

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.11.2024 § 101

§ 101

Linja-autovarikkotontin varauksen jatkaminen Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle linja-autovarikon suunnittelua varten (49-30-11-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

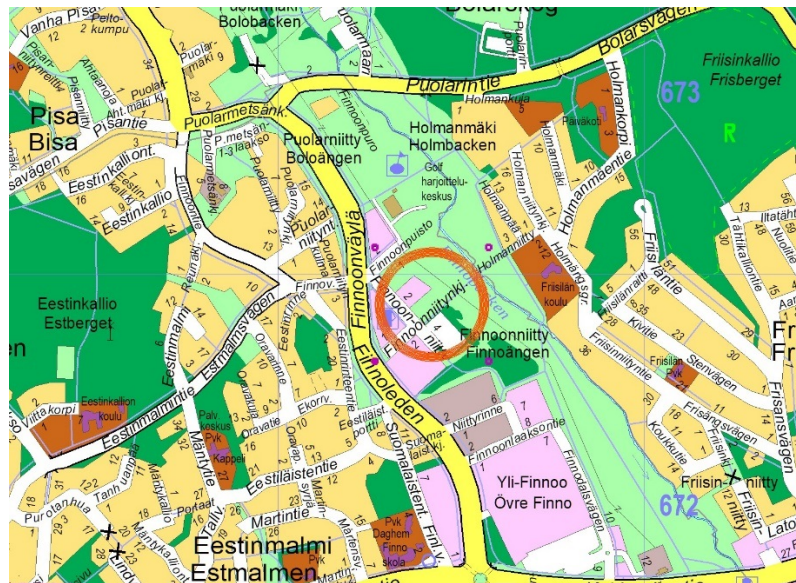
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2024 § 58 päätettyä linja-autovarikkotontin 49-30-11-2 varausta Nöykkiöstä Koiviston Auto Group Oy:lle linja-autovarikon suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.11.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja varauhistoria

Kaupunki järjesti vuoden 2023-2024 vaihteessa hakumenettelyn, jossa etsittiin toimijaa toteuttamaan Nöykkiössä sijaitsevalle linja-autovarikkotontille asemakaavan mukainen linja-autovarikko ja toteuttamaan kyseiselle linja-autovarikolle HSL:n lähiliikenteeseen soveltuvien sähköbussien lataamista varten tarvittava infrastruktuuri. Hakumenettelyn pohjalta tontin varauksensaajaksi valittiin

kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 3.6.2024 § 58 päätöksellä Koiviston Auto Group Oy (jäljempänä Koiviston Auto). Tontti varattiin 30.11.2024 asti Koiviston Autolle.

Koiviston Auto hakee 15.10.2024 päivätyllä hakemuksella jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava tontti 49-30-11-2 sijaitsee Nöykkiön kaupunginosan Finnoonniityssä. Varattava tontti on lohkottu 7.8.2024 omaksi tontikseen maaliskuussa 2023 laaditun tonttijaon pohjalta. Ennen edellä mainittua lohkomista varausalue muodostui kolmesta eri kiinteistöstä.

Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu linja-autojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on noin 29 317 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 000 k-m².

Asemakaavassa tontin läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu linja, jossa kulkee HSY:n runkoviemäriinlinja. Kyseinen runkoviemäriinlinja tullaan poistamaan käytöstä HSY:n toimesta ja HSY tulee teettämään alustavan arvionsa mukaan vuosien 2024-2025 aikana erillisen runkoviemäriinlinjan käytöstä poistourakan.

Tontin läpi kulkee Finnoonniitypolku -niminen kevyen liikenteen väylä. Kyseinen väylä tulee poistumaan käytöstä tontin rakentumisen yhteydessä.

Tontilta on vuokrattu kaksi eri määrääalaa Oy Pohjolan Kaupunkiliikenne Ab:lle tilapäistä linja-autovarikkoaluetta varten. Näiden alojen maanvuokrasopimus on voimassa 14.3.2026 saakka.

Hankkeen tilanne ja varauksen jatkaminen

Koiviston Auto tuo hakemuksessaan esiin, että kesäkuun 2024 varauspäätöksen jälkeen hanketta ja suunnittelua on edistetty varauspäätöksen ehtojen mukaisesti. Varausalueen pohjaolosuhteiden varmistamisesta rakennuslupasuunnittelua varten on sovittu geosuunnittelutoimiston kanssa. Pohjatutkimukset alueella käynnistyvät lokakuussa 2024. Rakennuslupahakemusta varten pääsuunnitelmien edistämistä jatketaan hankesuunnitteluvaiheen arkkitehtitoimiston kanssa.

Koiviston Auton mukaan myös muita rakennuslupavaiheen suunnittelijoita ollaan parhaillaan kiinnittämässä hankkeeseen. Rakennuslupahakemus pyritään toimittamaan viranomaisen käsiteltäväksi alkuvuonna 2025.

Rakennuslupakäsittelyn aikana jatketaan toteutussuunnittelua ja valmistellaan rakentamisen aloitusta korttelin vuokraamattomia alueita koskien. Tähän liittyen Koiviston Autolla on käynnissä neuvottelut rakennusliikkeiden kanssa varikon toteuttamisesta sekä latausinfran vaatiman keskijänniteliittymän vaihtoehtojen läpikäynti sähköverkkoyhtiön kanssa. Koiviston Auton tavoitteena on saada rakentamistoimenpiteet käyntiin heti rakennuslupapäätöksen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 58

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Koiviston Auto Group Oy:lle liitekarttaan merkityn korttelin 30011 (49-30-10-1, 49-30-11-1 & 49-30-9901-0) Nöykkiöstä linja-autovarikon suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2024 saakka.

2

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

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa hankkeen suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

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

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen 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.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu hakumenettelyssä tarjoamaansa vuosivuokraan 334 000 euroa (perusvuokra), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on toukokuun 2024 elinkustannusindeksiluku.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelta on vuokrattu 14.3.2026

asti Oy Pohjolan Liikenne Ab:lle alueita tilapäistä linja-autovarikkoa varten.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen läpi kulkee Finnoonniittypolku -niminen kevyen liikenteen väylä. Kyseinen väylä tulee poistumaan käytöstä varausalueen rakentumisen yhteydessä. Varauksensaajan tulee purkaa kustannuksellaan edellä mainittu kevyen liikenteen väylä hankkeensa rakentamisen yhteydessä Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen ohjeistamana.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että ajantasakaavassa varausalueen läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alue, jossa kulkee HSY:n runkoviemäriinija. Runkoviemäriinija tullaan poistamaan käytöstä HSY:n toimesta ja HSY tulee teettämään alustavan arvionsa mukaan vuosien 2024-2025 aikana erillisen runkoviemäriinijan käytöstä poistourakan.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

12

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussaan, että Caruna Espoo Oy:lla on käynnissä Hepokorpi-Finnoo 110 kV maakaapelilinjan suunnittelu. Caruna Espoo Oy:n alustavissa suunnitelmissa kyseinen maakaapelilinja on esitetty rakennettavaksi varausalueen pohjoispuolelle, varausalueen läheisyyteen. Maakaapelilinjan sijainnista ei ole vielä tehty lopullista linjausta.

13

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on myöntänyt 20.4.2009 sijoitusluvan, jonka perusteella varausalueelle on saanut sijoittaa kiinteistön 49-30-12-1 rakentamista varten tarvittujen tukiseinän työnaikaisia ankkureita. Sijoitusluvan mukaan tuennan päättymisen jälkeen ankkurit on katkaistava, mutta ankkurivaijerit kiinnityksineen on jätetty varausalueelle. Varauksensaajan tulee tarvittaessa purkaa kustannuksellaan edellä mainitut ankkurivaijerit kiinnityksineen hankkeensa rakentamisen yhteydessä, mikäli hankkeen rakentaminen vaatii sitä.

14

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 9 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Suunnitteluvarausalue - 49-30-11-2 (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Koiviston Auto Group Oy - 15.10.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi