

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 197

§ 197

## Asuntorakennusten korttelin osan varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten, kortteli 34028

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 64 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3

varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Varauksen jatkopäätös täsmäntävin ehdoin, jossa mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 4.5.2020 § 51 ja päätöstä jatkettiin 3.5.2021 § 64. Viimeisin varauspäätös oli voimassa 31.5.2022 saakka.

### **Hakemus ja kohteen tiedot**

SRV Yhtiöt Oyj, Kojamo Oyj ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 12.5.2022 saapuneella hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa liitteenä olevalle asuntokorttelin 34028 läntiselle puoliskolle siltä osin, kun kortteli on kaupungin omistuksessa.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Varausalueen rakennusoikeus on noin 25 000 k-m<sup>2</sup>. Varausalueen rakennusoikeuden tuotantomuodot on esitetty päätettäväksi siten, että kukin varauksensaaja saa toteutettavakseen luontevat kokonaisuudet varausalueesta. Asumisen suurkorttelin myöhemmin toteutettavaan puoliskoon (itäisempi puoli) sijoittuu enemmän ARA-tuotantoa, jolloin MAL-sopimuksen mukainen asuntotuotantovelvoite saadaan täytettyä. Myös omistusasuntotuotanto painottuu myöhemmin toteuttavalle itäiselle puoliskolle.

Varausalueen tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen edellyttää maanhankintaa sekä korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamista osin korttelin 34028 alueella sijaitseville yksityisessä omistuksessa oleville pysäköintialueille. Kivenlahden korvaavia pysäköintijärjestelyjä koskevat neuvottelut ovat kaupungin, maanomistajan ja rasiteyhtiöiden välillä edelleen käynnissä.

### **Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavan alueen asuntotuotanto**

Varauksensaajien on tarkoitus toteuttaa varausalueen asuntotuotannosta noin 38 % omistusasuntotuotantona, noin 34 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, noin 11 % ARA-vuokratuotantona ja noin 10 % asumisoikeusasuntoina. Asuntosäätiön omistaman tontin (noin 7 % varausalueen rakennusoikeudesta) tuotantomuoto on vielä avoinna.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle sekä lisätä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n varauksen saajaksi korttelin 34028 alueelle liitekartan osoittamalla tavalla asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1  
Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen 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 tonttien luovutukseen.

4

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.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 64

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 51 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

1 Kartta / SRV, Kojamo ja Asuntosäätiö

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus 12.5.2022 / Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, SRV Yhtiöt Oyj, Kojamo Oyj

#### **Tiedoksi**