

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 60

§ 60

## **Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivenlahdesta Metrokeskuksen suurkorttelista SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja 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 jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 197 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Varausaluetta on laajennettu omistusjärjestelyistä johtuen. Varausta jatketaan tarkistetuina ehdoin 31.5.2024 saakka.

Tarkistettavat varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, 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.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontit luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta tullaan luovuttamaan tilapäispysäköintikäyttöön.

9

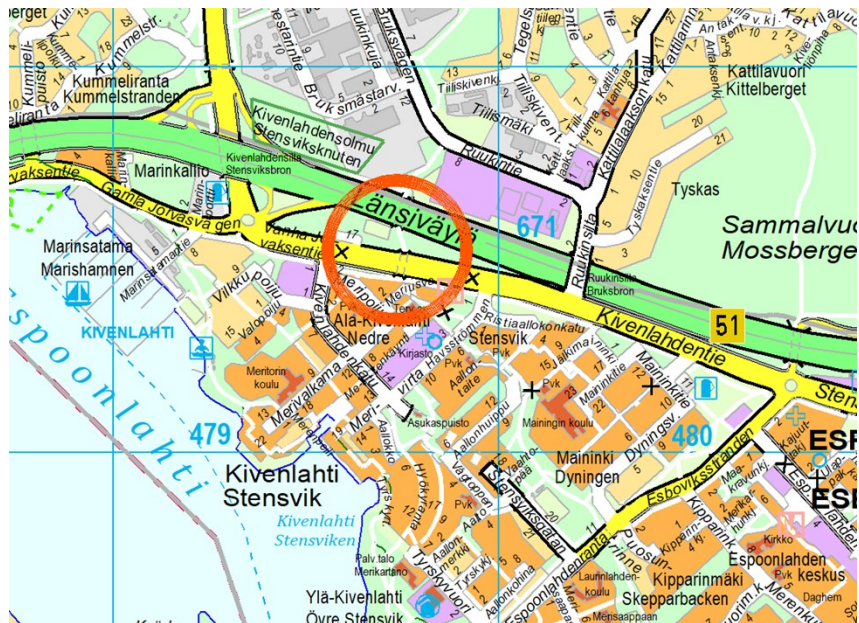
Mikäli varauksensaajalla on tarve tehdä varausalueella maaperätutkimuksia, tulee niistä sopia erikseen kaupungin kanssa.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## **Aikaisemmat päätökset ja hakemus**

Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä vuoden 2015 syksyllä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2016 § 3 varata hakumenettelyn mukaisen alueen SRV Yhtiöt Oyj:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle (nyk. Kojamo Oyj). Varausta jatkettiin täsmentävin ehdoin, mm. varauksensaajaksi lisättiin Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 4.5.2020 § 51. Tämän jälkeen varausta on jatkettu 3.5.2021 § 64 ja 06.06.2022 § 197 tehdyillä päätöksillä. Nykyinen varaus on voimassa 31.5.2023 saakka.

SRV Yhtiöt Oyj, Kojamo Oyj ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy hakevat 21.4.2023 saapuneella hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa oheiseen liitekarttaan merkitylle korttelin 34028 ("Suurkortteli") läntiselle osalle.

## **Varausalueen tiedot**

Varausalue sisältyy Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan alueelle. Asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa varausalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan alueelle on suunniteltu asuin-, toimitila- ja liikerakentamista sekä muita palveluita Kivenlahden metroaseman sisäänkäyntien lähiympäristöön.

Varausalueen rakennusoikeuden tuotantomuodot on esitetty päätettäväksi siten, että kukin varauksensaaja saa toteutettavakseen luonteavat kokonaisuudet varausalueesta.

Varauksensaajien on tarkoitus toteuttaa varausalueen asuntotuotannosta noin 41 % omistusasuntotuotantona, noin 36 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, noin 12 % ARA-vuokratuotantona ja noin 11 % asumisoikeusasuntoina.

Suurkorttelin myöhemmin toteutettavaan itäiseen osaan sijoittuu enemmän ARA-tuotantoa, jolloin MAL-sopimuksen mukainen asuntotuotantovelvoite saadaan täytettyä.

Varausalueen tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen edellyttää omistusjärjestelyjä sekä korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamista osin korttelin 34028 alueella sijaitsevien yksityisessä omistuksessa olevien pysäköintialueiden osalta.

## **Varauksen jatkamisen perusteet ja varausehtojen tarkistus**

Varauksensaajat ovat varausehtojen mukaisesti vieneet varausalueen suunnittelua eteenpäin ja heidän tavoitteena on käynnistää rakentaminen mahdollisimman pian sen jälkeen, kun tontit ovat luovutettavissa ja rakentamiskelpoisia (edellyttää kaupungin päässä toimenpiteitä).

Varausaluetta on laajennettu omistusjärjestelyistä johtuen siten, että uusi varausalue ulottuu asemakaavan mukaisesti Suurkorttelin lounaiskulmassa Seitsenmerenreittiin. Lisäksi varausehtojen kohtia 8 ja 9 on tarkistettu vastaamaan tämänhetkistä tilannetta. Muilta osin varausehtoja ei ole muutettu suhteessa aikaisempiin varauspäätöksiin.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 197

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 64 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 51

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 16.5.2019 § 53 jatkettua varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle sekä lisätä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n varauksen saajaksi korttelin 34028 alueelle liitekartan osoittamalla tavalla asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätökset valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tonttien luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, 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.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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.

6

Varausalueen asuntotuotannosta vähintään 20 % tulee olla valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeusasuntotuotantoa ja enintään 40 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Loput noin 40 % varausalueen asuntotuotannosta tulee olla vapaarahoitteisia yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja näiden osalta tontti luovutetaan suoraan rakennuttajalle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on vuokrattu lyhytaikaisesti metron työmaa-alueiksi.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Tutkimusten tekemisestä on erikseen sovittava kohdan 8 mukaisten vuokralaisten kanssa.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 64

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 51 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle 31.5.2022 saakka entisin ehdoin.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

1 Liitekartta Kivenlahti, SRV Kojamo Asuntosäätiö

## **Oheismateriaali**

- Hakemus Kivenlahti / SRV, Kojamo ja Asuntosäätiö

## **Tiedoksi**