

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 46

§ 46

Alueen varaaminen Espoon keskuksesta asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle (49-40-9901-0, 49-454-1-92 & 49-40-162-12)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin Osuuskauppa Elannolle liitekartassa osoitetun alueen kiinteistöiltä 49-40-9901-0, 49-454-1-92 ja 49-40-162-12 Espoon keskuksesta asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2025 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 mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavam muutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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 varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. tilaajakaapeleita, käytöstä poistunut katualue, kevyen liikenteen väylä, valaisinpylväitä, sadevesiviemäri, käytöstä poistettu vesijohto ja käytöstä poistettu kaukolämpöputki). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista tai poistamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

9

Varausalueen asuntorakentamisoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava omistusasuntotuotantona kuluttaja-asiakkaille.

10

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä HOK) pyytää 23.4.2024 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta liitekartassa osoitetulle alueelle, joka koskee Espoon keskuksessa sijaitsevia kiinteistöjä 49-40-9901-0, 49-454-1-92 ja 49-40-162-12. HOK esittää hakemuksessaan, että tarkoituksena on selvittää korkealaatuisen hypermarket -kaupan sekä asuntorakentamisen toteuttamisen mahdollisuuksia kyseisellä alueella.

HOK hakee suunnitteluvarausta 12 kuukaudeksi.

HOK:n näkemyksen mukaan nykyiset kaavat eivät sellaisenaan mahdollista hypermarket kokoluokan kaupan toteuttamista, vaan ainoastaan toisen supermarket kokoluokan kaupan toteuttamisen kaupungin omistamalle tontille, sekä 7 600 k-m² kokoisen asuntomassan toteuttamisen. Luonnoksia nykyisen kaavan pohjalta on tehty ainakin vuonna 2014. HOK:n mukaan varausalue on kuitenkin pysynyt toteutumattomana, eikä ole todennäköistä, että se nykyisillä vaatimuksillaan lähtisi rakentumaan, koska kaikilla päivittäistavarakaupan toimijoilla on jo alueella saman kokoluokan yksikkönsä. Varausaikana HOK:n tarkoituksena on kuitenkin tarkemmin selvittää, onko suunniteltu hanke mahdollista toteuttaa nykyaavalla tai poikkeamisella siitä, vai vaatiiko hankkeen toteuttaminen kaavamuutoksen.

HOK ei ole pyrkimyksistään huolimatta saanut toteutettua Espoon keskukseseen tavoittelemansa hypermarket kokoluokan yksikköä, joten sen toteuttaminen nyt kohteena olevalle suunnitteluvarausalueelle olisi olennainen ja tarpeellinen lisäys HOK:n palveluverkoston. HOK:n tavoitteena on noin 8 000 k-m² kokoinen päivittäistavarakauppa. Asuntotuotannon määrän ja laadun HOK pyrkii sovittamaan niin, että se vastaa kaikkien osapuolien tavoitteita.

Tiedot varattavasta alueesta

Varausalue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu korttelin 40162 tontti 12 (kiinteistötunnus 49-40-162-12) sekä alat kiinteistöiltä 49-40-9901-0 ja 49-454-1-92. Varausalue on pinta-alaltaan noin 6 180 m² suuruinen.

Kiinteistö 49-40-162-12 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavan mukaan kiinteistölle saa myös sijoittaa asumista as-merkinnällä osoitetulle

rakennusalalle. Kiinteistön 49-40-162-12 pinta-ala on noin 4 524 m² ja rakennusoikeus ajantasakaavassa on 11 600 k-m², josta 7 600 k-m² saa käyttää asuinrakentamiseen ja 4 000 k-m² liike- ja toimistorakentamiseen.

Varausalueeseen kuuluvat alat kiinteistöiltä 49-40-9901-0 ja 49-454-1-92 ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen (LPA-1). Kaavan mukaan kyseiselle LPA-1 korttelialueelle toteutettavat autopaikat on varattu kortteleille 40162 ja 40183. Alueelle ei ole toteutettu asemakaavan mukaista pysäköintilaitosta.

Varausalueella sijaitsee kevyen liikenteen väylä ja käytöstä poistunutta katualuetta. Käytöstä poistunut katualue on ollut osa vanhaa Sunantien katualuetta, joka poistui käytöstä, kun Sunantien katualueen uusi linjaus toteutettiin varattavan alueen itäpuolella.

Varausalueen länsipuolisella kiinteistöllä sijaitsee rakennettu S-marketin liikerakennus sekä liikerakennusta palveleva LPA-1 tontin osa. Molemmat edellä mainituista ovat yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa. Kyseinen kiinteistöosakeyhtiö on HOK:n 100% omistama yhtiö. Varausalueen lisäksi HOK:n mukaan hankkeen suunnittelualueeseen tulevat sisällyttämään mukaan nämä yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistamat alueet.

Alueen varaus

Esitetään alueen varaamista HOK:lle 30.4.2025 saakka asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - HOK-Elanto (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvaraushakemus - HOK-Elanto 23.4.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi