

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 200

§ 200

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Finnoosta Asuntosäätiölle (49-31-124-6)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

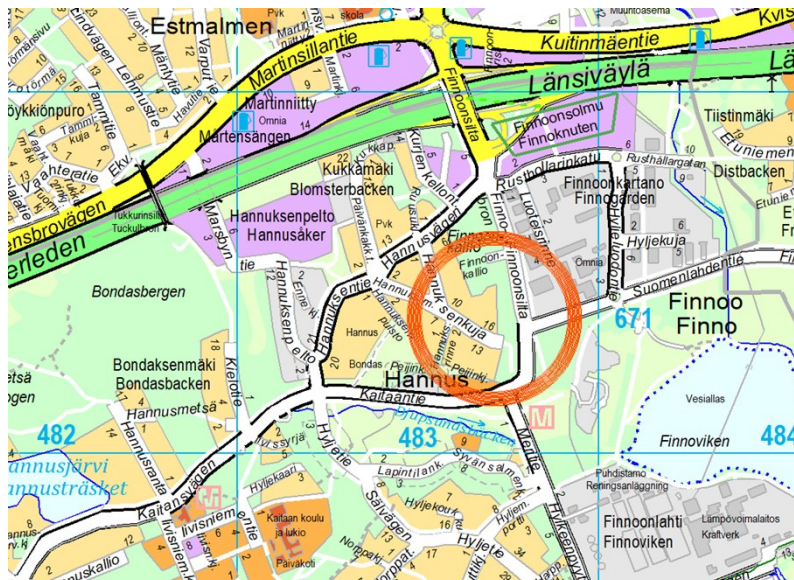
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 12.04.2021 § 43 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle tonttiin 49-31-124-6 valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.4.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Asuntosäätiö hakee 12.5.2022 päivätyillä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista tontille 49-31-124-6 toteutettavaa ARA-rahoitteista asuntotuotantoa varten.

Tiedot varattavasta alueesta

Varausalueen rakennusoikeus on 6 100 k-m². Asemakaavan mahdollistama kerrosluku on XII. Alueen pysäköinti järjestetään osittain kannenalaisena ratkaisuna korttelin 31124 AH-alueelle ja osittain kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Asuntosäätiön hankkeen autopaikat ovat pääosin (44 kpl) viereiseen kortteliin 31125 sijoittuvassa parkkihallissa ja ainoastaan 2 autopaikkaa on sijoitettu AH tontille kortteliin 31124 pihakannelle rakennuksen välittömään läheisyyteen. Autopaikkoja on yhteensä 46 kpl. Kohteella on lainvoimainen rakennuslupa jossa em. autopaikka-asia on huomioitu. Autopaikoista on sovittu myös alueen muiden toimijoiden kanssa.

Perustelu varauspäätökselle

Asuntosäätiölle varattava alue on osa Finnoonkallion asemakaava-alueetta. Alueen kaavaratkaisu on tehokas ja erityisesti korttelin 31124 toteuttaminen edellyttää yhteistä suunnittelua ja toteuttamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Asuntosäätiölle varattava alue on luontevaa toteuttaa samanaikaisesti yhteisen pysäköintilaitoksen ja muiden asuntohankkeiden kanssa.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Iivisniemen pienalueen asunnoista n. 16 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Monipuolisen asuntojakauman ja alueiden tasapuolisen kehittämisen takaamiseksi Finnoon rakentavalle alueelle on perusteltua osoittaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin varaaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

Asuntosäätiöllä on lainvoimainen rakennuslupa tontille 31124/6. Tontin 31124/6 rakentamisen aloittamisen edellytyksenä on kuitenkin korttelin 31124 itäreunassa sijaitsevan HSY:n vesihuoltolinjan rakentaminen uuteen sijaintiin. Vesihuoltolinjan siirtäminen on vielä kesken ja sen on arvioitu valmistuvan elokuun alkuun mennessä. Lisäksi ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tontille 31124/6 toteutettavalla hankkeella tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä osapäätös. Kohteen urakkakilpailu on pidetty ja ARA:sta on haettu hankkeelle osapäätöstä. Asuntosäätiöllä on tavoitteena aloittaa kohteen rakentaminen syyskuussa 2022. Varausta on em. syiden vuoksi perusteltua jatkaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.1.2020 § 6

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöistä 49-31-9908-13 ja 49-31-9901-0 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2021 saakka.

2

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

4

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.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

9

Valtuuston päätöksen mukaisesti Finnoon aluetta kehitetään kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hankkeen suunnittelua varauksensaajan tulee varautua toteuttamaan hankkeeseen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja liitteen mukaisen energiakriteeristön periaatteiden mukaisesti.

10

Korttelin 31124 pysäköinti järjestetään kannenalaisena ratkaisuna osittain kortteliin 31124 muodostettavalle AH-tontille sekä kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiratkaisut ja vaiheittainen rakentaminen mm. piha-alueiden osalta edellyttävät yhteensovittamista alueen muiden toimijoiden kanssa. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan yhteistyössä kaupungin ja

alueen muiden toimijoiden kanssa tarvittavat ratkaisut alueen rakentumisen edistämiseksi.

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 43

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 13.1.2020 § 63 päätettyä suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua seuraavin tarkennuksin ja lisäehdoin:

1

Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varausalue muodostuu tontista 49-31-124-6.

2

Finnoon alueelle on laadittu Design Finnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja se tulisi pyrkiä ottaa huomioon ohjeellisena varausalueen kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

3

Varauspäätös on voimassa 31.5.2022 saakka.

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

Liitteet 1 karta_Asuntosäätiö

Oheismateriaali - Hakemus_Asuntosäätiö

Tiedoksi