan (Karakallio) puistoalueesta 57P2 suunnitteluvaramusta 31.5.2016 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Rakennus Oy:lle 7.4.2014 § 36 päätettyä oheiseen liitekarttaan merkityn puistoalueen 57P2 varauksista 31.12.2017 saakka seuraavien täydennyksin:

7

Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki uudistaa NCC Rakennus Oy:lle 7.4.2014 § 36 päätetyn ja 1.6.2015 § 65 sekä 29.8.2016 § 85 jatkettun varauspäätöksen Karakalliosta liitekarttaan ohjeellisesti rajatuin muutoksin asuinkerrostalojen suunnittelua varten siten, että varauksensaaja on NCC Suomi Oy.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 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. 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 siinä 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 varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

7

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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään alueella olevat johdot. Tontinsaaja vastaa tarvittavista johtosiirroista kustannuksellaan.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimusalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

11

Kaavamuuotosaluetta, johon kuuluu myös Karakallioon Kiinteistöt Oy:n omistama tontti 49-57-34-1 tulee suunnitella kokonaisuutena. Kaavamuuotosalueelle on suunnitteilla yhteensä neljä kerrostaloa, joista kaksi on tarkoitus osoittaa valtion tukemaan 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 55

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 52 uudistettua suunnitteluvarausta NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten entisin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 110

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 45

08.05.2023

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 70

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 52 uudistettua ja 6.5.2019 § 55 jatkettua suunnitteluvarausta NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten entisin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

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

Liitteet

1 Kartta Karakallio NCC Suomi Oy

Oheismateriaali

- Hakemus Karakallio NCC Suomi Oy

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 76
§ 47
§ 46

31.05.2021
28.03.2022
08.05.2023

Asianumero 7966/10.00.02/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 46

§ 46

Suunnitteluvarauksen uusiminen Matinkylästä NAL Asunnot Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-23-313-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 31.05.2021 § 76 päätetyn ja 28.03.2022 § 47 jatketun suunnitteluvarauksen NAL Asunnot Oy:lle korttelin 23313 tonttiin 3. Varaus uusitaan entisin ehdoin 30.11.2023 saakka.

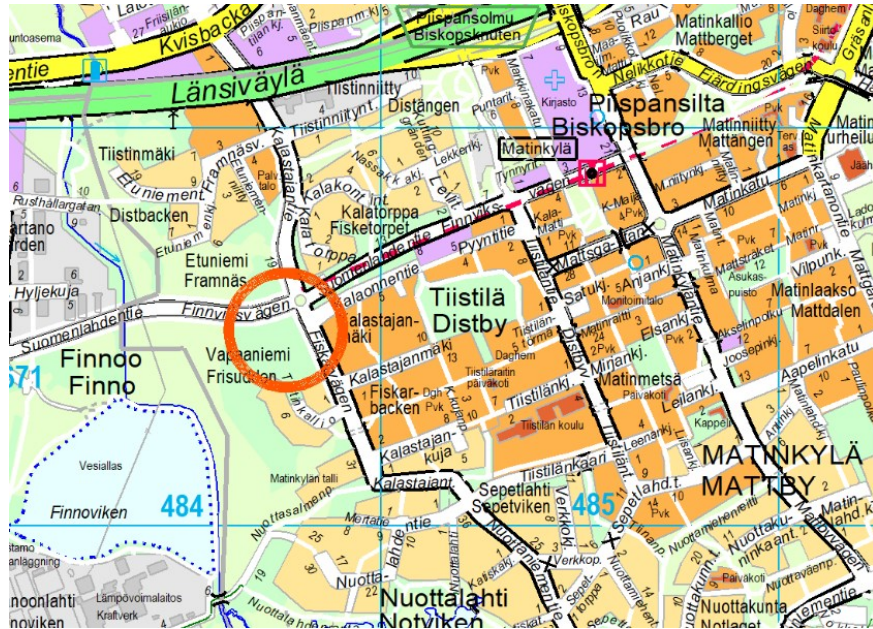
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023



Aiemmat käsittelyt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2016–2020 suunnitteluvarauksen rakennuttajatoimisto HTJ:lle asemakaavan laatimista ja elämäkaariasumiskohteen suunnittelua, sekä siihen liittyvien taloudellisten ja asemakaavallisten toteutusmahdollisuuksien tutkimista varten. Hankkeen tavoitteena oli saada Espooseen elinkaarihanke, jossa turvataan asukkaan asuminen kohteessa koko elinkaaren.

Asemakaavan vahvistumisen jälkeen HTJ on hakenut kohteeseen toimijat. NAL Asunnot Oy:n kohde on erityisasumiskohde, mikä osaltaan täydentää elinkaariasumista. NAL Asunnot Oy on yleishyödyllinen yhtiö, joka vuokraa ja rakennuttaa ARA-rahoitteisia asuntoja alle 30-vuotiaille. NAL Asunnoilla on Espoossa 342 asuntoa Matinkylässä, Espoon keskuksessa, Lintuvaarassa, Tillinmäessä, Saunalahdessa ja Kauklahdessa. Kohde tuo alueelle nuoria asukkaita, jotka voivat myöhemmässä elämän vaiheessa hakeutua asumaan samassa korttelissa vuokralle tai omaan asuntoon.

Nyt uusittavaksi esitetty suunnitteluvaraus on ensi kerran myönnetty NAL Asunnot Oy:lle 31.05.2021 § 76 tehdyllä päätöksellä. Tämän jälkeen varauksista on kerran jatkettu 28.3.2022 § 47 tehdyllä päätöksellä, joka oli voimassa 31.3.2023 saakka.

Tiedot varausalueesta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023

Varattava alue sijaitsee Matinkylässä, korttelissa 23313. Määräala on muodostettu kaavan mukaiseksi tontiksi 3. Tontin pinta-ala on 2 666 m².

Varauksen kohteella on rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m², joka muodostuu yhdestä XI-kerroksisesta rakennusmassasta. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitus luovuttaa Bonava Suomi Oy:lle vapaarahoitteiseksi kohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

Perustelut suunnitteluvarauksen uusimiselle

NAL Asunnot Oy:n on jättänyt hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi 10.4.2023. Aikaisempi päätös oli voimassa 31.3.2023 saakka, joten tässä tapauksessa esitetään, että varauspäätös uusitaan. NAL Asunnot Oy on edistänyt yhdessä Bonava Suomi Oy:n kanssa suunnitelmia Elämänkaariasumisen (ELMO) korttelin hankkeissa Tiistilä II -kaava-alueella. Vaikka hankkeiden yhteensovittaminen on hidastanut suunnittelua, on siinä nyt edetty rakennuslupavaiheeseen. Hanke on ollut urakkakilpailutuksessa vuoden 2022 loppupuolella. Saadut urakkatarjoukset olivat hintojen osalta korkeita, eikä kohde ole sen vuoksi vielä saanut ARA:n osapäätöstä ja aloituslupaa. Näin ollen esitetään, että alueen varaus uusitaan 30.11.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 47

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.05.2021 § 76 päätettyä NAL Asunnot Oy:n suunnitteluvarausta korttelin 23313 tonttiin 3 entisin ehdoin. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 76

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten NAL Asunnot Oy:lle korttelista 23313 noin 2 665 m²:n

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023

suuruisen määräalan, joka muodostuu puistokiinteistöstä 23P56 ja katualueesta 23K. Määräala on esitetty liitekartassa.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2022 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 varausalueen 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 pyydettyään 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 varausalueella

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023

hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan varausalueelle tonttijaon muutosta, tontin lohkomista, poikkeuslupaa, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 122

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata korttelin 23313 liitekartan mukaisesti Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:lle 28.2.2021 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijaon ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

2

Varauksensaaja valmistelee yhdessä kaupungin kanssa luovutuskirjat siten että ne ovat käsittelyssä helmikuussa 2021.

3

Luovutuskirjoihin sisällytetään selkeät ehdot Elmo-konseptin toteuttamisesta kohteessa.

4

Kaupunki luovuttaa ara-rakennusoikeuden suoraan ara-toimijalle. Tonttijaossa kohde erotetaan omaksi tontiksi.

5

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta NAL Asunnot Oy k23313 t3

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/57
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 76	31.05.2021
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto	§ 46	08.05.2023

Oheismateriaali

- NAL-asunnot Oy, hakemus ELMO Tiistilä 17.4.2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 201

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 47

08.05.2023

Asianumero 2875/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 47

§ 47

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Varis Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

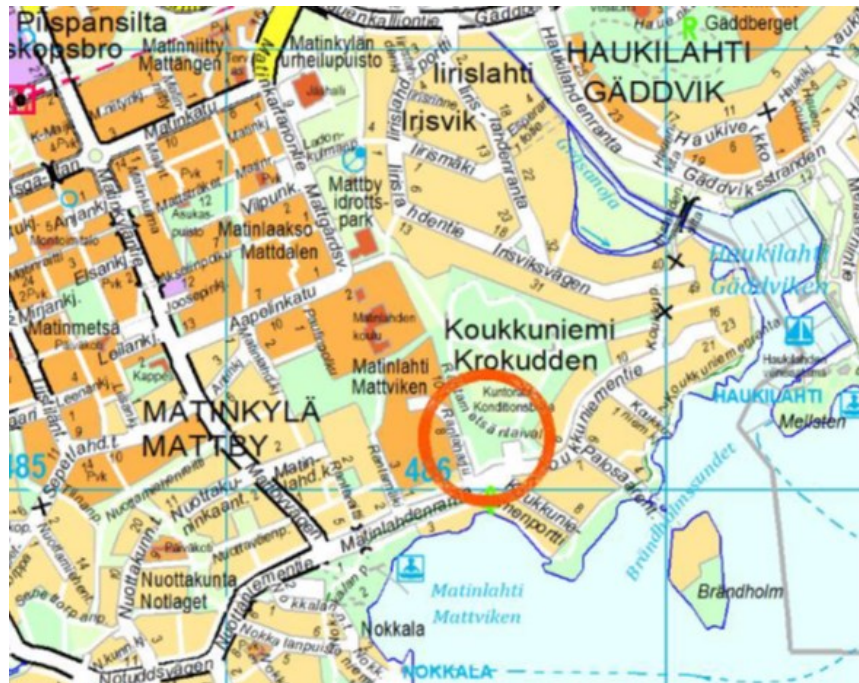
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja 6.6.2022 § 201 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Westpro cc Oy on jättänyt 6.4.2023 hakemuksen aiemmin 6.6.2022 myönnetyn suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Nykyinen varaus on voimassa 31.5.2023 saakka.

Alueen kuvaus

Yhtiön tavoitteena on toteuttaa alueelle tasokasta asuntorakentamista. Yhtiö on toteuttanut alueelle noin 180 asuntoa, ja yhtiö tuntee alueen markkinan hyvin. Suunnitteluvarauksella turvataan alueen asemakaavoituksen sisältö ja kaavan toteuttamiskelpoisuus. Alueen rakentamisolosuhteet ovat poikkeuksellisen vaativat. Vaativat olosuhteet ja tulevaan rakentamiseen liittyvät kustannuspaineet ja riskit tulee minimoida jo asemakaavoitusvaiheessa.

Alueen rakentamisen haasteita:

- Alueen pohjoispuolella on täyttömäki, joka edellyttää salpaseinärakenteen toteuttamista asuintalojen pohjoispuolelle.
- Alue on aiemmin kuivatettu ja rakentaminen edellyttää noin 2 metrin täyttöjä, pihojen stabilointia ja talojen perustusten paalutusta.
- Asemakaavaluonnoksessa on kaavailtu asuntorakentamista mm. kaksi kappaletta 5–6 kerroksisia kerrostaloja ja 3 kaksikerroksista pari- ja rivitaloa. Asemakaavan sisältöä tulee sovittaa vielä paremmin kohteen rakentamiskustannuksiin. Suunnittelualue on keskeinen osana Koukkuniemen asuntoaluetta.

Varausalue muodostuu liitekartan mukaisesti tontista 49-23-221-1, määräalasta puistoaluetta 49-23-9903-31, puistoalueesta 49-23-9903-25 ja liikennealueesta 49-23-9906-4.

Kaavoituksen eteneminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä vuonna 2017. Tämän jälkeen Westpro cc Oy työsti massoitteluvaihtoehtoja yhteistyössä kaupungin kanssa. 22.11.2021 päivätyn luontoselvityksen perusteella kaava-alueen rakentamiselle jäävä tila pienenee. Tästä johtuen on tarpeen tutkia uudelleen, löytyykö rakennusmassojen muotoja ja sijainteja muuttamalla kaikkia osapuolia tyydyttävä ja taloudellisesti mahdollinen asemakaavaratkaisu. On arvioitu, että asemakaavaehdotus tulee nähtäville aikaisintaan vuonna 2023.

Perustelut suunnitteluvarauksen jatkamiselle

Westpro cc Oy on edistänyt kaavasuunnittelua sekä alueen rakentamisen suunnittelua omalta osaltaan kaupungin ohjauksessa. Edellä mainittujen seikkojen ja erityisesti suunnittelun vaativuuden takia on perusteltua jatkaa suunnitteluvarausta Westpro cc Oylle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 201

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä suunnitteluvarausta Westpro cc Oy:lle tonttiin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueeseen 49-23-9903-25 ja liikennealueeseen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.08.2020 § 78

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Westpro Oy:lle

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 201

06.06.2022

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 47

08.05.2023

tontin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin 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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli tontin suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

6

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.

7

Varauksensaajan tulee selvittää tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Kaupunki ei osallistu johtosiirtojen kustannuksiin.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen rakennusoikeudesta on vähintään 50 % toteutettava ns. RS-tuotantona kuluttajille. Asuinrakennusoikeus luovutetaan kiinteistöarvioihin perustuvalla hinnoittelulla, kun asemakaavoitus on valmis.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta Koukkuniemi Westpro cc Oy

Oheismateriaali

- Hakemus Koukkuniemi Westpro cc Oy

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 48

§ 48

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Tapiolasta SRV Yhtiöt Oyj:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-12-1351)

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti O. Mäkinen
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 24.1.2022 § 9 päätettyä suunnitteluvараusta SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta liitekartan mukaiseen tontin osaan asuntoalueen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka alla olevalla muutoksella varausehtoihin.

Varausehto 2 muutetaan seuraavanlaiseksi:

2

Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 43 jälkeen.

Vuornos Elon kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa etsimään keinoja, joilla nykyinen käytöstä poistunut koulurakennus voitaisiin purkaa jo ennen mahdollista asemakaavamuutosta. Koulu aiheuttaa ympäristölle turvallisuushaittaa ja luo epäsiistiä kaupunkikuvaa alueelle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Vuornoksen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Markkula Vuornoksen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Muutetaan päätösehdotuksen kohdan 2 toinen virke muotoon:
Suunnitelmalla ja asemakaavoituksella tulee varmistaa, että rakennukset toteutetaan Tapiolan parhaita perinteitä jatkaen puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvina ja sitä rikastuttavina perheasuntoina.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Markkulan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Markkula Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:

Asemakaavoituksessa tulee arvioida eri massoittelevaihtoehtoja ja pyrkiä sijoittamaan rakennukset aiemmin jo rakennetuille alueille.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Markkulan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Kajava teki seuraavan lisäsehdotuksen:

suunnittelussa pyritään vähentämään rakentamismassaa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 24.1.2022 § 9 päätettyä suunnitteluvarausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta liitekartan mukaiseen tontin osaan asuntoalueen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka alla olevalla muutoksella varausehtoihin.

Varausehto 2 muutetaan seuraavanlaiseksi:

2

Suunnitelmalla ja asemakaavoituksella tulee varmistaa, että rakennukset toteutetaan Tapiolan parhaita perinteitä jatkaen puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvina ja sitä rikastuttavina perheasuntoina

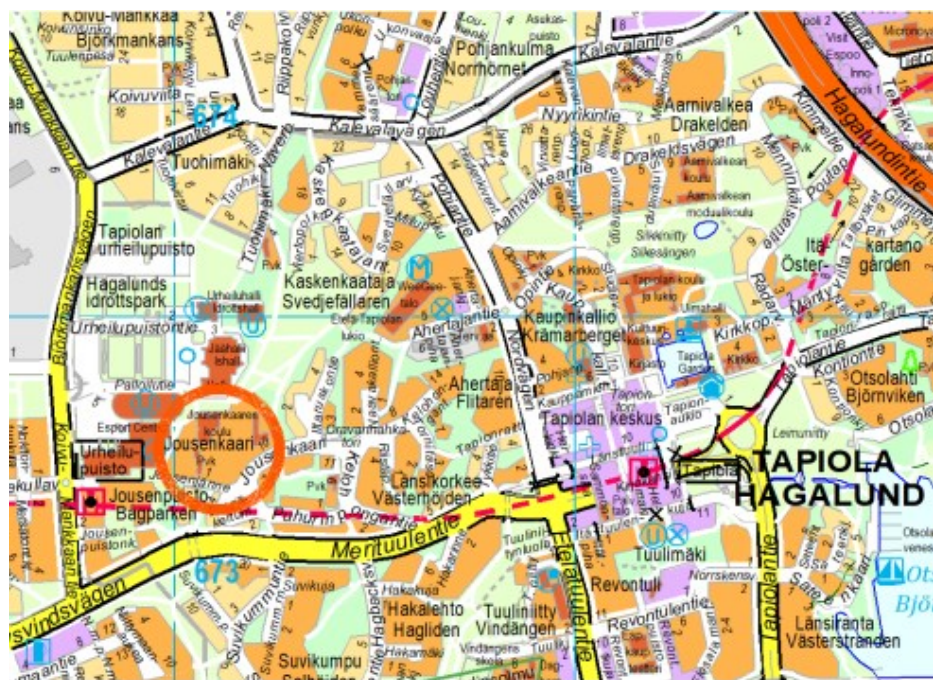
Varausehdoksi 3 lisätään seuraava ja siitä eteenpäin varausehtojen numeroinnit muutetaan jatkumaan juoksevasti:

3

Asemakaavoituksessa tulee arvioida eri massoittelevaihtoehtoja ja pyrkiä sijoittamaan rakennukset aiemmin jo rakennetuille alueille.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa etsimään keinoja, joilla nykyinen käytöstä poistunut koulurakennus voitaisiin purkaa jo ennen mahdollista asemakaavam muutosta.

Selostus



Yleistä Jousenkaaren koulun tontista

Tapiolan länsireunassa Jousenkaarikadun varrella on Jousenkaaren koulun tontti. Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontin itäreunassa on vanha Jousenkaaren koulurakennus, joka ei ole enää käytössä, koska se on hyvin huonokuntoinen. Vanhan koulurakennuksen eteläpuolella sijaitti kaksi opettajien rivitaloa, jotka on purettu pois. Tontin länsireunassa on 1990-luvulla rakennettu päiväkotii. Lisäksi alueelle valmistui kesällä 2022 uusi Jousenkaaren koulu, jonka toiminta käynnistyi syyslukukauden alussa 2022.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (kaavamerkintä YO), johon saa rakentaa myös sosiaali-toimeja ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja. Jousenkaaren uusi koulu toteutettiin vuonna 2019 myönnetyllä poikkeamispäätöksellä.

Tontin itäinen osa on Tapiolan puutarhakaupungin rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Tontin itäisessä osassa on 1900-luvun alussa rakennettuja linnoituksia.

Tontti rajautuu länsireunastaan Tapiolan urheilupuiston alueeseen, jota ollaan voimakkaasti kehittämässä. Alueella sijaitsee tällä hetkellä Espoo Metro Arena, Esport Center ja Esport Arena, Honkahalli sekä paljon ulkokenttiä. Urheilupuiston alueen pohjoisosaan tuli 12.10.2022 voimaan asemakaava, jonka valtuusto hyväksyi 26.4.2021. Päätöksestä tehtiin kolme valitusta, mutta hallinto-oikeus hylkäsi valitukset.

Varausalueelta on noin 350 m Urheilupuiston metroasemalle, jonka yhteydessä on noin 800 autopaikan kaupungin omistama yleinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksessa on tällä hetkellä vielä noin 100 autopaikkaa, jotka ovat käytettävissä Jousenpuiston alueen ulkopuolella. Metroaseman viereen on rakennettu Jousenpuiston asuntoaluetta, joka valmistuu vuoden 2024 lopussa. Metroaseman vieressä on päivittäistavarakauppa ja muita palveluja.

SRV:n suunnitteluvaraushakemus

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 20.3.2023 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista em. kaupungin omistamalle Jousenkaaren koulun tontin itäiselle osalle. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

”SRV:n esittämän hankkeen tarkoituksena on kehittää edellä mainitulle kiinteistölle aluetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuva suunnitelma, joka mahdollistaa alueelle toteutettavan asuntotuotannon. Laatiemme alustavien suunnitelmien mukaan, uudet asuinrakennukset noudattavat Tapiolan alueen rakentamisen aikojen myötä syntyneitä perinteitä ja periaatteita, joihin kuuluvat mm. rakennusmassojen selkeä rytmitys, vaaleus, sekä puistomainen, maaston muotoja kunnioittava rakennettu ympäristö. Käsitksemme mukaan Tapiolan kaupunkikeskuksen ja Urheilupuiston alati kehittyvällä alueella on kasvavaa kysyntää uusista asuinkerrostaloista. Alue on jo tällä hetkellä ja tulee jatkossakin olemaan hyvin suosittu asunnonostajien keskuudessa lähellä sijaitsevien hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien vuoksi.

Suunnitelmamme lähtökohta, muunneltava pohjarakenne, kunnioittaa alueen monipuolista rakennuskantaa mahdollistaen monipuolisen asuntojakauman ja palvelee näin mahdollisimman laajaa ostajakuntaa elämäntilanteesta riippumatta. Asujien tarpeista riippuen asunnot ovat joko yhdistettävissä isommiksi tai jaettavissa pienempiin. Myös sivuasuntomahdollisuudet on huomioitu suunnitelmissa. Lisäksi maantasoon on suunnitelmassamme mahdollista sijoittaa myös asuntoja omalla pihalla, joka mahdollistaa alueelle ominaisen pientalomaisen asuinkokemuksen. Asuntojen pysäköinti on tarkoitus järjestää pääosin

helposti saavutettavasti asuntojen läheisyyteen varausalueella. Tämän lisäksi selvitetään mahdollisuuksia hyödyntää hiljattain metroaseman viereen valmistuneen Espoon kaupungin Jousenpuiston pysäköintilaitoksen soveltuvuutta osassa asukaspysäköintiä.

Kokonaisuudessaan esitetyllä ratkaisulla tuettaisiin uusien asuinkerrostalojen syntymistä Tapiolan kaupunkikeskuksen ja Urheilupuiston alueelle ja luotaisiin mielenkiintoinen ja yhtenäinen aluekokonaisuus yhdessä olemassa olevan naapuruston, oppilaitosten, työpaikkojen ja liikuntapuitteiden kanssa. Alueelle suunnitellut uudet asuinkerrostalot tarjoavat lisää asuntoja perheille ja ympäröivien alueiden vanhemmalle väestölle esteettömään asumiseen. Panostamme ja keskitymme kohteessa strategiamme mukaisesti rakennusten elinkaariviisaisiin ratkaisuihin, kuten esimerkiksi muuntojoustavuuteen, hiilidioksidipäästöjen minimoimiseen ja vihreiden energiaratkaisujen hyödyntämiseen.”

Hakemuksen arviointia

Varausalue tarjoaa erinomaiset lähtökohdat uusien, erityisesti uusien perheasuntojen suunnitteluun ja toteuttamiseen. Alueen vieressä ovat metroasema, päiväkotia ja koulu, kauppia, liikunta-alueita ja -tiloja sekä puistoja. Alueella sijaitsevat historialliset linnoitukset turvataan suunnittelussa, mutta samalla ne tarjoavat merkittävää lisäarvoa asumisympäristöön erityisesti lapsiperheille. Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa tulee erityisesti jatkaa Tapiolan asutosuunnittelun parhaita perinteitä sekä ottaa huomioon puutarhakaupungin arvot ja rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen tulee kiinnittää myös erityistä huomiota. Maisemasuunnittelun merkitys korostuu, kun ollaan Tapiolan puutarhakaupungissa. SRV:n esittämät tavoitteet alueen kehittämiseksi vastaavat hyvin kaupungin tavoitteisiin.

Varauksensaaja on aluksi selvittänyt alueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia. Selvitystyön yhtenä keskeisenä osana on ollut Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen. Päätelmänä on se, että koulurakennus on perusteltua purkaa kokonaisuudessaan pois. Koulurakennus on hyvin huonokuntoinen ja lisäksi se on nykynäkökulmasta epätarkoituksenmukainen useampitasoisuutensa vuoksi.

Varauksensaaja on selvittänyt alueelle soveltuvia asuinrakentamisvaihtoehtoja. Niiden perusteella tavoitteena on nyt Tapiolan alueelle sopeutuva ryhmä kerrostaloja, jotka tukeutuvat osaltaan myös Urheilupuiston metroasemaan sekä sen ympäristön palveluihin.

On tärkeää, että alueen kehittäminen ja edelleen toteutus saadaan käyntiin viipymättä. Huonokuntoinen ja käyttökelvoton Jousenkaaren vanha koulu

pitäisi päästä purkamaan mahdollisimman pian, koska alue on tällä hetkellä epäviihtyisiä ja turvaton.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 9

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta oheiseen karttaan merkityn alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää varausalueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia laadittavaa asemakaavanmuutosta varten. Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja. Selvitystyöhön sisältyy Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

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

tydyttävällä tavalla, taikka 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 kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Kajava teki seuraavan ehdotuksen: Lisätään päätösehdotuksen varausehtoihin kohtaan 2: Suunnittelussa tulee huomioida myös Tapiolan puutarhakaupungille tyypillinen väljyys rakentamisessa vehreys säilyttäen. Tapiolan puutarhakaupungille ovat ominaisia rakennusten väliin jäävät puistot sekä puolijulkiset ja yksityiset piha-alueet. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta oheiseen karttaan merkityn alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää varausalueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia laadittavaa asemakaavanmuutosta varten. Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja. Selvitystyöhön sisältyy Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäättös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista millään osin.

6

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, taikka 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 kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

Liitteet

- 1 SRV Yhtiöt Oyj, liitekartta alueen varaus 49-12-135-1

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus SRV, Jousenkaaren koulun tontti, 20.3.2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 49

08.05.2023

Asianumero 5090/02.07.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 49

§ 49

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Tapiolasta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle asuinrakentamisen suunnittelua varten (Maarinsolmu)

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti O. Mäkinen
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja viimeksi 4.10.2021 § 127 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varauspätös on voimassa 30.6.2024 saakka.

2

Varausalueelle tulee toteuttaa pääosin puuverhoiltu opiskelija-asuntokohde.

3

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie-Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

5

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

7

Varauksensaajalla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

9

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään 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.

10

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.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 50 jälkeen.

Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

Kajava toimi kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn ja päätöksenteon aikana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 7.3.2016 § 26 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (HOAS) alueen Tapiolasta Kalevalantien ja Kehä I:n risteyksen läheisyydestä opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varausta on jatkettu 8.5.2017 § 48, 10.9.2018, § 120, 14.10.2019 § 49, 2.11.2020 § 127 ja 4.10.2021 § 127. Viimeisin varaus on voimassa 30.6.2023 saakka.

Tiedot alueesta

Varausalue sijaitsee Kalevalantien eteläpuolella ja Kehä I:n länsipuolella. Alue oli voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta, mutta varausalueelle valtuusto hyväksyi Maarinsolmun asemakaavan 2.12.2022. Asemakaava on nyt voimassa. Kaavan yhtenä keskeisenä osana on Maarinsolmun eritasoliittymä, jota suunnitellaan Kehä I:n ja Kalevalantien risteykseen. Kaavan ainoa uudisrakennuskohde on HOAS:lle varattu opiskelija-asuntokohde.

Tavoite on, että Maarinsolmun eritasoliittymän rakentamiseen päästään mahdollisimman pian. Kaupunki on esittänyt tiesuunnitelman hyväksymistä Väylävirastolle. Eritasoliittymän rakentamisen käynnistäminen vie kuitenkin

vähintään kaksi vuotta, joten varausalueelle tuleva hanke olisi hyvä saada rakenteille viipymättä.

Hakemus

HOAS pyytää 14.4.2023 päivätyllä hakemuksellaan varaukselle jatkoa, jotta hankkeen toteutukseen tähtäävää suunnittelua ja valmistelua voidaan jatkaa.

Kirjeessä HOAS esittää, että kohde toteutetaan betonielementtirunkoisena siten, että hanke on puuverhoiltu eli ns. hybridirakennus materiaalien osalta. Perusteena tälle muutokselle HOAS esittää, että puuelementtejä valmistavien toimittajien määrä on merkittävästi supistunut Suomessa. Näin kohteen lopputuloksesta saadaan mahdollisimman paljon puurakentamisen näköistä ja kaavan alkuperäistä henkeä vastaava. Tilanne oli toinen, kun HOAS toteutti puurakenteisen opiskelijatalon Tapiolan Tuuliniittyyn vuonna 2021.

HOAS toteaa edelleen kirjeessään, että hankkeella on kiire, jotta merkittävät rakennustyöt on saatettu loppuun ennen eritasoliittymän rakentamisen aloittamista.

Perustelut varauksen jatkamiselle ja muutokset varausehdoissa

Tapiolan alue sopii erinomaisesti opiskelija-asumiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja oppilaitosten läheisyyden takia. Otaniemen metroasema ja Raide-Jokerin pysäkki ovat kävelyetäisyydellä Maarinsolmun alueelta. Kyseinen varaus HOAS:lle vastaa opiskelija-asuntojen tarpeeseen ja toteuttaa hyvin valtuuston tahtotilaa.

Paikka on liikenteellisesti ja pohja- ja vesiolosuhteiltaan haasteellinen. Tontin liittäminen katuverkkoon onnistuu vain, jos liikennemäärä tontille on vähäinen. Rakennettavan alueen on oltava suppea, jotta tulvavesien hallinnalle jää tilaa. Tässä suhteessa pistemäinen rakennus, jossa tarvittava autopaikkamäärä on vähäinen, soveltuu alueelle.

Alueen varausta HOAS:lle on syytä jatkaa, sillä kohteen rakentamiselle on nyt luotu hyvät edellytykset asemakaavan tultua voimaan. Kohde on perusteltua toteuttaa viipymättä jo ennen Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamisen käynnistämistä.

Suhteessa aikaisempaan päätökseen, varausehtoja on muutettu siten, että ehto 2 edellyttää kohteen toteuttamista pääosin puuverhoiltuna (aiemmin ehto edellytti kokonaan puurakenteista kohdetta). Lisäksi varausehdosta 3 on poistettu asemakaavamutoksen laatimista koskevat ehdot, sillä varausaluetta koskeva kaava on tullut jo voimaan. Lisäksi varausehtoin on lisätty ehdot 9 ja 10, jotka sisältyvät nykyään kaupungin tavanomaisiin varausehtoihin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.3.2016 § 26

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varauspäättös on voimassa 31.3.2017 saakka.

2

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

3

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie - Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

4

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikennenympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

6

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.5.2017 § 48

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.8.2018 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 120 §

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin.

Käsittely Puheenjohtaja Markkula Kauman kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

"Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu,

puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin.

Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 49

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 ja 10.9.2018 § 120 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 127

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48, 10.9.2018 § 120 ja 14.10.2019 § 49 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.10.2021 § 127

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja viimeksi 2.11.2020 § 127 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2023 saakka seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 30.6.2023 saakka.

2

Varausalueelle tulee toteuttaa puurakenteinen opiskelija-asuntokohde.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

4

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie-Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

5

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

7

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

Käsittely

Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta). Varapuheenjohtaja Kajava toimi puheenjohtajana käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta, varausalue HOAS, Maarinsolmu

Oheismateriaali

- Varaushakemus HOAS, Maarinsolmu 14.4.2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 141

01.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 50

08.05.2023

2102/02.07.00/2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 50

§ 50

Alueen varaaminen Toppelundista kahvila-ravintolahanketta varten (Pöydälle 1.11.2021)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, ettei Toppelundissa sijaitsevaan kortteliin 14078 rantakahvila ja -ravintolakohteeksi osoitettuun tonttiin anneta suunnitteluvarausta millekään tonttia hakumenettelyssä hakeneista hakijoista. Perusteena varaamatta jättämiselle on, että tontille kaavassa osoitettua käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrää tulee arvioida vielä uudestaan tontin jo rakennettu ympäristö huomioiden.

Käsittely

Vuornos Aaltosen kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

Muutetaan päätösesityksen loppuosa muotoon: "Perusteena varaamatta jättämiselle on, että elinkeino- ja kilpailukykyjaoston harkinnan mukaisesti tontti tulee toistaiseksi säilyttää rakentamattomana. Samalla elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että Haukilahden rannan palveluita voidaan ja tulee kehittää erityisesti Mellsteninniemiellä".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Vuornoksen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

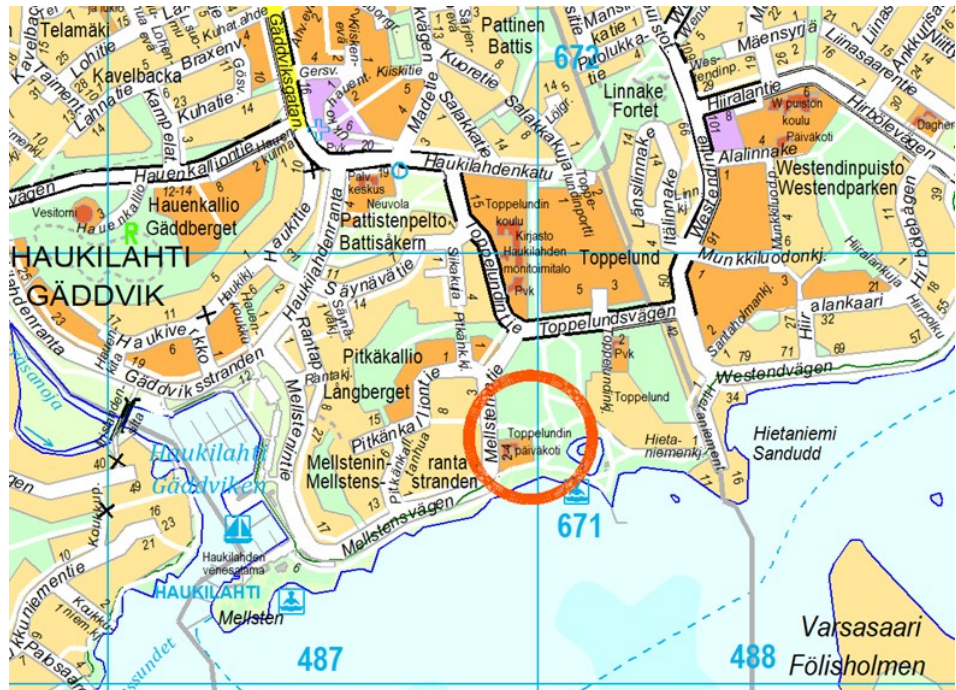
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, ettei Toppelundissa sijaitsevaan kortteliin 14078 rantakahvila ja -ravintolakohteeksi osoitettuun tonttiin anneta suunnitteluvarausta millekään tonttia hakumenettelyssä hakeneista hakijoista. Perusteena varaamatta jättämiselle on, että elinkeino- ja kilpailukykyjaoston harkinnan mukaisesti

tontti tulee toistaiseksi säilyttää rakentamattomana.

Samalla elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että Haukilahden rannan palveluita voidaan ja tulee kehittää erityisesti Mellsteninniemiellä.

Selostus



Rantaravintola-kahvila toimijoiden haku ja valinta 2021

Espoon kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikkö järjesti vuonna 2021 avoimen tarjouskilpailun kahvila-ravintolatoimijoiden saamiseksi Soukanrantaan, Toppelundiin ja Otsolahteen.

Toppelundiin saatiin seitsemän hakemusta, joista valmistelussa arvioitiin parhaimmaksi "Toppelundin Fokka" -niminen hanke. Tonttia 49-14-78-3 esitettiin varattavaksi em. hankkeelle, mutta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti asian jättämisestä pöydälle kokouksessaan 1.11.2021 § 141.

Nykyinen asemakaava, kaavamerkintä YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) mahdollistaa kerrosluvultaan kaksikerroksisen 500 k-m²:n suuruisen rakennuksen em. tontille. Ravintolatoimintojen rakentaminen edellyttäisi asemakaavan muuttamista.

Kohteessa sijaitsevat nykyisellään purjelautailijoiden merikontteihin sijoitetut varastotilat. Tilat eivät täytä lautailijoiden tarpeita ja ovat

ympäristöön huonosti sopivia. Ravintola-kahvila toimijoiden haussa reunaehdoksi asetettiin lautailijoiden varastotarpeen ratkaiseminen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 141

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Tuomo Vähätiiton, Karri Kivelän ja Mikko J Salmisen lukuun perustettavalle yhtiölle oheiseen liitekarttaan merkityn korttelin 14078 tontin 3 (49-14-78-3) ravintola- ja kahvilahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin 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, 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 pyydetessä 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 tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontista on tällä hetkellä vuokrattuna lyhytaikaisesti purjelautojen säilytyskontteja varten.

Varauksensaajan tulee varata hankkeessa tila purjelautailutoimintaa varten siten, että toiminta alueella on mahdollista jatkossakin. Varauksensaajan tulee yhteistyössä purjelautatoimijoiden kanssa suunnitella hankkeen sijoittuminen tontille sekä sovittava käytännön järjestelyistä (mm. purjelautailun tilatarve, tilojen sijoittuminen hankkeessa, vuokran määrä, rakennusaikaiset järjestelyt ym.).

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

10

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

Käsittely

Asia käsiteltiin § 140 jälkeen.

Aaltonen Rasinsalon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/57

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 141

01.11.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 50

08.05.2023

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 41, § 42, § 43, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 44

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi
Faksi: +358-(0)9-816 22495
Vaihde: +358-(0)9-81621

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.