

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 21

§ 21

## Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoon keskukselta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

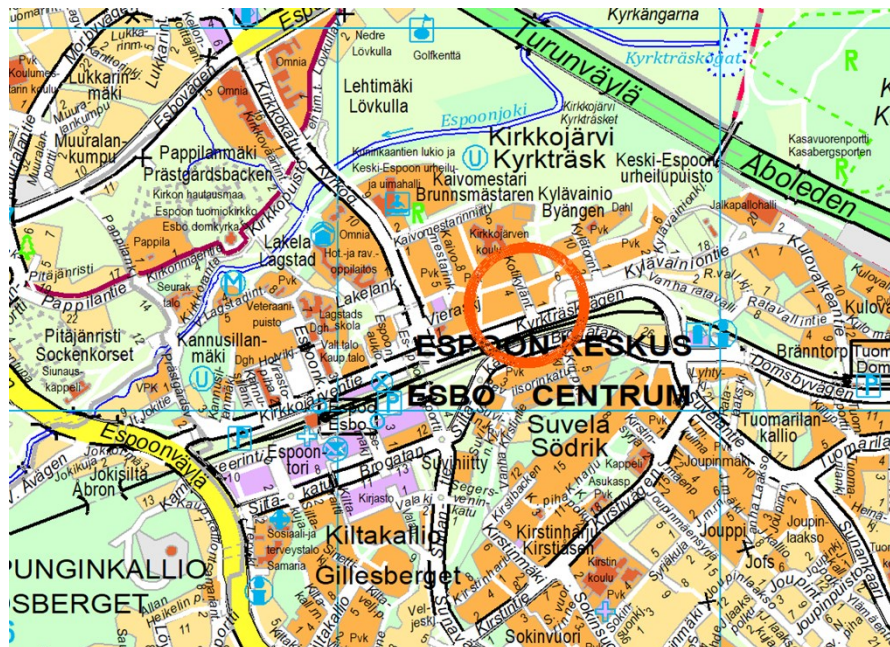
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.1.2023 § 10 päätettyä suunnitteluvarausta Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityille alueille purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten. Varausalue muodostuu tonteista 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöstä 49-40-9906-14. Suunnitteluvarausta jatketaan 28.2.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.1.2023 § 10 varata Espoon keskuksessa sijaitsevat pysäköintialueet Espoon Asunnot Oy:lle ("Espoon Asunnot") ja SRV Rakennus Oy:lle ("SRV") purkavan uudisrakentamisen suunnittelua varten.

Espoon Asunnot ja SRV ovat 21.12.2023 päivätyllä hakemuksella hakeneet suunnitteluvarauksen jatkamista 30.6.2025 saakka. Hakemus kohdistuu tontteihin 49-40-131-2 ja 49-40-133-3 sekä kiinteistöön 49-40-9906-14.

### **Tiedot varausalueesta**

Varausalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP2). Autopaikkojen korttelialueeseen kohdistuu rasiteoikeuksin maantasopysäköintipaikkoja, joista pääosa palvelee Espoon Asuntojen kiinteistöjä. Lisäksi alueella on kahden muun yhtiön pysäköintipaikkoja, jotka tullaan säilyttämään maantasopaikkoina eikä niiden haltijoille koidu kustannuksia tai toimenpiteitä.

Espoon Asuntojen ja SRV:n tavoitteena on saada kortteleihin 40131 ja 40133 kaavamutoksen kautta lisärakennusoikeutta (purkava uudisrakentaminen), monipuolistaa alueen hallintamuotojakaumaa ja asuntotarjontaa sekä järjestää alueen pysäköinti uudelleen hyvien julkisten kulkuyhteyksien läheisyydessä. Nykyiset kortteleiden 40131 ja 40133 rakennukset ovat huonokuntoisia ja peruskorjaukseen erittäin huonosti soveltuvia.

Korttelin 40131 tontti 1 ja korttelin 40133 tontti 2 ovat Espoon Asuntojen omistuksessa. Niiden toteutunut kerrosala asumiseen on tällä hetkellä noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 170 asuntoa. Espoon Asuntojen tarkoituksena on purkaa vuonna 1980 valmistuneet kerrostalot ja rakentaa niiden tilalle uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja. Espoon Asuntojen kohteita ympäröivissä kortteleissa on asunto-osakeyhtiöitä sekä HOAS:n opiskelija-asuntoja. Aluetasolla osuudet asuntojen hallintamuodoissa pysyvät nykyisellään purkavasta uudisrakentamisesta huolimatta.

### **Varauksen jatkaminen**

Espoon Asunnot ja SRV ovat varausaikana edistäneet aktiivisesti varausalueen kehitystä ja asemakaavamuutoksen aloittamisen edellytyksiä. Asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tulossa nähtäville arviolta vuoden 2024 aikana.

Suunnitteluvarausta on perusteltua jatkaa, jotta alueen kehittämistä saadaan edistettyä suunnitellusti.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 10

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Espoon Asunnot Oy:lle ja SRV Rakennus Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityt alueet asuntorakentamisen purkavaa uudisrakentamista varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. 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 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 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 pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta 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

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Varauksensaaja vastaa pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestämisestä koskevista neuvotteluista ja pysäköintipaikkojen toteuttamisesta kustannuksellaan.

8

Kortteleihin 40131 ja 40133 osoitettavasta asumisen kerrosalasta saa olla enintään 60 % valtion tukemaa asuntotuotantoa ja enintään 20 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Vähintään 20 % asumiseen osoitettavasta kerrosalasta tulee olla yksittäisille kuluttajille myytäviä omistusasuntoja.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta.

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 1 Kartta Kotikyläntie Espoon keskus Espoon Asunnot SRV (karttaliite ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus Kotikyläntie Espoon keskus Espoon Asunnot SRV, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**