

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 71

§ 71

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Finnoosta Asuntosäätiölle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-31-20-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Varis Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

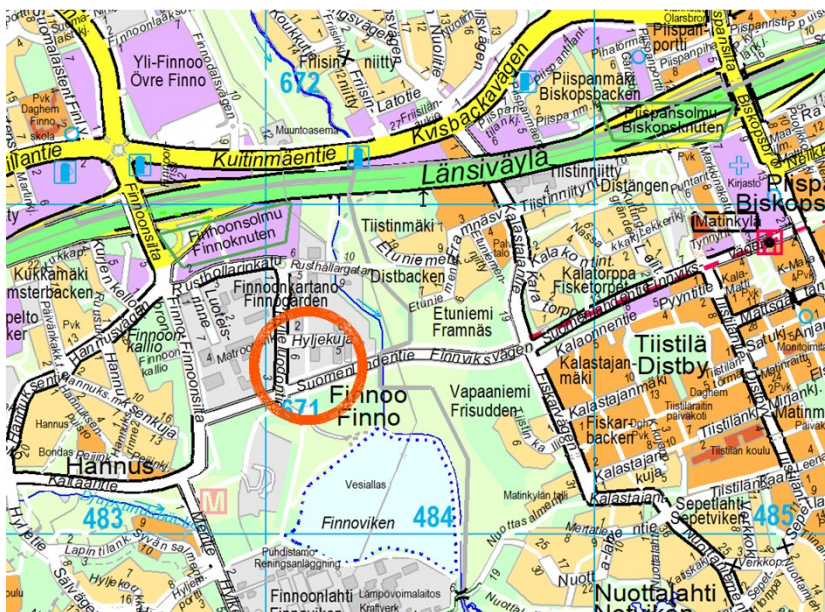
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja viimeksi 2.5.2022 § 186 jatkettua suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle Finnoosta tonttiin 49-31-20-5 valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotannon suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018 § 53 varata tontin 49-31-20-1 sekä osia Hyljeluodontiestä ja Hyljekujasta

yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 3.6.2019 § 10 ja 4.5.2020 § 50 tehdyin päätöksin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.3.2021 § 32 myydä määräalat kiinteistöistä 49-31-20-1 ja 49-9901-31-0 Ultivista Oy:lle tai Ultivista Oy:n osoittamalle taholle vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja päiväkodin rakentamista varten. Em. päätöksen mukainen kiinteistökauppa on tehty.

Asuntosäätiön osalta varausta jatkettiin erillisenä varauksena kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 12.4.2021 § 44 tekemällä päätöksellä. Suomenlahdentiehen rajoittuva 9 300 k-m²:n kokonaisuus varattiin Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua varten. Kaupungin hallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 2.5.2022 § 186 tehdyllä päätöksellä.

Asuntosäätiö on toimittanut hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi 29.5.2023. Viimeisintä päätöstä koskeva varaus on päättynyt 31.5.2023.

Tiedot varausalueesta

Varausalueella on voimassa Matroonankatu-niminen asemakaava, joka on saanut lainvoimain 7.1.2021. Asemakaavan muutoksella teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavan mukainen tontti 49-31-20-5 on muodostettu 19.1.2022. Varausalue käsittää em. tontin.

Espoon kaupungin ja Ultivista Oy:n omistamia maa-alueita koskeva suunnitteluratkaisu perustuu yhtenäiseen kannenalaisen pysäköintilaitokseen. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunniteltu kaupungin omistaman alueen kautta, alueen itälaidasta. Asuntosäätiön varausalueen pysäköintipaikat ja pihajärjestelyt ovat osa tätä suunnittelukokonaisuutta.

Asuntosäätiö suunnittelee varausalueelle valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntohanketta, josta noin 1/3 on asuisoikeustuotantoa ja noin 2/3 vuokra-asuntotuotantoa.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen

Asuntosäätiö on edistänyt hanketta ja sen suunnittelua Espoon kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Rakennuslupaprosessin ja ARAn päätösmenettelyn edetessä normaalisti, toteutus voisi alkaa vuodenvaihteessa 2023/2024.

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, jotta varausalueelle suunniteltua hanketta saadaan edistettyä suunnitellusti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 186

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä sekä viimeksi 12.04.2021 § 44 jatkettua suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle korttelin 31020 tonttiin 5 valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon sekä asumisoikeustuotannon suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 12.04.2021 § 44 päätetyin ehdoin, lukuun ottamatta kohdat 6 ja 9, jotka muutetaan alla olevaksi. Ehdot muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Varausta jatketaan 31.5.2023 saakka.

Muutetut ehdot:

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta.

9

Varauksensaaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018 § 53

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupunki varaa Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle yhteisesti oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Rakennusoikeuden hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu-ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin 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 varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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 varauksensaajia kuulematta. Varausalueeseen kuuluva tontti 31020/1 on vuokrattuna tällä hetkellä linja-autojen pysäköintialueeksi.

9

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä tontilla 31020/1 hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mutta niiden tekemiseen on saatava vuokralaisen suostumus.

10

Varauksensaajat ovat tietoisia, että alue ei ole vielä rakentamiskelpoinen, vaan hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. lainvoimaista osayleiskaavaa, asemakaavaa, kunnallistekniikan rakentamista ja johtosiirtoja.

11

Varauksensaajien tulee varautua siihen, että alueelle mahdollisesti toteutetaan imujätejärjestelmä, ja kaava-alueen hankkeiden tulee liittyä järjestelmään.

12

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä tontinluovutusehtoja.

13

Päiväkotioperaattorin valinta tulee hyväksyttävä kaupungilla.

14

Varausalueen ja Ultivista Oy:n omistaman maa-alueen asuntotuotannosta yhteensä noin 25 - 30 % osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asunto- ja

asumisoikeustuotantoon. Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että vaikka valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettava rakentaminen Ultivista Oy:n ja kaupungin kyseisellä kaava-alueella omistamien kiinteistöjen osalta on suunniteltu pääosin kaupungin omistamalle maalle, tullaan siitä johtuva alhaisempi maan arvo tasaamaan maanomistajien kesken.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 10

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisin ehdoin. Varausalue 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 4.5.2020 § 50

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Ultivista Oy:lle ja Asuntosäätiölle asuinkerrostalojen ja päiväkodin suunnittelua varten entisin ehdoin. Varausalue on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 44

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 16.4.2018 § 53 päätettyä ja 3.6.2019 § 10 sekä 4.5.2020 § 50 jatkettua suunnitteluvarausta Asuntosäätiölle valtion tukeman asuntotuotannon suunnittelua seuraavin ehdoin. Varausalue on merkitty oheiseen liitekarttaan. Varausalue muodostuu tulevasta tontista 49-31-20-5.

1

Varaus on voimassa 31.5.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Rakennusoikeuden hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille 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

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta. Varausalue on vuokrattuna tällä hetkellä linja-autojen pysäköintialueeksi.

7

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamilla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia, mutta niiden tekemiseen on saatava vuokralaisen suostumus.

8

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että alueelle on suunnitteilla rakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä tontinluovutusehtoja.

9

Varauksensaaja tai määräämänsä valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia sekä tontin lohkomista.

10

Finnoon alueelle on laadittu Design Finnnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja se tulisi pyrkiä ottaa huomioon ohjeellisena varausalueen kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta Finnnoo 49-31-20-5 Asuntosäätiö

Oheismateriaali

- Hakemus Finnnoo 49-31-20-5 Asuntosäätiö

Tiedoksi

