

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 238

§ 238

## Alueen varauksen jatkaminen Espoonlahdesta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihe 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 65 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.8.2023 saakka.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi ja Asuntosäätiö ovat toimittaneet hakemuksen varauksen jatkamiseksi 10.6.2022.

Asuntosäätiö-konserni omistaa varausalueeseen rajoittuvat tontit 34330/1 ja 34331/1. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt esisopimuksen Asuntosäätiön kanssa edellä mainittujen tonttien kehittämistä. Tavoitteena on kaupungin täydennysrakentamistavoitteisiin pohjautuen mahdollistaa alueen muuttaminen viihtyisäksi ja urbaaniksi, sekä toiminnallisesti ja sosiaalisesti monipuoliseksi, tehokkaan kaupunkimaisen asumisen kortteleiksi. Hakijat tavoittelevat suunnitteluvarausalueelle korttelitehokkuusluvun 2 ylittävää tehokkuutta. Alustavasti suunnitteluvarausalueelle suunnitellaan 5–6 kerroksista katutilaa muodostavaa asuinrakentamista, sekä osin korkeampia rakennusosia. Varausalueen pysäköinti toteutettaisiin maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

### **Aikaisemmat päätökset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi kokouksessaan 11.6.2018 § 97 alueen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varausta on jatkettu 6.5.2019 § 52, 4.5.2020 § 48 ja 3.5.2021 § 65 tehdyin päätöksin. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.8.2022 saakka.

### **Tiedot varausalueesta**

Varausalue sijaitsee Espoonlahden keskuksessa, kauppakeskus Lippulaivan ja tulevan metroaseman läheisyydessä. Varausalue rajautuu etelässä ja idässä Espoonlahdenrannan katualueeseen ja lännessä pääasiassa 1970-luvulla rakennettuihin kerrostalokortteleihin Espoonlahden keskustan ja Kivenlahden välissä.

Varausalue ympäröi Asuntosäätiö-konsernin omistamia rakentamattomia tontteja 34330/1 ja 34331/1. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonttien 34330/1 ja 34331/1 käyttötarkoituksmerkintä on AL. Rakennusoikeutta Asuntosäätiö-konsernin omistamilla tonteilla on yhteensä 7 050 k-m<sup>2</sup>. Espoon kaupungin omistamien maa-alueiden osalta suunnitteluvarausalue ulottuu voimassa olevan asemakaavan puisto-, katu- ja KT-korttelialueelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja.

Suunnitteluvarausalue on osa Mainikinpuiston (410703) kaavamuutosaluetta. Mainikinpuiston kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella alueen maankäytön mahdollisuuksia osana Espoonlahden keskustan kokonaisuutta. Alue on ollut kaavoitusohjelmassa vuodesta 2012 alkaen.

### **Suunnittelun tilanne ja perustelu varauspäätöksen jatkamiselle**

Suunnitteluvarausalueen etäisyys tulevasta Espoonlahden metroasemasta on noin 300 metriä. Länsimetron jatkeen myötä alueen maankäyttöä on syytä tiivistää ja tehostaa. Alueen varaus yhteisesti Asuntosäätiölle ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle mahdollistaa alueen kehittämisen Espoonlahden keskukseen ja kaupalliseen keskustavyöhykkeeseen

kiinteästi liittyväksi keskustamaiseksi asuinalueeksi. Suunnitteluvaraus edistää osaltaan Espoonlahden keskuksen yleiskaavallisten asukastavoitteiden toteutumista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (KSL) palautti 18.2.2021 pitämässään kokouksessa varausaluetta koskevan asemakaavamuutoksen uudelleen valmisteltavaksi. Nyt kaavasuunnittelua on edelleen edistetty kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa ja KSL:sta saadun palautteen perusteella. Kaava on tarkoitus tuoda uudelleen ehdotuksena KSL:n käsittelyyn 31.8.2022. Tavoitteena olisi saada kaava lainvoimaiseksi vuoden 2023 aikana. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman osalta suunnitelmia on myös viety eteenpäin.

Suunnitteluvarauksista on perusteltua jatkaa alueen tiivistämisen turvaamiseksi, ja koska alueen suunnittelu on edennyt kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti ja ohjauksessa.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 97

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. 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. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille 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.

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 määrää varauksen raukeamaan kesken varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia 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 varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkois-luoteissuunnassa kulkeva raittisyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittisyhteyden osalta.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 52

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 48

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. 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. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ja kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille 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.

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 määrää varauksen raukeamaan kesken varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia 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 varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkois-luoteissuunnassa kulkeva raittisyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittisyhteyden osalta.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 65

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 sekä 4.5.2020 § 48 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.8.2022 saakka.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Karta\_Asuntosäätiö sr\_Pohjola Rakennus Oy\_Suunnitteluvaraus

**Oheismateriaali**

- Hakemus\_Espoonlahti\_AsuntosäätiöjaPohjolarakennus

**Tiedoksi**