

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 282

§ 282

Rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettelyssä olleen alueen varauksen jatkaminen Soukanrannasta KF Restaurants Oy:lle (49-33-9903-14)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.11.2021 § 140 päätettyä alueen varausta yleisestä alueesta 33P14 (49-33-9903-14) KF Restaurants Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun ravintola-saunahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 30.11.2023 saakka ja varausalue muutetaan liitteen mukaiseksi. Muutetun varausalueen pinta-ala on noin 1 192 m². Lisäksi varausehtoihin lisätään seuraavat uudet kohdat:

12

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. sähköjohtoja, kaapelikaivo ja telekaapeli). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät sekä mahdolliset muut johdot ja putket. Alueen luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

13

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan Hagaudinpolun linjauksen muuttamisesta. Suunnitelmat linjauksen muuttamisesta on hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksella.

14

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan varausalueen ulkopuolelle uimarannan suuntaan suunnittelemiensa kahden polun suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta. Polkujen suunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksella.

15

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle toteutettavien ajoliittymien suunnittelusta ja rakentamisesta. Ajoliittymien suunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksella.

Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

Käsittely

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

Puheenjohtaja Elon kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen kohdaksi 16: Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki edellyttää alueen olemassa olevien puiden säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Edelleen kaupunki korostaa rakennettavan alueen ympäristön luonnontilaisuuden säilyttämistä ja uimarannan käytettävyyden paranemisen tarpeellisuutta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 1.11.2021 § 140 päätettyä alueen varausta yleisestä alueesta 33P14 (49-33-9903-14) KF Restaurants Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun ravintola-saunahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatketaan 30.11.2023 saakka ja varausalue muutetaan liitteen mukaiseksi. Muutetun varausalueen pinta-ala on noin 1 192 m². Lisäksi varausehtoihin lisätään seuraavat uudet kohdat:

12

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. sähköjohtoja, kaapelikaivo ja telekaapeli). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät sekä mahdolliset muut johdot ja putket. Alueen luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

13

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan Hagauddinpolun linjauksen muuttamisesta. Suunnitelmat linjauksen muuttamisesta on hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksella.

14

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan varausalueen ulkopuolelle uimarannan suuntaan suunnittelemiensa kahden polun suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta. Polkujen suunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksella.

15

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle toteutettavien ajoliittymien suunnittelusta ja rakentamisesta. Ajoliittymien suunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksella.

16

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki edellyttää alueen olemassa olevien puiden säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Edelleen kaupunki korostaa rakennettavan alueen ympäristön luonnontilaisuuden säilyttämistä ja uimarannan käytettävyyden paranemisen tarpeellisuutta.

Muilta osin varausta jatketaan entisin ehdoin.

Selostus



Taustaa ja aikaisempi päätös

Kaupunki järjesti 29.3.-10.6.2021 hakumenettelyn, jolla haettiin kahvila- / ravintolatoimijoita rantaraitin varrella sijaitseviin kohteisiin Soukanrannassa, Toppelundissa ja Otsolahdessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä käyttäen.

Soukanrannan kohteessa hakijoista parhaimmaksi ja suunnitteluvarauksen saajaksi arvioitiin KF Restaurants Oy:n suunnitelma. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 1.11.2021 § 140 varata alueen 30.11.2022 saakka KF Restaurants Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun.

Hakemus

KF Restaurants Oy on hakenut 21.11.2022 päivättyllä hakemuksella jatkovarausta 30.11.2023 saakka. Hakemuksessa on mainittu mm. seuraavanlaiset asiat:

”Hanketta on jatkokehitetty vuoden 2022 aikana yhteistyössä Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Hakijaa on edellytetty tutkimaan huoltoliikenteen kehittämistä ja läpiajon mahdollistamista tontilla, rakennusmassan sijoittumista rannalle ja olemassa olevan puuston

säilyttämistä sekä ympäröivien polkujen uudelleenlinjausta tontin ympäristössä.”

”Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on hyväksynyt jatkokeskustelujen tuloksena liitteenä olevan kartan mukaisen tonttirajauksen sekä rakennuksen alustavan sijoittumisen tontille. Päivitetty suunnitelma on päivätty 17.11.2022 ja siinä uuden tonttirajauksen koko on 1190 m² alkuperäisen 770 m² sijaan. Varausalueen pinta-alan kasvu johtuu pääasiallisesti liikenneväylien vaatimasta tilantarpeesta, sekä rakennuksen toteuttamiseen vaadittavien kalliioleikkausten vaatimasta alasta.

Hanke vaatii asemakaavasta poikkeamisen. Hakijalla on aikomus jättää poikkeamispäätös välittömästi, jos uusi tonttirajaus hyväksytään Espoon kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa. Hakijan on tarkoitus yhtäaikaaisesti edistää rakennuslupaprosessia, jotta rakennuslupa voidaan jättää sisään poikkeamispäätöksen saatua lainvoiman. Arvioitu aikataulu rakennusluvan sisään jättämiselle on kevät 2023.”

Tiedot varausalueesta

Soukan kaupunginosassa osoitteessa Soukanlahdentie 10 sijaitseva varausalue oli alun perin pinta-alaltaan noin 774 m², mutta suunnittelun edetessä ilmenneiden muutostarpeiden myötä uusi pinta-alarive on noin 1 192 m². Varausalue sijoittuu yleisen alueen 33P14 alueelle, joka on voimassa olevassa Soukanranta IB -asemakaavassa virkistysaluetta (V).

Virkistysalueella on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan ja ravitsemusliikkeen (r-1). Asemakaavasta poiketen varattava alue sijoittuu nykyisten yleisten wc- ja pukutilojen alueelle, joka on sijainniltaan asiakasvirtojen kannalta helpommin saavutettavissa ja josta liittyminen kunnallistekniikkaan on helpommin järjestettävissä. Kaupunki vastaa kustannuksellaan olemassa olevien rakennusten purkamisesta. Purkutyöt on tarkoitus suorittaa siten, että rakennukset olisivat purettu alkuvuodesta 2023. Koska asemakaavassa tälle alueelle ei ole osoitettu rakennusala, edellyttää hankkeen toteuttaminen poikkeamispäätöstä, jonka hakemisesta vastaa varauksensaaja. Ylin poikkeamispäätöksellä haettava rakennusoikeus on noin 500 k-m².

Varauksensaajan tulee toteuttaa hankkeessa ravintolan asiakkaita palvelevien wc-tilojen lisäksi ympärivuotisessa käytössä olevat yleiset wc-tilat, joiden tulee olla auki vähintään ravintolan aukioloajan sekä sosiaalitalat uimavalvojille. Wc-tiloja tarvitaan 3-4 kpl, niiden tulee olla esteettömiä ja kulku niihin tulee järjestää suoraan ulkokautta. Varauksensaaja vastaa wc-tilojen ylläpidosta. Varauksensaajan tulee suunnitella tilat yhteistyössä kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen ja liikuntatoimen kanssa sekä sovittava tarkemmin käytännön järjestelyistä (mm. tilatarve, tilojen sijoittuminen, kaupungin tiloista maksama vuokran määrä ym.).

Muutokset varausehtoihin ja varauksen jatkaminen

Varausalueen rajauksen sijainti muuttuu ja alue laajenee noin 774 m²:stä noin 1 192 m²:iin mm. läpiajettavan liikenteen viemän tilan vuoksi. Varausalueella sijaitsee kunnallistekniikkaa, jonka vuoksi varausehtoihin on lisätty kohta 12. Varausalueen laajentumisen myötä sen koilliskulma ulottuu nykyisen Hagauddinpolun päälle, jonka vuoksi syntyy tarve polun linjauksen muuttamiselle, jota varten on varausehtoihin lisätty ehto 13. Varauksensaaja on suunnitellut kaksi liuskekivipolkua varausalueelta eli

tulevalta vuokra-alueelta rannan suuntaan, jotka tulevat jäämään vuokrattavan alueen ulkopuolelle. Polkuja koskien on lisätty ehtokohta 14. Läpiajettavan liikenteen johdosta on syntynyt tarve toiselle ajoliittymälle. Molemmat ajoliittymät edellyttävät esim. katualueella olevien valaisinpylväiden poistoa ja pohjoisempi liittymä edellyttää enemmän rakentamista. Ajoliittymiä koskien on lisätty ehto 15.

KF Restaurants Oy on edistänyt hankkeen suunnitelmia varausaikana. Hanke edellyttää poikkeamispäätöksen sekä rakennuslupaprosessin. Esitetään, että alueen varausta jatketaan 30.11.2023 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 140

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata KF Restaurants Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen yleisestä alueesta 33P14 (49-33-9903-14) ravintola-saunahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä tai mahdollisesti asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki poikkeamispäätöksen sekä mahdollisen 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 luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, 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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta 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 alueella on kaupungin omistamat yleinen wc -rakennus ja rakennus, jossa on uimarantaa palvelevat pukutilat ja uimavalvojan tilat. Kaupunki vastaa kustannuksellaan olemassa olevien rakennusten purkamisesta.

Varauksensaajan tulee toteuttaa hankkeessa ravintolan asiakkaita palvelevien wc-tilojen lisäksi ympärivuotisessa käytössä olevat yleiset wc-tilat, joiden tulee olla auki vähintään ravintolan aukioloajan sekä sosiaalitytöt uimavalvojen. Wc-tiloja tarvitaan 3-4 kpl, niiden tulee olla esteettömiä ja kulku niihin tulee järjestää suoraan ulkokautta. Varauksensaaja vastaa wc-tilojen ylläpidosta. Varauksensaajan tulee suunnitella tilat yhteistyössä kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen ja liikuntatoimen kanssa sekä sovittava tarkemmin käytännön järjestelyistä (mm. tilatarve, tilojen sijoittuminen, kaupungin tiloista maksama vuokran määrä, nykyisten rakennusten purkutöiden aikataulujen sovittaminen uudishankkeen aikatauluihin, ym.).

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainittujen rakennusten kohdalla, on siihen saatava kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen suostumus.

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan poikkeamispäätöstä, mahdollisesti tarvittavaa asemakaavamuutosta, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 143 jälkeen.

Aaltonen Rasinsalon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston neljällä (4) äänellä neljää (4) vastaan puheenjohtajan äänen ratkaistessa hylänneen Aaltosen pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Aaltonen Vuornoksen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää rantaraitin rantaan siirtämisen mahdollisuus. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata KF Restaurants Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan

ohjeellisesti merkityn alueen yleisestä alueesta 33P14 (49-33-9903-14) ravintola-saunahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä tai mahdollisesti asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki poikkeamispäätöksen sekä mahdollisen 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 luovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, 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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta 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 alueella on kaupungin omistamat yleinen wc -rakennus ja rakennus, jossa on uimarantaa palvelevat pukutilat ja uimavalvojan tilat. Kaupunki vastaa kustannuksellaan olemassa olevien rakennusten purkamisesta.

Varauksensaajan tulee toteuttaa hankkeessa ravintolan asiakkaita

palvelevien wc-tilojen lisäksi ympärivuotisessa käytössä olevat yleiset wc-tilat, joiden tulee olla auki vähintään ravintolan aukioloajan sekä sosiaalityttilat uimavalvojille. Wc-tiloja tarvitaan 3-4 kpl, niiden tulee olla esteettömiä ja kulku niihin tulee järjestää suoraan ulkokautta. Varauksensaaja vastaa wc-tilojen ylläpidosta. Varauksensaajan tulee suunnitella tilat yhteistyössä kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen ja liikuntatoimen kanssa sekä sovittava tarkemmin käytännön järjestelyistä (mm. tilatarve, tilojen sijoittuminen, kaupungin tiloista maksama vuokran määrä, nykyisten rakennusten purkutöiden aikataulujen sovittaminen uudishankkeen aikatauluihin, ym.).

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainittujen rakennusten kohdalla, on siihen saatava kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen suostumus.

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan poikkeamispäätöstä, mahdollisesti tarvittavaa asemakaavamuutosta, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

11

Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää rantaraitin rantaan siirtämisen mahdollisuus.

Liitteet

1 Kartta KF Restaurants Oy

Oheismateriaali

- Hakemus KF Restaurants Oy

Tiedoksi