

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 8

§ 8

Alueen varauksen jatkaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten (49-54-67-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

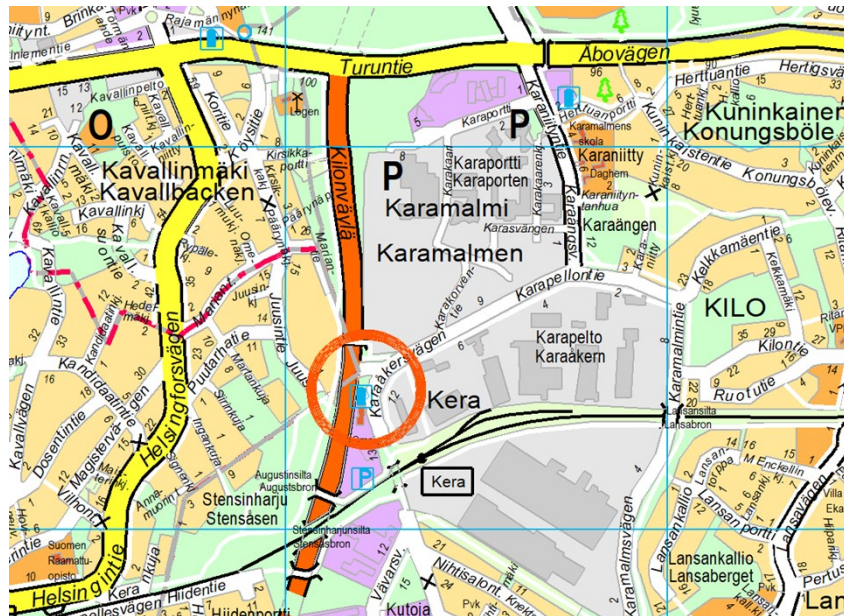
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja viimeksi 07.11.2022 § 263 jatkettua Kerassa sijaitsevan tontin 49-54-67-1 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2025 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Fortum Power and Heat Oy (jäljempänä Fortum) hakee 1.12.2023 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa osoitteessa

Karapellontie 11a sijaitsevalle tontille (49-54-67-1) lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Keraan luodaan uusia energiaratkaisuja, liikkumisen muotoja ja urbaania ruuantuotantoa osaksi elävää kaupunkiympäristöä ja Fortum haluaa tukea tätä kehitystä pilotoimalla uudentyypistä tapaa tuottaa lämpöä miehittämättömällä ilma-vesi pumppuratkaisulla (jäljempänä AWHP).

Fortumin konseptoima uudenlainen lämpöpumpputeknologiaan perustuva lämpölaitos on suunniteltu mahdollistamaan lämmön kiertotalous sekä sähkön ja lämmön kysyntäjousten toteuttaminen. AWHP tekee Keran alueesta lämmitysenergian osalta energiapositiivisen ja sen avulla voidaan lisäksi alueen hukkalämmöt hyödyntää lämpöenergian tuotannossa. AWHP lämmitysratkaisu kykenee tuottamaan lämpöä myös ilmasta. Lämpöpumppujen tarvitsema sähkö on alkuperätodennettua päästötöntä sähköä, kuten tuulisähköä.

Alueelle rakennettavan matalalämpöverkon avulla lämpö siirretään alueen kiinteistöille perinteisen kaukolämmön tapaan. Tämä matalalämpöverkko mahdollistaa tehokkaan, hyvällä hyötysuhteella toimivan lämmöntuotannon, sekä kilpailukyysisen hinnoittelun. Asiakkaan näkökulmasta uudenlainen lämmöntuotanto ei tuo käytännön muutoksia. Sen sijaan kehittynyt teknologia mahdollistaa siirtymisen kohti vihreämpää ja puhtaampaa tulevaisuutta, jossa energian kiertotalous on arkipäivää.

Fortum on kuluneen suunnitteluvarauskauden aikana selvittänyt lämpölaitoshankekokonaisuuden tarkempaa laajuutta. Hankkeen vaatima maankäyttö on täsmentynyt ja hankkeen vaatima asemakaavamuutos (Karapellonlaita) on laadittu yhteistyössä kaupungin kanssa ja saanut lainvoiman.

Hankkeen rakennuslupaan ja alueella tehtyihin liito-oravahavaintoihin liittyvien selvitysten takia hanke tarvitsee suunnitteluvaraukselle jatkoaikaa.

Tiedot varattavasta tontista

Varattava tontti (49-54-67-1) on osoitettu asemakaavassa uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialueeksi (EN-1). Tonttia koskeva asemakaavamuutos (Karapellonlaita) on saanut lainvoiman 30.8.2023. Tontille on laadittu nykyisen asemakaavan mukainen tonttijako 6.9.2023 ja tontti on lohkottu 18.10.2023.

Varattavan tontin pinta-ala on noin 1 462 m². Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, sillä Fortumin lämpölaitoshankkeen toteuttaminen ei tarvitse rakennusoikeutta.

Tontin välittömässä läheisyydessä on vireillä Karapelto niminen asemakaavamuutos. Kyseisessä asemakaavamuutoksessa EN-1 tontin pinta-alaa on suunniteltu kasvatettavaksi. Fortumin on kuitenkin mahdollista toteuttaa lämpölaitoshankkeensa nykyisen tontin alueelle.

Varauksen jatkaminen

Fortum hakee varauksen jatkoa 31.1.2025 saakka. Fortumin tarkoituksena on saada varausaikana lainvoimainen rakennuslupa sekä tehdä Espoon kaupungin kanssa maanvuokrasopimus. Esitetään varauksen jatkamista 31.1.2025 saakka.

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja 24.1.2022 § 12 jatkettua varausta Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. 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 ja selvitykset. 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 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.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on linja-autopysäkki ja suuri osa alueesta on vuokrattuna polttoaineiden jakelupistettä varten.

Varauksensaaja on myös tietoinen, että alueella on ainakin sähkö-, vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöjohtoa sekä telekaapelia.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tarpeen tehdä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä sovittava erikseen vuokralaisen kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 12

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä aluevarausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Varausalueen kartta - Fortum Power and Heat Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Fortum Power and Heat Oy 1.12.2023, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi