

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 100

§ 100

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

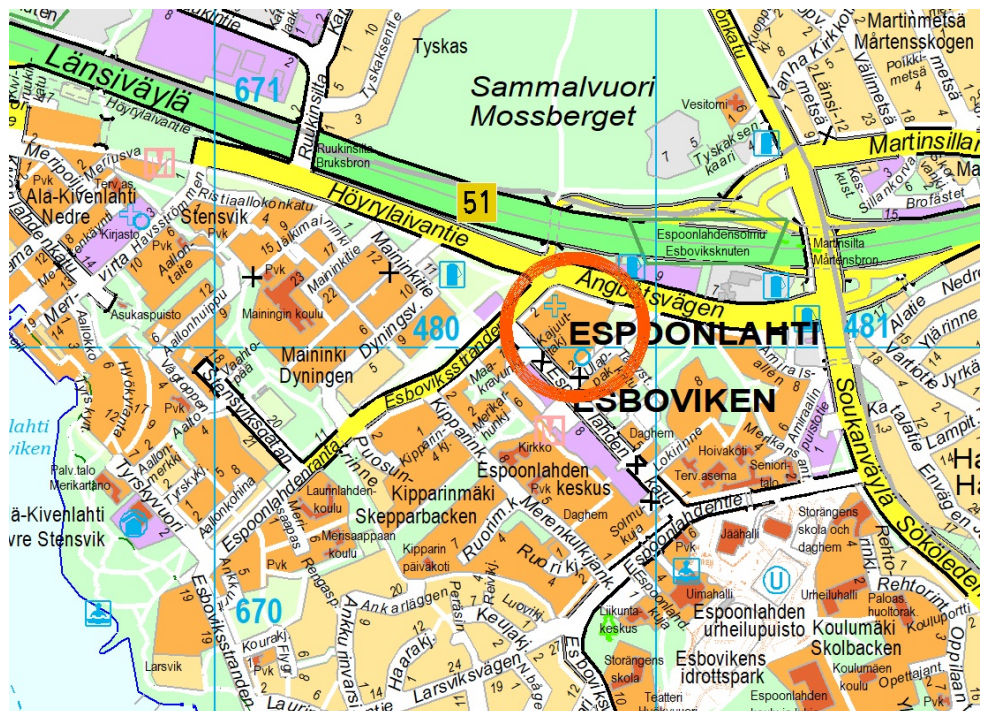
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 8.1.2024 § 5 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ("SRV"). Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa. Varausta jatketaan korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.6.2025 saakka, ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340-34341 osalta 30.11.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Espoonlahdesta korttelit 34339–34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Suunnitteluvaraus on myöhemmin jatkettu 29.8.2016 § 83, 28.8.2017 § 17, 11.2.2019 § 14, 1.6.2020 § 60, 8.8.2022 § 214 ja 8.1.2024 § 5 tehdyin päätöksin.

Varausaluetta on täsmennetty 8.1.2024 § 5 tehdyssä päätöksessä siten, että Espoon Asunnoille ja Asuntosäätiölle varatut korttelin 34339 tontit 1 ja 6 on rajattu alueen ulkopuolelle.

Viimeisin varaus oli voimassa korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.9.2024 saakka. Korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340-34341 osalta varaus on voimassa vielä 31.12.2024 saakka.

Varausalueen suuren koon takia, varauksen voimassaolo on jaksotettu kahteen eri ajankohtaan. Tällä ohjataan siihen, että ensiksi päättyvä varausalueen osaa, eli korttelin 34339 tontteja, lähdetään kehittämään varusalueesta ensimmäisenä.

Yleisesti varausalueesta

Espoonlahden keskusta-alueelle, metroaseman välittömään läheisyyteen, on tavoitteena saada lähes 10 000 uutta asukasta ja 1 400 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Tämä merkitsee alueen maankäytön merkittävää kehittämistä. Espoonlahden keskus on yksi metron kehitysvyöhykkeelle rakentuvista kaupunginosakeskuksista, ja siksi sen toiminnalliset ja muut laatutavoitteet ovat määritelty korkeiksi.

Suunnitteluvarausalue on merkittävä rakennusalue Espoonlahden keskusta-alueella. Varausalueen tulee liittyä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti saumattomasti koko ympäröivään keskusta-alueeseen. Koko suunnitteluvarausalueen kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 104 025 k-m².

Asumisen lisäksi varausalueelle tai sen välittömään läheisyyteen suunnitellaan monipuolisesti muuta keskustaan kuuluvaa palvelutarjontaa, kuten kaupallisia ja julkisia palveluita. Vuonna 2022 keväällä valmistunut Lippulaivan kauppakeskus on aluetta hallitseva palveluiden keskittymä, jonka välittömässä läheisyydessä suunnitteluvarausalue sijaitsee.

Aluerakenteen eheyden ja rakentamisen haasteellisuuden takia suunnittelua tulee edistää koko alueella yhtenäisesti. Alueen suunnittelun ja toteuttamisen tueksi on laadittu luonteeltaan ohjaava Espoon kaupungin ja SRV:n välinen toteuttamissopimus, jossa on sovittu alueen toteuttamisessa noudatettavista pääperiaatteista koskien alueen tonttien luovutusta, rakentamista ja vaiheittaista toteuttamista. Tavoitteena on alueen toteuttaminen sekä ajallisesti että laadullisesti hallitusti. Muut alueen tontinsaajat sitoutetaan sopimuksen periaatteisiin tontinluovutusten yhteydessä.

Tavoitteena on, että alueen asemakaavan mukainen rakentaminen käynnistyy korttelissa 34339 vuoden 2025 aikana.

Varausalueen tiedot

Alueen asemakaava Espoonlahden keskus II (Mårtensbro) on kuulutettu lainvoimaiseksi 15.03.2017. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 104 025 k-m². Rakennusoikeus jakautuu suunnitteluvarausalueen kortteleihin seuraavasti:

Kortteli 34339

- asumista 27 525 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 950 k-m²

Kortteli 34340

- asumista 22 650 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 550 k-m²

Kortteli 34341

- asumista 38 300 k-m²
- liike-, palvelu- ja työtiloja 50 k-m²
- sosiaalitoimen ja terveydenhuollon tilat (ml. palvelutalot) 12 500 k-m²
- päiväkotitilat 1 500 k-m²

Alueelle sijoittuvista ARA- ja asumisoikeustuotannoista on päätetty korttelin 34339 osalta. Korttelialueelle on esitetty ARA vuokratuotantoon 6 700 k-m² Espoon Asunnoille (49-34-339-6) ja asumisoikeusasumisen tuotantoon 3 425 k-m² Asuntosäätiölle (49-34-339-1).

Hakemus

SRV pyytää 24.9.2024 päivätyllä hakemuksella, että Espoon kaupunki jatkaisi suunnitteluvarausta Espoonlahden kortteleiden 34339–34341 tarkempaa suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja kehittämistä varten.

SRV ja kaupunki ovat allekirjoittaneet varausaluetta koskevan toteuttamissopimuksen 22.3.2024. SRV on toteuttamissopimuksen mukaisesti edistänyt varausaikana aktiivisesti alueen kehittämistä ja tehnyt yhteistyötä kaupungin ja alueen muiden varustensaajien kanssa alueen yhtenäisen toteutuksen varmistamiseksi.

SRV on edistänyt varausalueen ensimmäiseksi toteutettavan korttelin 34339 tarkempaa suunnittelua ja yhteensovittamista. Korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 rakennusluvut on jätetty rakennusvalvonnan käsiteltäväksi sekä korttelin 34339 muiden hankkeiden ja kunnallistekniikan yhteensovittamista on viety eteenpäin.

Haastavan markkinatilanteen vuoksi alueen tavoiteaikataulua on päivitetty. Tavoitteena on käynnistää rakentaminen korttelissa 34339 vuoden 2025 aikana.

SRV pyytää, että korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta varausta jatkettaisiin 30.6.2025 saakka ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä kortteleiden 34340-34341 osalta 30.6.2026 saakka.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, koska SRV on edistänyt alueen kokonaisvaltaista suunnittelua kaupungin kanssa yhteistyössä. Alueen suunnittelu ja toteuttamisen käynnistäminen vaativat lisääntymistä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1
jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 8.8.2022 § 214 jatkettua suunnitteluvarausta Espoonlahdesta SRV Rakennus Oy:lle ("SRV") sekä

2
hyväksyy varausaluetta koskevan Espoon kaupungin ja SRV:n välisen toteuttamissopimuksen.

Varausalue on esitetty oheisessa liitekartassa. Varausaluetta on täsmennetty siten, että Espoon Asunnoille ja Asuntosäätiölle varatut korttelin 34339 tontit 1 ja 6 on rajattu alueen ulkopuolelle. Toteuttamissopimus on esitetty liitteenä.

Varausehdot:

a
Varaus on voimassa korttelin 34339 tonttien 4 ja 5 osalta 30.9.2024 saakka ja korttelin 34339 tonttien 2 ja 3 sekä korttelien 34340-34341 osalta 31.12.2024 saakka.

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

c
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.

d
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.

e

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

f

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tontteja koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja.

g

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

h

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

i

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätösten yhteydessä.

j

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki voi varauksen voimassaoloaikana vuokrata varausaluetta lyhytaikaisesti.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan toteuttamissopimus sekä tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2015 § 43

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

9. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2016 saakka.

10. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

11. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut

työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

12. Tontinluovutus päätökset tai jatkovaraus valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Tällöin tontinluovutusneuvottelut aloitetaan suunnitteluvarauksen saajan kanssa. Tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

14. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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.

15. 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.

16. Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

17. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli. Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon

Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liiketilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

Käsittely

Nevalainen Bymanin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan kohdasta "Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita a) sana 'maamerkkimäinen' sekä lause 'Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista'."

Byman teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen varaamisesta suunnittelua varten järjestetään avoin, julkinen tarjouskilpailu kaikkien hankkeeseen kiinnostuneiden välille."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja totesi Bymanin palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät "jaa" ja jotka kannattavat Nevalaisen muutosehdotusta äänestävät "ei". Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Nevalaisen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 83

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämäänsä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (kortteli 34341, puisto- ja suojaviheralue) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

18. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2017 saakka.

19. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

20. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

21. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaava hyväksytyksi vuoden 2016 aikana.

22. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

24. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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.

25. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

26. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

27. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue on keskeinen osa tulevaa Espoonlahden keskustaa.

Se tulee kehittää toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi, elävää kaupunkitilaa synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Alueelle suunnitellaan laadukasta ja korkeatasoista asuntorakentamista, joka muodostaa kaupunkimaisen, maamerkkimäisen Espoonlahden keskustan yhdessä muiden ympäröivien kortteleiden kanssa. Varausalueen suunnitelmiin tulee sisältyä meri- ja vihernäköaloja hyödyntävää korkeaa rakentamista.

b

Suunnittelussa huomioidaan, että alueesta tulee ekologisesti kestävä ja energiatehokas kokonaisuus.

c

Keskusta-alueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle ja muihin Espoonlahden kevyenliikenteen liikenneverkon osiin. Suunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet kevyenliikenteen siltayhteyteen Espoonlahdenkadun yli.

Espoonlahdenkadun "jalankulkukaupunki"-tavoitetta tulee edistää sijoittamalla monipuolisia palveluita ja työpaikkoja katutasoon Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun puolelle. Varausalueen suunnittelussa tulee tutkia alueen palvelurakennetta monipuolistavien ja täydentävien liikeilojen sijoittumista.

d

Alue suunnitellaan mahdollistamaan monipuolisen asuntotuotannon. Kaupungin tavoite asuntorakentamisen määrälle on noin 100 000 k-m².

e

Keskusta-alueelle tutkitaan lisäksi kirjasto- ja kulttuuritoimintaan sekä koulutus- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaupunki voi edellyttää niiden sijoittamista varausalueelle.

f

Suunnittelutyö tulee toteuttaa hyödyntäen mallinnusta, jota kaupunki saa hyödyntää alueen markkinoinnissa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.8.2017 § 17

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämänsä ja 29.8.2016 § 83 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

28. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.

29. Varaaja on tietoinen, että varausalue tullaan luovuttamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.

30. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen

suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.

31. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Tavoitteena on saada varausalueen asemakaavan muutos hyväksytyksi vuoden 2020 aikana.

32. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.

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

34. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaajat yksin tai yhdessä 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.

35. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

36. Alueen asuntotuotannosta tulee olla osa valtion tukemaa vuokra-asumista sekä mahdollista erityisasumista ja asumisoikeus-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotanto-tavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

37. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Jalosen ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Jaoston hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen muilta osin tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä:

Lisäksi jaosto edellyttää, että sen hyväksyttäväksi valmistellaan Espoonlahden keskuksen toiminnallisista kehittämistavoitteista lähtevä asemakaavoitusta ja muita toimenpiteitä ohjaava raami, joka on alueen toiminnallinen ja maankäytöllinen visio sekä alueella Espoo-tarinaa toteuttava toimenpideohjelma.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 14

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämänsä ja 28.8.2017 § 17 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 29.02.2020 saakka.
2. Varaaja on tietoinen, että varausalue on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Lippulaivalle (Citycon Oyj) tilapäistä kauppakeskusta varten 31.5.2020 saakka.
3. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia erityisesti pohjoisen korttelin osalta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheän ja korkeatasoisen kokonaisuuden muodostaminen.
4. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.
5. Tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisten tontinluovutusten yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Kaupunki tulee luovuttamaan tontteja varausalueelta myös muille kuin varauksensaajalle.
6. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.
7. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli varausaikana on syntynyt edellytykset alueen tontinluovutukselle tai suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.
8. Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimuksista on kuitenkin sovittava erikseen Kiinteistö Oy Lippulaivan kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 60

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päättämänsä ja viimeksi 11.2.2019 § 14 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle (korttelit 34339–34341) asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli tonttien suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien 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 tonttien suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tontteja 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 alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen asuinrakennusoikeuden osalta asuntojen hallintamuodoista, osuuksista ja niiden jakautumisesta alueelle sovitaan erikseen tontinluovutus päätöksiensä yhteydessä.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen hallinta on luovutettu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Citycon Oyj:lle Kauppakeskus Pikkulaivan tarpeisiin. Kaikista toimenpiteiden suorittamisesta, jotka liittyvät kohteen hallintaoikeuteen, on neuvoteltava ja sovittava Citycon Oyj:n kanssa.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.8.2022 § 214

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.5.2015 § 43 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 § 60 jatkettua suunnitteluvараusta Espoonlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle kortteleihin 34339–34341. Suunnitteluvараusta jatketaan 31.10.2023 saakka entisin, 1.6.2020 § 60 päätetyin, ehdoin.

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

Liitteet

- 1 Kartta Mårtensbro SRV (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Varausalueen rakentumisen tavoiteaikataulu Mårtensbro (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Mårtensbro SRV, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi