

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 45

§ 45

Espoon Asunnot Oy:lle myönnetyn suunnitteluvarauksen rauettaminen Espoon keskuksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää olla jatkamatta 16.1.2023 § 10 päätettyä ja viimeksi 3.3.2025 § 30 jatkettua suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille kiinteistöille 49-40-131-2, 49-40-133-3 ja 49-40-9906-14, joten varaus raukeaa.

Käsittely

Aaltonen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 12.2:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 31.12.2027 saakka 16.1.2023 § 10 päätettyä ja viimeksi 3.3.2025 § 30 jatkettua suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille kiinteistöille 49-40-131-2, 49-40-133-3 ja 49-40-9906-14.

Aaltonen teki seuraavan lisäysehdotuksen 12.4:

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto korostaa hakemuksessa todetun alueen asuntojen hallintajakauman ja asuntotarjonnan monipuolistamistavoitteen tärkeyttä.

Nevanlinna Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 12.3: Hankkeeseen etsitään osatoimijaksi yksityinen toimija SRV:n vetäydyttyä, jotta tuetun asumisen suhteellinen osuus alueella ei kasva.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Aaltosen lisäysehdotus 12.4. raukeaa kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu muutosehdotus ja lisäysehdotus, joiden johdosta on äänestettävä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Ensin äänestetään Aaltosen muutosehdotus 12.2 vastaan esittelijän ehdotus. Jos Aaltosen ehdotus voittaa, äänestetään Nevanlinnan lisäysehdotus 12.3. Muutoin Nevanlinnan lisäysehdotus raukeaa.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Espoon Asunnot Oy:n suunnitteluvarauksen tavoitteena oli Suvelan alueen asuntojen hallintajakauman ja asuntotarjonnan monipuolistaminen. Tavoitteena oli myös purkaa ja uudisrakentaa Espoon Asunnot Oy:n nykyisiä vaatimattomassa kunnossa olevia asuinrakennuksia. Suunnitteluvarauksen tavoitteiden toteutuminen olisi vähentänyt segregatiota ja tarjonnut mahdollisuuden uudisrakentamiseen nykypäivän vaatimuksia vastaavasti.

Suunnitteluvarauksen jatkamisesta kieltäytyminen on vahingollinen sekä Suvelan alueen segregatiohaasteiden että Espoon Asunnot Oy:n toiminnan kannalta.

Em. perustein esitin äänestyksessä vähemmistön kannattaessa suunnitteluvarauksen myöntämistä Espoon Asunnot Oy:lle hakemuksen mukaisesti.

Nevanlinna ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös on ongelmallinen ja hyvän hallintotavan vastainen. Espoo on sitoutunut strategiassaan siihen, että Espoon Asunnot Oy:lle osoitetaan riittävästi tontteja asuinrakentamista varten. Nyt toimittiin päinvastoin. On hyvin kyseenalaista, voiko kaupunkisuunnittelulautakunta ohjata Espoon ylempiä toimielimiä toimimaan valtuuston hyväksymän strategiakirjauksen vastaisesti. Kyseessä on merkittävältä osin (korttelit 40131 ja 40133) purkavan uudisrakentamisen hanke, joka voisi periaatteessa edetä voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Tässä taas ei ole mitään järkeä, sillä asemakaava on vuodelta 1986 ja sitä olisi ollut suunnitteluvarausta jatkamalla mahdollista ajantasaistaa ja parantaa mm. alueen yleisilmeen kohentamiseksi sekä segregatiokehityksen ehkäisemiseksi. Päätöksestä seuraa se, että huonokuntoiset asunnot seisovat niillä sijoillaan, mikä ei ainakaan vähennä segregatiota.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.1.2023 § 10 varata Espoon keskuksessa sijaitsevat pysäköintialueet Espoon Asunnot Oy:lle ("Espoon Asunnot") ja SRV Rakennus Oy:lle ("SRV") purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarauksista on jatkettu 5.2.2024 § 21 ja 3.3.2025 § 30 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin päätös on ollut voimassa 31.3.2026 saakka.

Markkinatilanteen ja sen ennakoitavuuden haasteiden vuoksi SRV on ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta.

Espoon Asunnot hakee 16.3.2026 päivätyllä hakemuksella yksin suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2027 saakka hankkeen kehitys ja suunnittelutyötä varten.

Tiedot varausalueesta

Varausalue muodostuu kiinteistöistä 49-40-131-2, 49-40-133-3 ja 49-40-9906-14, ja on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP2). Varausalueelle kohdistuu rasiteoikeuksin maantasopysäköintipaikkoja, joista pääosa palvelee Espoon Asuntojen kiinteistöjä. Lisäksi alueella on kahden muun yhtiön pysäköintipaikkoja, jotka on tarkoitus säilyttää maantasopaikkoina eikä niiden haltijoille koidu kustannuksia tai toimenpiteitä.

Korttelin 40131 tontti 1 ja korttelin 40133 tontti 2 ovat Espoon Asuntojen omistuksessa. Niiden toteutunut kerrosala asumiseen on tällä hetkellä noin 12 000 k-m², yhteensä 170 asuntoa. Espoon Asuntojen tarkoituksena on purkaa vuonna 1980 valmistuneet kerrostalot ja rakentaa niiden tilalle uudistuotantoa.

Espoon Asuntojen tavoitteena on saada kortteleihin 40131 ja 40133 kaavamuutoksen (Kotikyläntie-niminen asemakaavan muutos) kautta lisärakennusoikeutta (purkava uudisrakentaminen), monipuolistaa alueen hallintamuotojakamaa ja asuntotarjontaa sekä järjestää alueen pysäköinti uudelleen hyvien julkisten kulkuyhteyksien läheisyydessä. Nykyiset Espoon Asuntojen omistamat kortteleiden 40131 ja 40133 rakennukset ovat huonokuntoisia ja peruskorjaukseen erittäin huonosti soveltuvia.

Asuntokanta Espoon keskuksen alueella

Espoon keskuksessa Suvelan pienalueen asunnoista 31 % on omistusasuntoja, 32 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 9 % asumisoikeusasuntoja, 23 % valtion tukemia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja ja loput 5 % muita tai tuntemattomia hallintaperusteita.

Varauksen rauettaminen

Kotikyläntie-niminen asemakaava ei ole mukana vuoden 2026 kaupunkisuunnittelun työohjelmassa, eikä asemakaavan muutosta näin ollen edistetä vuonna 2026, minkä takia suunnitteluvaraus esitetään rauetettavaksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 10

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityt alueet asuntorakentamisen purkavaa uudisrakentamista varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös 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 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 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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta 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

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Varauksensaaja vastaa pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestämistä koskevista neuvotteluista ja pysäköintipaikkojen toteuttamisesta kustannuksellaan.

8

Kortteleihin 40131 ja 40133 osoitettavasta asumisen kerrosalasta saa olla enintään 60 % valtion tukemaa asuntotuotantoa ja enintään 20 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Vähintään 20 % asumiseen osoitettavasta kerrosalasta tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.1.2023 § 10 päätettyä suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille alueille purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu tonteista 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöstä 49-40-9906-14. Suunnitteluvarausta jatketaan 28.2.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.1.2023 § 10 päätettyä ja 5.2.2024 § 21 jatkettua suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille alueille purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu tonteista 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöstä 49-40-9906-14. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kartta Kotikyläntie Espoon keskus Espoon Asunnot (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Äänestyslista § 45

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Kotikyläntie Espoon Asunnot Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi