

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 45

§ 45

Suunnitteluvarauksen uusiminen Karakalliosta NCC Suomi Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Varis Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 16.4.2018 § 52 uudistetun ja viimeksi 09.08.2021 § 110 jatkettua suunnitteluvarauksen Karakalliosta NCC Suomi Oy:lle asuinkerrostalon suunnittelua varten. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekartaan. Suunnittelualue on pienennetty aikaisempaan verrattuna.

Tarkistettavat varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2024 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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia 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.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään alueella olevat johdot. Tontinsaaja vastaa tarvittavista johtosiirroista kustannuksellaan.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimusalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

10

Suunnittelualueelle toteutettavan asuinkerrostalon huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 h-m².

11

Suunnittelualueelle toteutettavan tuotannon tulee olla vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

12

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2014 § 36 varata NCC Rakennus Oy:lle alueen Karakalliosta (osa puistoalueesta 57P2) asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksissa 1.6.2015 § 65 ja 29.8.2016 § 85. Varaus uudistettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 16.4.2018 § 52 ja sitä on jatkettu 6.5.2019 § 55, 1.6.2020 § 70 ja 09.08.2021 § 110.

NCC Suomi Oy on jättänyt 19.4.2023 hakemuksen suunnitteluvarauksen uusimisesta.

Tausta

Karakallion Kiinteistöt Oy (ent. Karakallion Huolto Oy) omistaa kiinteistön 49-57-34-1 Karakalliontie ja Rastaalantien kulmauksessa. Kiinteistön silloisella omistajalla Karakallion Huolto Oy:llä oli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myöntämä suunnitteluvaraus Karakalliosta huoltorakennuksensa kortteliin 57034 ja Kalasääksentien länsipuolelle. Viimeisin varaus päättyi vuoden 2017 lopussa. Alkuperäinen NCC:n varausalue sijoittui kortteliin 57034 pohjoispuolelle.

Karakallion Huolto Oy:n tavoitteena oli, että nykyinen tontilla oleva huoltorakennus puretaan ja korvaava huoltorakennus rakennetaan Kalasääksentien länsipuolelle. Vapautuvaa aluetta Kalasääksentien länsipuolelta oli tarkoitus kehittää asuntorakentamiseen täydennysrakentamiseen soveltuvalla NCC:n Bertta-konseptilla, jossa autopaikat sijoittuvat uudisrakennusten alle. NCC Rakennus Oy ja Karakallion Huolto Oy olivat allekirjoittaneet tähän ajatukseen perustuvan yhteistoimintasopimuksen vuonna 2014.

Edellä kuvatut suunnitelmat edellyttivät asemakaavamuutosta, jota varauksensaajat yhteistyössä kaupungin kanssa edistivät.

Tapiolan Lämpö Oy osti Karakallion Huollon isännöinti- ja huoltoliiketoiminnan vuoden 2016 lopussa eikä jäljelle jääneellä Karakallion Kiinteistöt Oy:llä ollutkaan enää tarvetta uudelle toimisto- ja varikkorakennukselle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti kaavaehdotuksen 14.12.2016 § 224 uudelleen valmisteltavaksi kehottaen tutkimaan uusia ratkaisuja ja pitäen sekä Bertta-taloja että Karakallion Huollon toimipistettä paikkaan sopimattomina. Näin ollen Bertta-konseptiin perustuvaa ratkaisua ei ollut enää mahdollista edistää.

Viimeisin kaavaehdotus oli nähtävillä 4.3.-2.4.2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 18.9.2019. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 27.03.2023 § 94 Karakallio II asemakaavan muutoksen (alue 131507) sekä Karakallion Kiinteistöt Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 2.3.2023 allekirjoitetun maankäytösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen. Muutoksenhakuaika koskien kaupunginhallituksen päätöstä koskien asemakaavamuutosta on vielä kesken. Kaupunginhallituksen päätös koskien maankäytösopimuksen ja alueen luovutusta on jo lainvoimainen.

Varauksen uusiminen

NCC on kaupungin ohjauksessa pitkäjänteisesti kehittänyt kaavamuuoshanketta ja laatinut suunnitelmia alueesta vuodesta 2014. NCC:n tavoite on saada suunnittelualueutta koskeva rakennuslupa voimaan vuoden 2023 aikana. Edellä todettujen seikkojen takia on perusteltua uusia suunnitteluvaraus NCC Suomi Oy:lle.

Suunnittelualueutta on pienennetty koskemaan vain Karakalliontien varressa olevaa pinta-alaltaan noin 2 290 m²:n suuruista aluetta (osa korttelista 57028). Varausehtoja on tarkistettu vastaamaan tämänhetkistä tilannetta poistamalla kaavamuuoshanketta koskevat ehdot, lisäämällä tuotantoa koskevia ehtoja sekä antamalla varauksensaajalle valtuutus hakea kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 110

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 6.5.2019 § 55 uudistettua ja viimeksi 1.6.2020 § 70 jatkettua suunnitteluvarauksista NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinrakennusten suunnittelua varten entisiin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausta jatketaan 31.3.2022 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.4.2014 § 36

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa NCC Rakennus Oy:lle Espoon kaupungin omistaman oheiseen liitekarttaan merkityn alueen 57 kaupunginosan (Karakallio) puistoalueesta 57P2 asuinrakennusten suunnittelua varten. Alue on Karakallio II

asemakaavassa merkinnällä VP (Puisto). Varattavan alueen pinta-ala on noin 3 100 m². Varausalueen rajat tarkentuvat kaavoituksen ja suunnittelun edetessä.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 28.2.2015 saakka.

2

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden kaupungin tahojen kanssa selvittää edellytykset hankkeen toteuttamiselle.

3

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

4

Nyt varattavaa aluetta tulee suunnitella kokonaisuutena yhdessä Karakallion Huolto Oy:lle varatun alueen kanssa (elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.3.2014 § 24). Kaavamuutosalueelle tulee toteuttaa myös ARA -vuokra-asuntoja.

5

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

6

Varaus päätös oikeuttaa hankkeen edellyttämien maaperä- ym. tutkimusten tekemiseen alueella.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2015 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn alueen 57 kaupunginosan (Karakallio) puistoalueesta 57P2 suunnitteluvarausta 31.5.2016 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.8.2016 § 85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa NCC Rakennus Oy:lle 7.4.2014 § 36 päätettyä oheiseen liitekarttaan merkityn puistoalueen 57P2 varausta 31.12.2017 saakka seuraavin täydennyksin:

7

Alueen asuntotuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asumista tontinluovutushetken ajankohdan asuntotuotantotavoitteiden ja kaupungille asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki uudistaa NCC Rakennus Oy:lle 7.4.2014 § 36 päätetyn ja 1.6.2015 § 65 sekä 29.8.2016 § 85 jatkettun varauspäätöksen Karakalliosta liitekartaan ohjeellisesti rajatuin muutoksin asuinkerrostalojen suunnittelua varten siten, että varauksensaaja on NCC Suomi Oy.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin 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.

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä 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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

6

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.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia 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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään alueella olevat johdot. Tontinsaaja vastaa tarvittavista johtosiirroista kustannuksellaan.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimusalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

11

Kaavamuutosaluetta, johon kuuluu myös Karakallioon Kiinteistöt Oy:n omistama tontti 49-57-34-1 tulee suunnitella kokonaisuutena. Kaavamuutosalueelle on suunnitteilla yhteensä neljä kerrostaloa, joista kaksi on tarkoitus osoittaa valtion tukemaan 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 55

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 52 uudistettua suunnitteluvarausta NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten entisin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 70

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 52 uudistettua ja 6.5.2019 § 55 jatkettua suunnitteluvarausta NCC Suomi Oy:lle Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten entisin ehdoin. Suunnittelualue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta Karakallio NCC Suomi Oy

Oheismateriaali

- Hakemus Karakallio NCC Suomi Oy

Tiedoksi