

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 43

§ 43

Alueen varauksen jatkaminen Espoon keskuksesta asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle (49-40-162-12 & 49-40-162-14)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

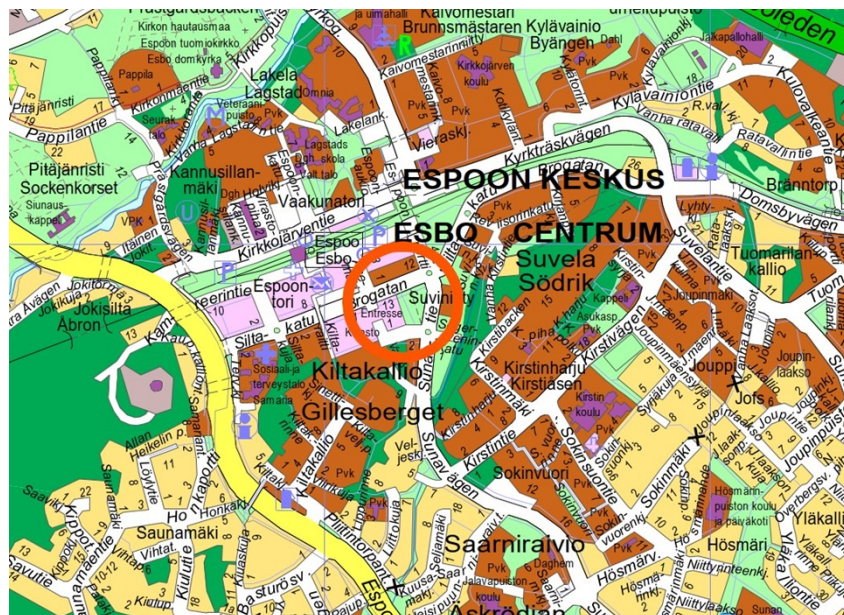
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 06.05.2024 § 46 päätettyä Espoon keskuksesta sijaitsevien kiinteistöjen 49-40-162-12 ja 49-40-162-14 varausta Helsingin Osuuskauppa Elannolle asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.4.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiempi päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 06.05.2024 § 46 Helsingin Osuuskauppa Elannolle (jäljempänä HOK-Elanto)

liitekartassa osoitetun alueen Espoon keskuksesta asuinrakennus- ja myymälähankkeen suunnittelua varten. Kyseinen varaus on voimassa 30.4.2025 saakka.

Hakemus ja hankkeen tilanne

HOK-Elanto pyytää 21.3.2025 päivätyssä hakemuksessa jatkoa suunnitteluvarakselle.

HOK-Elanto kertoo hakemuksessa, että suunnitteluvarauksen myöntämisen jälkeen HOK-Elanto on edistänyt hankkeen suunnittelua yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Hybridikorttelin suunnitelmaa on käsitelty viimeksi Kaupunkikuvatoimikunnassa 7.1.2025 ja Kaupunkikuvatoimikunnan näkemykset sekä rakennusvalvonnan kanssa käydyt ennakkokeskustelut huomioden HOK-Elanto on jättänyt rakentamislupahakemuksen käsiteltäväksi maaliskuussa 2025.

HOK-Elanto on lisäksi käynnistänyt Espoon kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan kanssa keskustelun koskien varausalueen hankkimista. Tavoitteena on hankkeen toteutusvaiheen käynnistäminen viipymättä, kun hankkeen edellyttämät luvat on saatu ja tontin luovutusehdoista on sovittu sekä kun HOK-Elanto on saavuttanut investointikriteerit täyttävän neuvottelutuloksen liike- ja asuntorakentamisen toteutuksesta rakennusurakoitsijoiden ja mahdollisten investointikumppaneidemme kanssa.

HOK-Elannon mukaan hankkeen suunnittelu ja toteutuksen valmistelu ovat edenneet hyvässä yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa ja HOK-Elanto uskoo, että tavoittelulla hankkeella voidaan toteuttaa Espoon keskukseen merkittävä investointi, joka osaltaan parantaa olennaisella tavalla tiiviin keskusalueen palvelutarjontaa ja kaupunkinäkömää.

Tiedot varattavasta alueesta

Varausalue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu korttelin 40162 tontti 12 (kiinteistötunnus 49-40-162-12) ja tontti 14 (kiinteistötunnus 49-40-162-14). Varausalue on pinta-alaltaan noin 6 179 m² suuruinen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 46 varauksen aikaan varausalueen kuuluivat kiinteistöt 49-40-9901-0, 49-454-1-92 & 49-40-162-12. Varausalueella laadittiin loppuvuodesta 2024 tonttijaon muutos ja lohkominen, jossa kiinteistöt 49-40-9901-0 & 49-454-1-92 muodostettiin yhdeksi yhtenäiseksi kiinteistöksi (kiinteistötunnus 49-40-162-14).

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 rakennusalueelle. 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.

Kiinteistö 49-40-162-14 on 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-Elannon 100% omistama yhtiö. Varausalueen lisäksi HOK-Elannon hankkeen suunnittelualueeseen kuuluvat nämä yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistamat alueet.

Varauksen jatkaminen

Esitetään, että HOK-Elannon varausta jatketaan 30.4.2026 saakka entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 46

Päätöshistoria

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin Osuuskauppa Elannelle 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 tontinluovutuspäätös 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 kaavamuutoksen 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 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 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Karttaliite suunnitteluvarausalueesta - 49-40-162-12 & 49-40-162-14 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvaraushakemus - HOK-Elanto 21.3.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi