

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 9

§ 9

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoonlahdesta Asuntosäätiölle asuntorakentamisen 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 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 7.10.2024 § 91 jatkettua suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen Espoonlahdesta Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.12.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 § 97 varata alueen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi, jäljempänä "Pohjola") ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on jatkettu 6.5.2019 § 52, 4.5.2020 § 48, 3.5.2021 § 65, 5.9.2022 § 238 ja 7.8.2023 § 70 tehdyin päätöksin. Pohjola on sittemmin luopunut hankkeesta ja suunnitteluvarausta on jatkettu yksin Asuntosäätiölle 7.10.2024 § 91 tehdyllä päätöksellä.

Asuntosäätiö hakee 19.11.2025 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.12.2025 saakka.

Tiedot varausalueesta

Varausalue sijaitsee Espoonlahdessa, kauppakeskus Lippulaivan ja Espoonlahden metroaseman välittömässä läheisyydessä. Varausalue on esitetty liitekartassa.

Varausalue ympäröi Asuntosäätiön omistamia rakentamattomia tontteja 49-34-330-1 ja 49-34-331-1.

Varausalue sekä Asuntosäätiön omistamat tontit ovat osa Maininkipuistonimistä asemakaavan muutosaluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella alueen maankäytön mahdollisuuksia osana Espoonlahden keskustan kokonaisuutta ja suunnitella alueelle vihreää keskustamaista rakentamista Espoon kaupungin ("Kaupungin") täydennysrakentamistavoitteet huomioon ottaen.

Varauksen jatkaminen

Asuntosäätiö on yhteistyössä Kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa edistänyt alueen suunnittelua ja kehitystä. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 3.2.2021 asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi. Uusi asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.4.2024. Ehdotus etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn maankäyttösopimusneuvottelujen edettyä myönteisesti. Tavoitteena on saattaa asemakaava lainvoimaiseksi kevään 2026 aikana, ellei kaavasta valiteta hallinto-oikeuteen.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen mahdollistaa alueen kehittämisen suunnitellun mukaisesti huomioiden Kaupungin tavoitteet ja hankala rakentamisen suhdannetilanne.

Asuntosäätiön tarkoituksena ei ole hankkia varausaluetta Kaupungilta asemakaavan valmistuttua. Asuntosäätiö ja Kaupunki ovat neuvotelleet maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä alueiden luovuttamisesta kolmannelle yhteismyynnillä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.10.2024 § 91

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 7.8.2023 § 70 jatkettua suunnitteluvarausta liitekartan

mukaiseen alueeseen Espoonlahdesta Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Pohjola Rakennus Oy Suomi on luopunut hankkeesta ja suunnitteluvaraus täsmennetään osoitettavaksi yksin Asuntosäätiölle. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.12.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 238

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 3.5.2021 § 65 jatkettua suunnitteluvarausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varausta jatketaan entisin ehdoin 31.8.2023 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 97

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2019 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien 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. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu-ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille 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 varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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 varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkois-luoteissuunnassa kulkeva raittiyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittiyhteyden osalta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.5.2019 § 52

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2020 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.5.2020 § 48

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 jatkettua oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.5.2021 saakka.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tonttien 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. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu-ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään 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 varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varauksen tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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 varausalueella sijaitsee kaupungin tietojen mukaan 20 kilovoltin sähkölinja.

9

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

10

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen suunnittelussa on huomioitava hulevesien alueellinen hallinta varausalueella ja sen ulkopuolella. Hulevesien hallinnan vaatimat tilatarpeet tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä, ja tällä voi olla vaikutusta mm. korttelialueiden rajauksiin. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava varausalueen läpi kaakkois-luoteissuunnassa kulkeva raittiyhteys. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa edistämään varausaluetta laajempaa suunnitteluratkaisua hulevesien ja raittiyhteyden osalta.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja 6.5.2019 § 52 sekä 4.5.2020 § 48 jatkettua oheiseen liitekartaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta yhteisesti Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten entisin ehdoin. Päätös on voimassa 31.8.2022 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 70

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 § 97 päätettyä ja viimeksi 5.9.2022 § 238 jatkettua suunnitteluvarausta liitekartan mukaiseen alueeseen Espoonlahdesta Pohjola Rakennus Oy Suomelle ja Asuntosäätiölle asuntorakentamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.8.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kartta Maininkipuisto Asuntosäätiö (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Maininkipuisto Asuntosäätiö, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi