

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 64

§ 64

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Leppävaarasta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä ja viimeksi 6.3.2023 § 29 jatkettua Skanska Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausta oheiseen liitekarttaan merkitylle alueelle korttelissa 51271. Varaus osoitetaan Skanska Talonrakennus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle tarkistetuin varausehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka.

2

Skanska Talonrakennus Oy ja A-Kruunu Oy ("varauksensaajat") ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät selvitykset ja suunnitelmat. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu-ym. asemakaavan muutuskustannuksista.

3

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

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 tonttien luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan

konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaajat ovat velvollisia pyydettyä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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

Varauksensaajat valtuutetaan hakemaan hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta.

8

Varauksensaajilla tai heidän valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Varauksensaajat valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupia ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Asuntotuotannosta noin 20 % tulee osoittaa valtion tukemaan pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon.

11

Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m².

12

Varausalueelle toteutettavan suunnitelman tulee edistää puurakentamista Espoo-tarinan mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Leppävaaran suunnitteluvarauksen hakumenettely käynnistyi 18.12.2018 Boställsskolanin alueen, kortteliin 51271, asemakaavan kehittämiseksi. Skanska Oy valittiin kortteliin 51271 varauksensaajaksi 12.8.2019 tehdyllä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä. Varausaika myönnettiin 30.1.2021 saakka, ja sitä on sittemmin jatkettu 12.04.2021 § 47, 28.03.2022 § 44 ja 6.3.2023 § 29 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.3.2024 saakka.

Skanska Talonrakennus Oy ja A-Kruunu Oy ovat hakeneet suunnitteluvarauksen jatkamista siten, että suunnitteluvaraus osoitetaan Skanska Oy:n sijasta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja ARA-kohteiden osalta A-Kruunu Oy:lle.

Tiedot varausalueesta

Varausalue on yhteensä noin 3 hehtaaria ja se sijaitsee Mäkkylässä Kehä I:n eteläpuolella. Alueelle tavoitellaan noin 20 000 kerrosneliömetriä asuinrakennusoikeutta.

Alueelle laadittiin Mäkkylänkuja -niminen asemakaava. Asemakaavasta valitettiin eikä se saanut lainvoimaa, minkä vuoksi kaavoitus käynnistetään uudelleen tehtyihin suunnitelmiin ja selvityksiin perustuen. Valitus perustui siihen, että asemakaavaehdotus oli yleiskaavan vastainen. Alue ei kuitenkaan sovellu Kehä I:n aiheuttaman melun ja pienhiukkasten takia koulu- ja liikuntakäyttöön, mikä puoltaa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa puurakenteisten asuinrakennusten, päivittäistavarakaupan ja pysäköintitalon rakentaminen alueelle. Uusi kaavaehdotus (Mäkkylänkuja, 116202) tulee pohjautumaan aikaisempaan asemakaavaehdotukseen.

Varauksen jatkaminen ja varausehtojen tarkistus

Kaavoituksen uudelleenkäynnistämisen myötä on perusteltua jatkaa suunnitteluvarausta alueen kehittämisen edistämiseksi.

Skanska Talonrakennus Oy on Skanska Oy:n tytäryhtiö ja varausalueelle toteutettavien hankkeiden todellinen toteuttaja. A-Kruunu Oy oli mukana suunnitteluvarauksen hakumenettelyssä valitussa suunnitteluehdotuksessa ARA-kohteiden toteuttajana.

Suunnitteluvarauksen varausehdot on tarkistettu. Varausehtoihin on lisätty kaupungin suunnitteluvarauksissa käytettyjä yleisiä varausehtoja (ehdot 4, 5, 7 ja 9). Varausehtoja on lisäksi täydennetty hankekohtaisilla ehdoilla (ehdot 10-12) koskien ARA-tuotannon osuutta, asuntojen keskipinta-alavaadetta ja puurakentamista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 29

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä ja viimeksi 28.3.2022 § 44 jatkettua Skanska Oy:n suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen korttelissa 51271. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.8.2019 § 24

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myöntää Skanska Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 51271 seuraavin ehdoin:

1

Skanska Oy laatii kustannuksellaan tarvittavat liikenne-, melu-, pienhiukkas- ja ympäristöselvitykset. 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. asemakaavan muutuskustannuksista.

2

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.1.2021 saakka.

3

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

4

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.

5

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

Käsittely Asia käsiteltiin § 30 jälkeen.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 47

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä Skanska Oy:n suunnitteluvarausta kortteliin 51271 seuraavin tarkennuksin ja lisäehdoin:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.3.2022 saakka

2

Espoon kaupunki luovuttaa kohteen Ara-tontit ja liiketontit valitsemilleen toteuttajille.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 44

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2019 § 24 päätettyä ja 12.4.2021 § 47 jatkettua Skanska Oy:n suunnitteluvarausta kortteliin 51271. Varausta jatketaan 30.3.2023 saakka entisin ehdoin.

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

Liitteet

1 Kartta Leppävaara Skanska ja A-Kruunu (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Leppävaara Skanska, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- Ei julkaista, hakemus Leppävaara A-Kruunu, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi