

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 281

§ 281

## Varauksen jatkaminen Pohjois-Tapiolasta SRV Yhtiöt Oyj:lle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-9902-2)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

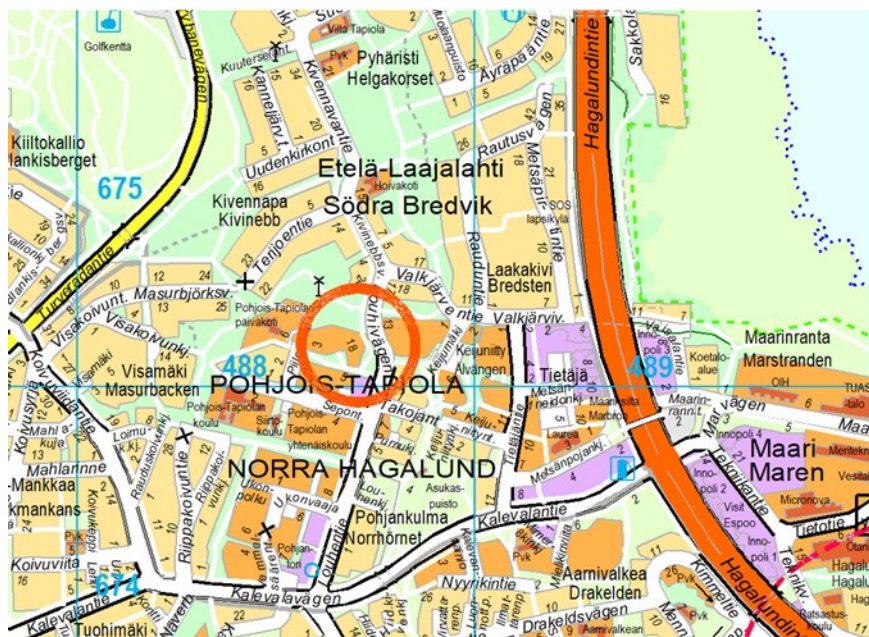
### Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Taustaa

Pohjois-Tapiolassa Louhentorin alueella on entinen bussien päätepysäkkialue, joka ei enää ole käytössä eikä sille ole myöskään

tulevaisuudessa tarvetta joukkoliikenteen käyttöön. Louhentiellä kulkee tällä hetkellä kaksi bussilinjaa (111 ja 113), joilla on pysäkki Louhentorilla. Voimassa olevassa asemakaavassa Louhentorin alue (kiinteistö 49-16-9902-2) on katuaukio/tori, jolla on 200 kem2 liiketilarakennusoikeutta yhdessä kerroksessa. Kiinteistö on kaupungin omistuksessa. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt em. kiinteistön varaamisesta SRV Yhtiöt Oyj:lle 3.5.2021 § 61 tekemällään päätöksellä. Nykyinen varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

## **Hakemus**

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille. 7.11.2022 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää jatkoa 3.5.2021 myönnetylle. Yhtiö toteaa jatkohakemuksessaan mm. seuraavaa:

”SRV on varausaikana tiiviissä yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten kanssa edistänyt varausalueen tarkempaa suunnittelua ja teettänyt suunnittelua tukevia selvityksiä. SRV on edistänyt suunnittelua aktiivisesti ja käynyt Espoon kaupungin asemakaavoituksen ja muiden viranomaisten kanssa tiiviisti keskustelua alueen suunnitelmista sekä suunnittelun suuntaviivoista kohti asemakaavoitusta. Suunnitteluvarausaluetta on täsmennetty asemakaavoituksen ja muiden viranomaisten kanssa tehdyn yhteistyön perusteella. Hanke on esitetty asemakaavoitettavaksi vuodelle 2023.

Hankkeen tavoitteena on monipuolistaa kaupunkirakennetta keskeisellä sijainnilla mm. Raide-Jokerin vaikutusalueella sekä tarjota lisää asuntoja asukkaille. Hankkeen lähtökohtana on elävöittää kaupunkikuvaa ja sovittaa asuinrakennukset omaleimaiseen tapiolalaiseen ympäristöön. Nykyisellään alueella sijaitsee käytöstä poistunut bussien kääntöpaikka.

Hanke mahdollistaisi vapaarahoitteisen asuntotuotannon ja -tarjonnan hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä olevalla alueella. Hanke tarjoaisi monipuolisesti lisää asuntoja eri elämän tilanteissa oleville asukkaille: perheille, nuorille kuin iäkkäämmille asukkaille. Hanke tarjoaa esteetöntä asumista, jota alueella on verrattain niukasti vanhan rakennuskannan vuoksi. Hankkeessa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan SRV:n strategian mukaisia elinkaariviisaista ratkaisuja, jotka perustuvat rakennetun ympäristön elinkaaren huomioimiseen mm. päästöjen ja energian hallinnassa.”

## **Perustelu varauksen jatkamispäätökselle**

Varauksensaaja on edistänyt varausalueen suunnittelua aktiivisesti varausalueen aikana. Koska varausalueen kaavoitus on vielä kesken, esitetään varauksen jatkamista entisin ehdoin 31.1.2024 saakka.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 6

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3

Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksesta 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.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

## Käsittely

Aaltonen Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

"Tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata SRV Yhtiöt Oy:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3

Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

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.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

Varattava alue tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.

## Liitteet

- 1 Varausalue Louhentori 49-16-9902-2, SRV Yhtiöt Oy
- 2 Suunnitteluvarauksen jatkohakemus SRV Yhtiöt Oy, Pohjois-Tapiola Louhentori

**Oheismateriaali**

**Tiedoksi**