

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 59

§ 59

Suunnitteluvarauksen myöntäminen Tvijälpistä Aalto Development Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myöntää Aalto Development Oy:lle suunnitteluvarauksen Tvijälp -nimisen saareen asumisen, pienvenesataman, katujen sekä mantereen ja saaren välisen siltayhteyden suunnittelemiseen.

Varausehdot:

1
Varaus on voimassa 31.1.2026 saakka.

2
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella suunnitteluvedellytysten kartoittamiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue on merenrantavyöhykkeelle sijoittumisen ja alueen suojeluarvojen puolesta vaativa suunnittelukohde.

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen kehitystyön ohjauksessa ja mahdollisessa myöhemmässä asemakaavamuutoksessa tarvitsemat selvitykset ja suunnitelmat.

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista, eikä niitä tulla hyvittämään varauksensaajalle missään vaiheessa.

3
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää varaus kesken sen varausajan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen kehittäminen ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

4
Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) korvauksetta siinäkin tapauksessa, että

varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

5

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta. Varauksensaaja on tietoinen, että saarelta on vuokrattu The Nolla Company Oy:lle ajanjaksolle 9.11.2022-8.11.2027 useita sijoituspaikkoja tilapäisille kevytrakenteisille majoituspisteille ja niiden oheispalveluille.

Varauksensaaja on tietoinen saarella olevista pysyvistä kaupungin omistamista rakennuksista, jotka on vuokrattu.

Em. vuokrakohteiden toiminta ei saa varausaikana häiriintyä.

6

Varausalue on voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa merkinnällä V (virkistysalue), mikä ei mahdollista varauksensaajan tavoittelemaa asuinrakentamista tai mahdollista asuinrakentamista sisältävän asemakaavamuutoksen hyväksymistä ennen kuin yleiskaavamerkintä on muutettu ja lainvoimainen. Varauksensaaja on tietoinen valmisteilla vireillä olevasta yleiskaavasta, jonka käsittelyaika ja lopputulos saattavat vaikuttaa hankkeen toteutus- ja asemakaavoitusaikatauluun sekä suunnitteluratkaisuihin.

7

Kaupunki luovuttaa veloituksetta hakijan käyttöön hallussaan olevat varausaluetta koskevat aiemmat selvitykset.

Käsittely

Kokouksessa tehtiin kaksi lisäesitystä ja yksi hylkäysesitys.

Puheenjohtajan ehdotuksesta ensin käsiteltiin lisäesitykset ja sen jälkeen hylkäysesitys.

Kajava teki seuraavan lisäesityksen suunnitteluvarauksen ehtoihin: Hankkeelle varataan rakentamista varten tiestöineen 30 % saaren pinta-alasta lopun osan saaresta jäädessä edelleen luonnontilaiseksi espoolaisten yleiseen virkistyskäyttöön."

Kajava teki seuraavan lisäesityksen suunnitteluvarauksen ehtoihin: Rakennettaville asuinrakennuksille ei varata tilaa piha-alueille Aalto Developmentin esittämän alustavan suunnitelman mukaisesti, jotta saaren rakentamatonta pinta-alaa ei kulu yksityisten pihojen rakentamiseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotusten raukeavan kannattamattomana.

Rasinsalo Kajavan kannattamana teki seuraavan hylkäysesityksen: Suunnitteluvaraus hylätään. Tvijälpin saaren mahdollisen kehittämisen tulee perustua voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön luontoarvot huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 7 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Rasinsalon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Aalto Development Oy on hakenut 24.04.2023 saapuneella hakemuksella suunnittelualuevarausta Tvijälpin saarialueeseen varten.

Tiedot hakijasta

Aalto Development Oy on yksityinen, vuonna 1992 perustettu espoolainen kiinteistökehitysyhtiö.

Yhtiön on toteuttanut Espoon Westendiin suunnitellun Marriott hotellihankkeen kaavamuutoksen. Yhtiön muita hankkeita on kuvattu suunnitteluvaraushakemuksessa.

Yhtiön vuoden 2023 tilikauden tulos oli 3,25 milj. euroa positiivinen ja yhtiön vapaa pääoma oli 14,3 milj. euroa.

Tiedot varausalueesta

Tvijälpin saari (49-418-1-88) on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Saari on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistama.

Alueella sijaitsee muutamia pieniä, lähinnä kesäkäyttöön tarkoitettuja kaupungin omistamia rakennuksia. Lisäksi saarelle on rakennettu vuoden 2023 aikana pieniä kevytrakenteisiä majoituspisteitä.

Varausalueen maapinta-ala on noin 12,9 ha. Kaupunki ei ole suunnitellut alueelle nykyisen virkistysaluekäytön lisäksi muuta käyttöä.

Perustelu varauspäätökselle

Hanke on esitellyt kehittämissuunnitelmiaan kevään 2024 aikana kaikille halukkaille valtuustoryhmille.

Suunnitelmia on useilla tavoilla jatkokehitetty aiempaan luonnosversioon nähden. Asuinrakennusten kokoa ja sijoittelua on parannettu ympäristöön sopivuuden parantamiseksi. Eteläosien asuntojen pysäköintipaikat sijoitetaan louhittavaan kallioluolaan, joka toimii myös alueellisena väestönsuojana. Ranta-alueet jäävät rantaraitin kaltaiseksi, kaikkien saavutettavissa oleviksi yleisiksi viheralueiksi. Saareen tehdään kevyen liikenteen väylä, joka toimii rantaraitin jatkeena ja osana. Rantoja tulee kiertämään luontopolku. Em. asioiden soveltuvuus tulee tutkia ja varmistaa jatkosuunnittelussa yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa.

Hanke on laatinut tarkasteluja liikennejärjestelyjen ja joukkoliikenteellisen saavutettavuuden suhteen. Suunnitelmaluonnoksissa on pyritty ottamaan huomioon aiemmin tehdyt luontoselvitykset ja tunnistaa jatkoselvitystarpeet. Saaren energiaratkaisu on omavarainen perustuen maalämpökaivoihin sekä hankkeen omistamaan, toisaalla sijaitsevaan aurinkoenergiakenttään. Hiilineutraaliustavoitteet on tunnistettu ja

ratkaistaan tehokkaalla energiatuotannolla sekä rakennusten osalta nollaenergiaratkaisuin.

Kehittämissuunnitelma on edennyt suuntaan, joka mahdollistaa suunnitteluvarauksen myöntämisen tarkempien jatkosuunnitelmien ja kustannusarvioiden laatimiseksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 57

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Aalto Development Oy:lle oheiseen liitekarttaan merkityn Tvijälä -nimisen saaren kehittämisedellytysten kartoittamiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka. Hankkeen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle viimeistään vuoden 2024 alussa.

2

Mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin hyväksymien kehitystavoitteiden mukaisesti, voidaan varauksensaajalla myöntää tarkempi suunnitteluvaraus varausalueeseen. Suunnitteluvaraus valmistellaan erikseen.

3

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella kehittämisedellytysten kartoittamiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Varauksensaajalla ei tulla hyvittämään mitään tämän kehittämisvarauksen aikana aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää varaus kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen kehittäminen ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta varauksensaajalle.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että saarelta on vuokrattu The Nolla Company Oy:lle ajanjaksolle 9.11.2022-8.11.2027 useita sijoituspaikkoja tilapäisille kevytrakenteisille majoituspisteille ja niiden oheispalveluille.

Varauksensaaja on tietoinen saarella olevista pysyvistä kaupungin omistamista rakennuksista, jotka on vuokrattu.

Em. vuokrakohteiden toiminta ei saa varausaikana häiriintyä.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavasta alueesta on laadittu v. 2017 Saariston OYK luontoselvityksen täydennys, johon kirjatut havainnot tulee huomioida reunaehtoina, kun varausalueen kehittämistä kartoitetaan.

Käsittely

Elo Kajavan kannattamana ehdotti, että varaus hylätään.

Tvijälpin saaren mahdollisen kehittämisen tulee perustua voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön luontoarvot huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 ääntä vastaan hyväksyneen esittelijän ehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- 1 Liitekartta varausalue Tvijälpi, Aalto Development Oy (liitekartta ei saavutettava)
- 3 Äänestyslista § 59

Oheismateriaali

- Ei julkaista, varaushakemus Tvijälpi, Aalto Development Oy, 23.4.2023 (sisältää henkilötietoja) (ei saavutettava)

Tiedoksi