

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 167

§ 167

Alueen varauksen jatkaminen Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 79 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Finnoosta Realpro Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.12.2022 saakka entisin ehdoin sekä seuraavalla lisäyksellä:

11

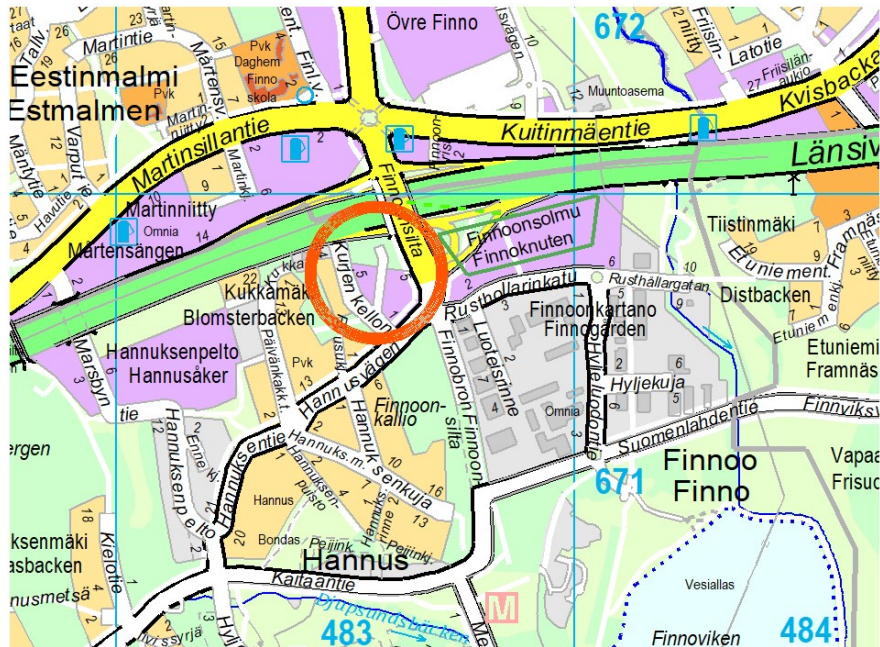
Varauksensaajalle annetaan valtuutus hakea asemakaavan muutosta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 10.8.2020 tehdyllä päätöksellä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten Realpro Oy:lle. Varaus on voimassa 30.12.2021 saakka.

Hakemus

Realpro Oy hakee 18.10.2021 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa. Varausalue koostuu tontista 49-31-107-2, joka on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi, sekä kiinteistöstä 49-31-9903-15, joka on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Varausalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 ha.

Hakemuksessa Realpro Oy tuo esiin tutkineensa ja valmistelleensa varausalueen asemakaavamuutosta yhteistyössä Espoon kaupungin ja yhteistyökumppaniensa kanssa. Realpro Oy on esitellyt ja neuvotellut alueelle erilaisia vaihtoehtoisia suunnitelmia. Näistä viimeisin 9.9.2021 kaupungin tonttiyksikölle ja kaupunkisuunnittelukeskukselle esitelty suunnitelma on vaiheittain toteutettava suunnitelma, joka sisältää noin 25 000 k-m² toimitila-, toimisto- ja palvelukeskuksen.

Realpro Oy on tehnyt 14.10.2021 hakemuksen varausalueen asemakaavan muutoksesta ja varausalueella onkin vireillä asemakaavan muutos 440907 Finnoonmäki. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman on arvioitu tulevan nähtäville keväällä 2022.

Asemakaavamuutoksen ja hankkeen jatkon kannalta on perusteltua jatkaa varauspäätöstä. Hanke tukee Finnoon aluekehityksen tavoitetta saada monipuolista rakentamista, palveluja ja työpaikkoja keskeisille paikoille. Hankkeesta esitetyissä suunnitelmaluonnoksissa on vastaavuutta edellytettyyn korkeatasoiseen Finnoon sisääntulon porttiaiheeseen.

Päätöshistoria

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Realpro Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimitilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.12.2021 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 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 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 muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee kaupunkitekniikan keskuksen hiekkasiilo ja HSY:n Blominmäen jätevedenpuhdistamon

Finnoonmäen tuuletuspiippu sekä maanpäällinen tekninen rakennus. Suunnitelmat tulee laatia siten, että nämä toiminnot voivat jatkossakin toimitilahankkeen ohessa toimia alueella.

Viereisellä tontilla on kulkuoikeus varausalueen kautta, mikä on huomioitava suunnittelussa.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla alueilla, on niistä sovittava erikseen kaupunkitekniikan keskuksen ja HSY:n kanssa.

10

Varausalueen sijainti kukkulan laella on kaupunkikuvallisesti keskeinen paikka ja alueelta edellytetään ”Finnoon porttisijainnin” vuoksi korkeatasoista suunnittelua. Alueen suunnittelussa tulee olla kokonaisvaltainen ote, jossa kallion ja maastonmuotojen tulee olla osa arkkitehtuuria. Massoitteluun tarvitaan erilaisia vaihtoehtoja, mm. tornille on syytä tutkia matalampaa vaihtoehtoa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- Kartta - Realpro Oy

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus 18.10.2021- Realpro Oy

Tiedoksi