

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 146

§ 146

Alueen varauksen jatkaminen Niittykummusta SRV Yhtiöt Oyjille Sato Oyjille ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.8.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin / tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

Kyseessä olevan varausalueen suunnittelussa on otettava huomioon seuraava asemakaavan toteutusta koskeva päätös: Kaupunginhallitus on 1.6.2020 hyväksyessään mm. nyt kyseessä olevaa aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen valtuustolle päättänyt kehottaa, että asemakaavan toteuttamisessa, etenkin tontinluovutusneuvotteluissa ja -sopimuksissa, on pidettävä erityistä huolta alueen elävästä kaupunkikuvasta, viihtyvyydestä ja toiminnallisuudesta esimerkiksi materiaalivalinnoilla, viherkasvustoilla, suojaisilla pihatiloilla sekä rakennusten arkkitehtuurilla kuten kattojen ja yläkerrosten muodoilla.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen asemakaava on lainvoimainen. 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 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.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä 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

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen läpi kulkee väliaikainen katuyhteys Niittykummuntieltä Merituulentielle.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin kanssa erikseen

10

Osa tulevasta korttelialueesta on kahden asunto-osakeyhtiön omistuksessa ja hallinnassa kunnes korvaavat paikat Niittykujalle on rakennettu. Kaupunki on tehnyt alueiden vaihdosta sopimuksen em. asuntoyhtiöiden kanssa. Sopimukseen sisältyy ehto korvaavien paikkojen rakentamisesta kaupungin toimesta sekä luovuttamisesta yhtiöiden käyttöön ennen nykyisen pysäköintialueen hallinnan ja omistuksen siirtymistä kaupungille. Ennen tontinluovutus päätöstä pysäköintipaikkojen tulee olla siirretyt pois alueelta.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

12

Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään kolmasosa tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

Käsittely

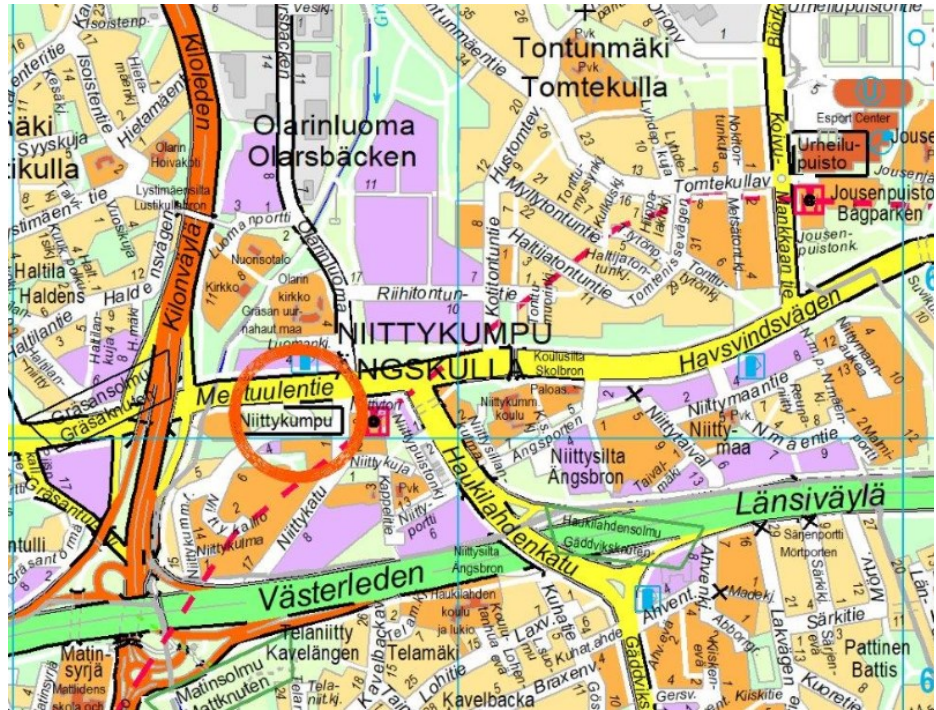
Käsittely: Aaltonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.
(Esteellisyys: Aaltonen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata vuonna 2010 Niittykummusta tulevan metroaseman ympäristöstä kaupungin omistamia alueita SRV:lle, SATO:lle ja Varmalle metroaseman ja siihen liittyvän muun maankäytön suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on jatkettu, ja viimeisin varauspäättös on tehty 2.12.2019 kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa ja se oli voimassa 30.10.2020 saakka.

Hakemus

SRV Yhtiöt Oyj, SATO Oyj ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma hakevat 29.10.2020 päivätyllä hakemuksellaan varauksen jatkoa.

Aluetta koskevat tiedot

Varattavan alueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä noin 9000 kem². Varausalue sijaitsee Niittykumpu I -nimisellä asemakaava-alueella. Varausaluetta koskeva asemakaava on vahvistunut 21.10.2020. Asemakaava-alueen mukaisesta korttelialueesta osa on läheisten asunto-osakeyhtiöiden omistama ja hallitsema maa-alue, joka siirtyy myöhemmin kesällä 2021 kaupungin omistukseen ja hallintaan, kun korvaavat autopaikat on saatu rakennettua kaupungin toimesta. Koska autopaikat siirretään vasta kesällä 2021 uuteen paikkaan, on suunnitteluvarausta jatkettava 31.8.2021 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.6.2010 § 5

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että

A

Niittykummun metroasema rakennetaan ja rahoitetaan samanaikaisesti länsimetron muiden asemien kanssa sillä periaatteella, että aseman valmiiksi

saattamisesta sekä alueen kehittämiseen liittyvästä muusta kunnallisteknisestä rakentamisesta koituvat kulut katetaan kaupungin rakennusoikeuksien myynnillä ja yksityisten maanomistajien osalta saatavilla maankäyttösopimustuloilla.

B

Länsimetro Oy:n ja valtion kanssa neuvotellaan aseman toteuttamisesta samassa aikataulussa länsimetron muiden asemien kanssa.

C

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle varataan yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti rajattu Niittykummun metroaseman alue siihen välittömästi liittyvine alueineen Niittykummun metroaseman ja terminaalien sekä alueelle sijoittuvien asuin- ja liiketilojen suunnittelua varten. Alueen rajaus tarkentuu suunnittelutyön aikana.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2011 saakka.

2

Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät maankäyttöä, liikennettä, liityntäpysäköintiä ja metroterminaalien liittymistä ympäröivään maankäyttöön koskevat suunnitelmat. Suunnittelutyö on tehtävä yhteistyössä kaupungin asianomaisten keskusten ja metro-organisaation kanssa.

Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

Suunnitelmissa on otettava huomioon metron rakennussuunnitteluun liittyvät asiat koskien mm. sisäänkäyntejä, liityntäliikenteen pysäkkejä ja liityntäpysäköintiä.

4

Mikäli varauksensaajien laatimien suunnitelmien perusteella syntyvät edellytykset toteuttamiskelpoiselle maankäyttöratkaisulle ja asemakaavan muutokselle, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajille aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

Varaus päätös oikeuttaa hankkeen edellyttämien maaperä ym. tutkimusten tekemiseen alueella.

D

kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehoitetaan käynnistämään ja viemään eteenpäin alueen kaavamuutokset länsimetron rakentamisen edellyttämän aikataulun mukaisesti sekä käynnistämään kaavoituksen Niittykummun alueen autokaupan korvaavien tilojen sijoittamiseksi Kivenlahden teollisuusalueelle.

Käsittely Asia käsiteltiin listan asianumeron 2 jälkeen.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2011 § 62

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan rajatun alueen suunnitteluvarausta 30.6.2012 saakka täydentäen entisiä ehtoja siten, että kaupungin velvoitteet asuntotuotannossa otetaan huomioon.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.8.2012 § 69

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, SATO Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen liitekarttaan rajatun alueen suunnitteluvarausta 30.6.2014 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.11.2014 § 114

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheisiin liitekarttoihin rajattujen alueiden varausta 30.11.2015 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.12.2015 § 136

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen suunnitteluvarausta 30.11.2016 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.11.2016 § 116

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.6.2010 § 5 päätettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen osalta 30.11.2017 saakka entisin ehdoin.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.10.2017 § 25

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.10.2018 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös 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. 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 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.

6

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.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille

korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9
Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti työmaatukikohdaksi.

10
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin ja alueen lyhytaikaisen vuokralaisen kanssa erikseen.

11
Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät olemassa olevien lähialueen asunto-osakeyhtiöiden omistamien autopaikkojen rakentamista uudelleen. Suunnittelussa tulee huomioida vireillä olevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikkajärjestelyt ja suunnitelmia tulee edistää yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen tontinluovutus päätöstä pysäköintiasioista tulee olla yksimielinen neuvottelutulos varauksensaajien, kaupungin ja nykyisten autopaikat omistavien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

12
Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

13
Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään puolet tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

Käsittely Aaltonen poistui kokoushuoneesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta, Aaltonen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen).

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 § 118

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta siten, että varausalue muutetaan oheisen liitekartan mukaiseksi.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 31.10.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin / 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. 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 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.

6

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.

7

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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti työmaatukikohdaksi ja varausalueen läpi kulkee väliaikainen katuyhteys Niittykummuntieltä Merituulentielle.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on sovittava kaupungin ja alueen lyhytaikaisen vuokralaisen kanssa erikseen.

11

Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät olemassa olevien lähialueen asunto-osakeyhtiöiden omistamien autopaikkojen sijoittamista toiseen

paikkaan. Suunnittelussa tulee huomioida vireillä olevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikkajärjestelyt ja suunnitelmia tulee edistää yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen tontinluovutuspäätöstä pysäköintiasioista tulee olla yksimielinen neuvottelutulos varauksensaajien, kaupungin ja nykyisten autopaikkojen omistavien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

12

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Niittykummun alueella (mm. uusia katulinjauksia ja johtosiirtoja).

13

Varausalueelle toteutettavasta asuntotuotannosta vähintään kolmasosa tulee olla kuluttaja-asiakkaille suunnattua omistusasuntotuotantoa.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 80

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle, SATO Oyj:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myönnettyä asuntorakentamisen suunnitteluvarausta 10.9.2018 § 118 päätettyjen ehtojen mukaisesti 31.10.2020 saakka.

Käsittely Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

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