

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 58

§ 58

Metrokeskuskorttelin varauksen jatkaminen Kivenlahdesta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (49-34-15-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 198 jatkettua varausta siten, että liikekeskus- ja asuntohankkeet eriytetään omiksi varauksiksi.

Tällä päätöksellä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin 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 tontin 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 pyydettyä 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 asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

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). Viimeisin varauksen jatkopäätös tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 6.6.2022 § 198. Varaus oli voimassa 31.5.2023 saakka.

Hakemus ja varauksen eriyttäminen

SRV Yhtiöt Oyj (jäljempänä SRV) ja Kojamo Oyj (jäljempänä Kojamo) hakevat 10.5.2023 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Kivenlahden metrokeskuskorttelissa. Hakijat pyytävät, että metrokeskuskorttelia koskeva suunnitteluvaraus eriytettäisiin kahdeksi erilliseksi suunnitteluvaraukseksi.

Ensimmäinen, eriytetty, suunnitteluvaraus koskisi metrokeskuskorttelin liikekeskusaluetta ja sille haetaan varauksen jatkoa 31.10.2023 saakka. Liikekeskusalue halutaan varata SRV:lle. Liikekeskusalueen varauksen jatkosta on valmisteltu erillinen päätösesitys kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle.

Toinen, eriytetty, suunnitteluvaraus koskee metrokeskuskorttelin asuinkerrostaloalueita ja sille haetaan varauksen jatkoa 31.5.2024 saakka. Asuinkerrostaloalueet halutaan varata liitekartan mukaisesti yhteisesti SRV:lle ja Kojamolle.

Tiedot metrokeskuskorttelista ja hankkeista

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 29.4.2019 ja se on tullut voimaan 18.11.2020. Asemakaavassa metrokeskuskortteli on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kortteliin sijoittuu Kivenlahden metroaseman läntinen sisäänkäynti.

Metrokeskuskorttelia koskeva tonttijako on vahvistettu 29.4.2019 ja kortteli on lohkottu 4.5.2023 omaksi kiinteistöksi (kiinteistötunnus 49-34-15-2).

Korttelin pinta-ala on noin 11 629 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 25 400 k-m², josta asumista on 12 050 k-m² ja liike- ym. rakentamista on 13 350 k-m². Korttelin toteuttaminen edellyttää mm. suunnitelmien tarkempaa yhteensovittamista metron sisäänkäynnin tiimoilta.

Metrokeskuskorttelissa on ollut yksityisessä omistuksessa, kivenlahtelaisten asunto-osakeyhtiöiden käytössä, olevaa pysäköintialuetta. Tämä on vaatinut neuvottelua kaupungin, yksityisen maanomistajan sekä asunto-osakeyhtiöiden välillä kyseisen maa-alueen hankinnasta kaupungille ja korvaavien pysäköintijärjestelyjen toteuttamisesta. Kaupunginhallitus teki maa-alueen hankintaan liittyvästä vaihtokirjasta ja pysäköintipaikkoihin liittyvistä sopimusjärjestelyistä päätöksen 19.12.2022 § 381. Kaupunki, yksityinen maanomistaja ja asunto-osakeyhtiöt ovat allekirjoittaneet 2.3.2023 yhteistyösopimuksen pysäköintijärjestelyistä.

Korttelialueen maanomistus on kokonaisuudessaan siirtynyt kaupungille 12.4.2023 Isännöintiväylän kanssa allekirjoitetun vaihtokirjan jälkeen. Kun vaihtokirjalla metrokeskuskorttelista kaupungille luovutetuilta alueilta on poistettu ajoneuvojen pitämistä koskevat rasitteet sekä pysäköintioikeudet, on kaupungilla hallinta koko metrokeskuskortteliin.

SRV ja Kojamo ovat aktiivisesti edistäneet hankkeitaan

Kivenlahden metrokeskuskortteliin yhteistyössä kaupungin ja Länsimetron kanssa. Varauksensaajat ovat myös aktiivisesti neuvotelleet kaupungin kanssa tulevista tontinluovutuksista. SRV ja Kojamo esittävät hakemuksessaan, että metrokeskuskorttelin tontinluovutus päätöksiä vietäisiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltäväksi mahdollisuuksien mukaan sen jälkeen, kun metrokeskuskorttelin hallinta on kokonaisuudessaan siirtynyt kaupungille.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavan alueen asuntotuotanto

Edellisessä 6.6.2022 § 198 tehdyssä varauspäätöksessä varausalueen asuntotuotantoa koskevaa ehtoa muutettiin SRV:n ja Kojamon pyynnöstä siten, että Kivenlahden metrokeskuskorttelin asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

SRV ja Kojamo tuovat esiin hakemuksessaan, että omistusasuntotuotanto on tarkoitus keskittää omistusasuntotuotantoa kortteliin 34028, jonka rakennusoikeudesta noin 25 000 k-m² on varattu yhdessä SRV:lle, Kojamolle sekä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2020 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 198 jatkettua varausta siten, että liikekeskus- ja asuntohankkeet eriytetään omiksi varauksiksi.

Tällä päätöksellä elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle liitekarttaan merkityn alueen varausta Kivenlahden metrokeskuksesta (49-34-15-2) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin 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 tontin 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 pyydettyä 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 asuntotuotanto on mahdollista toteuttaa omistusasuntotuotantona tai muuna vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 52

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 korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen 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 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 pyydettäessä 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 noin 50 % tulee olla 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 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle kortteliin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka seuraavin muutoksin:

Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.

Käsittely

Anthoni puheenjohtaja Markkulan ym. kannattaman teki seuraavan ehdotuksen:

”Päätösehdotuksesta poistetaan seuraava kappale: ”Varauspäätöksen 4.5.2020 § 52 kohtaa 6 muutetaan poistamalla velvoite omistusasuntotuotannosta kortteliin 34015.””.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Anthonin 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 jatkaa 11.1.2016 § 3 päätettyä ja viimeksi 4.5.2020 § 52 jatkettua ja täsmennettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Kojamo Oyj:lle korttelin 34015 alueelle liikekeskus- ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.5.2022 saakka.

Liitteet

1 Liitekartta pykälä 58

Oheismateriaali

- Hakemus 10.5.2023 - SRV Yhtiöt Oyj & Kojamo Oyj

Tiedoksi