

11.09.2023

Espoon kaupunki
Kaupunginhallitus, Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
Virastopiha 2 C, 3.krs / PL 12
02070 Espoon kaupunki

Viite Espoon kaupunki, kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto, suunnitteluvaraus, 10.08.2020, asia 79, 29.11.2021, asia 167, 16.01.2023 asia 13 ("EKY")

SUUNNITTELUVARAUKSEN JATKAMINEN

Realpro Oy (perustettavan yhtiön lukuun, "Realpro") hakee suunnitteluvarauksen jatkoa asemakaavamuutoksen laatimiseksi ja toimitilahankkeen toteuttamiseksi kahdelle vierekkäiselle Espoon kaupungin omistaman tontille ja kiinteistölle ("Hanke").

Kohde Espoon kaupungin korttelissa 31107 sijaitseva tontti ² ja kiinteistö 319903/15², yhteispinta-ala noin 11 777 m² ("Kohde").

Hankkeeseen kuuluu sen riittävän laajuuden varmistamiseksi lisäksi viereinen Espoon kaupungin korttelissa 31107 sijaitseva yksityisomisteinen tontti ¹, jonka Realpro osti 13.10.2021 ehdollisella kaupalla sen jälkeen, kun Espoon kaupungin virkahenkilöt ("Virkahenkilö") ensin vahvistivat Realprolle pitävänsä Hankkeen laajentamista tällekin tontille kokonaisuuden kannalta hyvänä ratkaisuna. Hankkeen kokonaispinta-ala noin 16 056 m².

Tausta Kaikissa EKYn päätöksissä korostetaan⁴ Hankkeen suunnittelussa huomioitavaksi Kohteen sijainti korkean kallion päällä. Lisäksi EKYn päätöksessä 16.01.2023 tähdennetään varausalueen sijaintia ja rakennuksen näkyvyyttä itäpuolen Finnooseen johtavalle pääväylälle⁵. Kaikki EKYn päätökset kuten myös Virkahenkilöt edellyttävät Hankkeen suunnittelua koko varausalueelle. Kaikki Realpron esittämät suunnitelmat on näiden EKYn päätösten mukaan laadittu siten, että vaiheittain toteutettavat rakennukset sijoittuvat pääosin kallion päälle näkyäkseen Finnoonsilta -kadulle. EKYn 29.11.2021 päätöksen mukaan Hankkeesta esitetyissä suunnitelmaluonnoksissa on vastaavuutta edellytettyyn korkeatasoiseen Finnoon sisääntulon porttiaiheeseen.

Virkahenkilöiden suhtautuminen Hankkeeseen ja sen käsittely muuttui vuoden 2022 aikana. Yleisesti Virkahenkilöt eivät edistäneet Hanketta ja saamamme palaute oli hyvin niukkaa, epätavanomaista ja ristiriitaista⁶.

¹ kiinteistötunnus 49-31-107-2, osoite Kurjenkellontie 7, 02270 Espoo, pinta-ala noin 3 366 m², voimassa olevan KTY -asemakaava 15.11.2004, rakentamaton

² kiinteistötunnus 49-31-9903-15, osoite Kurjenkellontie 3, 02270 Espoo, pinta-ala noin 8 411 m², voimassa olevan VL -asemakaava 15.11.2004, rakentamaton

³ kiinteistötunnus 49-31-107-1, osoite Kurjenkellontie 5, 02270 Espoo, pinta-ala noin 4 179 m², voimassa olevan KTY -asemakaava 15.11.2004, ja tontilla sijaitseva noin 2 000 m² purettavaksi aiottu toimitilarakennus

⁴ EKY: Varausalueen sijainti kukkulan laella on kaupunkikuvallisesti keskeinen paikka ja alueelta edellytetään "Finnoon porttisijainnin" vuoksi korkeatasoista suunnittelua. Alueen suunnittelussa tulee olla kokonaisvaltainen ote, jossa kallion ja maastonmuotojen tulee olla osa arkkitehtuuria. Massoitteluun tarvitaan erilaisia vaihtoehtoja, mm. tornille on syytä tutkia matalampaa vaihtoehtoa.

⁵ EKY: Varausalue on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Länsiväylän varressa, sille rakennettavan hankkeen luodessa näkyvän porttiaiheen Finnoon sisääntuloon.

⁶ EKY päätös 16.01.2023, kts Realpro varaushakemus 11.11.2022

11.09.2023

Suunnitelmaamme 08.08.2022 Virkahenkilöt ilmoittivat pitävänsä huolellisena ja ansiokkaana, vastaten korkeatasoiselle toimitilahankkeelle asetettuja tavoitteita työpaikkojen määrän ja arkkitehtuurin yms vaatimusten osalta näyttävän työpaikkakeskittymä -kokonaisuuden toteuttamiseksi, mutta tästä huolimatta Virkahenkilöt ilmoittivat, etteivät EKYn päätöksistä huolimatta edistä asemakaavamuutosta.

Tilanne

Hankkeen käsittely jatkui vasta noin kaksi kuukautta EKYn 16.01.2023 päätöksen jälkeen maaliskuussa 2023 ikään kuin uutena alkavana Hankkeena, koska pääosin uudet Virkahenkilöt eivät tunteneet ja huomioineet Hankkeen aiempia vaiheita. Käsittely keskeytyi noin kolme kuukautta myöhemmin kesäkuussa 2023, minkä jälkeen emme ole Virkahenkilöiden lupauksista huolimatta saaneet Hankkeesta mitään tietoa.

Virkahenkilöiden suhtautuminen Hankkeeseen ja sen tarpeettoman monimutkainen käsittely keskittyy edelleen perustelemattomasti kokonaisuuden kannalta epäoleellisiin seikkoihin (liito-orava, hiekkasiilon siirto, yksityisomisteisen tontin 1 käyttötarkoitus yms).

Liito-oravan osalta Virkahenkilöt edellyttävät merkittävänä lähtökohtana sen elinolojen huomioimista, vaikka teettämämme liito-oravaselvityksen mukaan alue ei sijaitse liito-oravalle sopivien kulkureittien varrella eikä siellä ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravalle on esitetty riittävä tarvittaessa toteutettava kulku-yhteys.

Hiekkasiilon siirron osalta Hanketta käsiteltävä Espoon kaupungin ja elinkeinoelämän kokonaisedun näkökulmasta. Se ei ole este Hankkeen toteutukselle, koska rakennusoikeuden kasvu eli Kohteen tonttien arvonnousu ylittää moninkertaisesti hiekkasiilon siirtokustannukset. Espoon kaupunki ei ole tehnyt ratkaisua hiekkasiilon siirrosta, vaikka ilmoitti (22.06.2020) sen ratkaisemansa Hankkeen alkuvaiheessa.

Toteutus

EKYn päätösten ja Virkahenkilöiden edellyttämä varausalueen ja korkean kallion kokonaisvaltainen hyödyntäminen on perustellusti mahdollista vain siten, että suunnittelussa ja toteutuksessa hyödynnetään erityisesti varausalueeseen kuuluva kiinteistö 15, missä korkea kallio sijaitsee. Käytännössä Virkahenkilöt päinvastoin perustelematta vastustavat tällaista Realpron perustellusti esittämää Hanketta (suunnitelma 08.08.2022), mille Kohteessa ja yleisesti Espoossa eniten toteutuskelpoista markkinaehtoista käyttäjä- ja sijoittajakysyntää.

Realpro haluaa ja katsoo olevan oikeutettua ja perusteltua jatkaa ja edistää Hanketta määrätietoisesti asemakaava-, rakennuslupa- ja toteutusvaiheisiin. Hankkeen edellyttämä asemakaavamuutos ei ole viivästynyt mistään Realprosta johtuvasta syystä. Mitään perusteita varauksen ja asemakaavamuutoksen raukeamiselle, olla jatkumatta tai keskeyttämiselle ei ole.

Hakemus

Pyydämme, että asemakaavamuutoksen pitkittymisestä ja keskeneräisyydestä johtuen Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

1) jatkaa Kohteen suunnitteluvaiheesta sekä kehottaa ja varmistaa, että Virkahenkilöt lopultakin viipymättä noudattavat EKYn päätöksiä laatia Hankkeelle asemakaavamuutos sen hyväksymiseksi suunnitelmamme 08.08.2022 mukaan ensi tilassa tämän toimitilahankkeen toteuttamiseksi. Pyydämme varauksen jatkon voimassaoloa 15.11.2024 asti.

tai

11.09.2023

2) Espoon kaupunki ostaa Realprolta korttelissa 31107 sijaitsevan tontin 1, jolloin Espoon kaupunki saa samalla käyttöönsä Realpron teettämät suunnitelmat ja Espoon kaupunki voi jatkaa alueen asemakaavoitusta EKYn päätöksistä poiketen 17.05.2023 kirjaamallaan tavalla ainoastaan Kurjenkellontien molemmin puolin eli rakentamatta kallion päälle ja rakennusten näkymättä Finnoonsilta -kadulle.

Olemme luonnollisesti käytettävissänne tämän asian edistämiseksi ja tähän asiaan liittyvien yksityiskohtien sopimiseksi.

Kunnioitavasti

REALPRO OY, perustettavan yhtiön lukuun

Juha Vuorinen

Liite

Suunnitelma, 08.08.2022
Ilmakuvakartta, 11.09.2023

Yhteystiedot

Juha Vuorinen
Realpro Oy
Kansakoulukuja 3, 00100 Helsinki
Puh (040) 5016105
Email vuorinen@realpro.fi