

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 70

§ 70

## Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta Pohjola Rakennus Oy Suomelle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen 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 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 5.9.2022 § 238 jatkettua suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen Espoonlahdesta Pohjola Rakennus Oy Suomelle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.8.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



## **Aikaisemmat päätökset ja hakemus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 § 97 varata alueen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi, jäljempänä ”Pohjola”) ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on jatkettu 6.5.2019 § 52, 4.5.2020 § 48, 3.5.2021 § 65 ja 5.9.2022 § 238 tehdyin päätöksin.

Pohjola ja Asuntosäätiö ovat toimittaneet hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi 15.5.2023. Nykyinen varaus on voimassa 31.8.2023 saakka.

## **Tiedot varausalueesta**

Varausalue sijaitsee Espoonlahdessa, kauppakeskus Lippulaivan ja Espoonlahden metroaseman välittömässä läheisyydessä. Varausalue on esitetty liitekartassa.

Varausalue ympäröi Asuntosäätiön omistamia rakentamattomia tontteja 49-34-330-1 ja 49-34-331-1. Pohjola on tehnyt esisopimuksen Asuntosäätiön kanssa edellä mainittujen tonttien kehittämisestä.

Varausalue sekä Asuntosäätiön omistamat tontit ovat osa Maininkipuistonimistä asemakaavan muutosaluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella alueen maankäytön mahdollisuuksia osana Espoonlahden keskustan kokonaisuutta ja suunnitella alueelle vehreää keskustamaista rakentamista Espoon kaupungin täydennysrakentamistavoitteet huomioon ottaen.

## **Varauksen jatkaminen**

Pohjola ja Asuntosäätiö ovat yhteistyössä Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa edistäneet alueen suunnittelua ja kehitystä. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 18.2.2021 § 30 asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi. Uusi asemakaavaehdotus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan syksyn 2023 aikana. Tavoitteena on saattaa asemakaava lainvoimaiseksi alkuvuoden 2024 aikana, mikäli kaavasta ei valiteta hallinto-oikeuteen.

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, jotta alueen kehittämistä saadaan edistettyä suunnitellusti.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 238

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 65 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.8.2023 saakka.

## **Käsittely**

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 97

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien 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. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu-ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille 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.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä 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 varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkoisluoteissuunnassa kulkeva raittisyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittisyhteyden osalta.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 52

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 48

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien 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. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varauksen 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 varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkoisluoteissuunnassa kulkeva raittisyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittisyhteyden osalta.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 65

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 sekä 4.5.2020 § 48 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.8.2022 saakka.

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

**Liitteet**

1 Kartta Espoonlahti Maininkipuisto Pohjola Rakennus Asuntosäätiö

**Oheismateriaali**

- Hakemus Espoonlahti Maininkipuisto Pohjola Rakennus Asuntosäätiö

**Tiedoksi**