Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 126

§ 126

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Pohjois-Tapiolasta SRV Rakennus Oy:lle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-9902-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Vainio Petri

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä sekä 5.12.2022 § 281, 5.2.2024 § 23 ja 18.8.2025 § 71 jatkettua varausta SRV Rakennus Oy:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.12.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

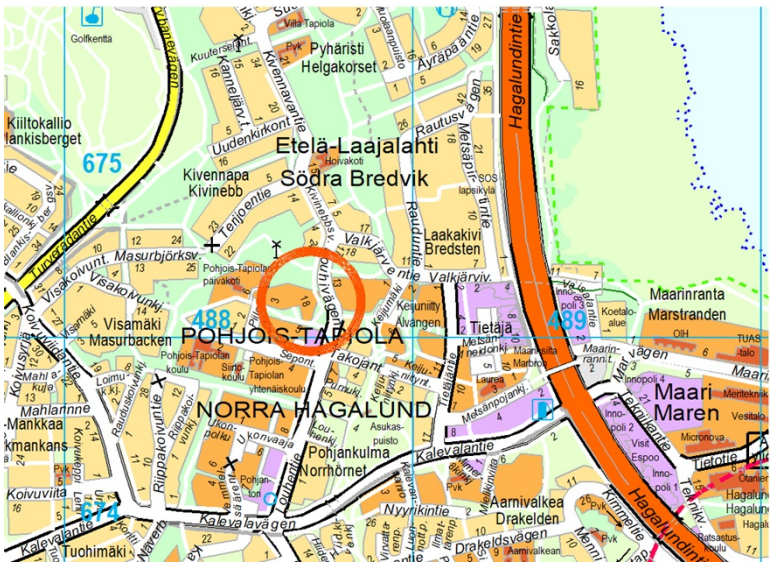
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Pohjois-Tapiolassa Louhentorin alueella sijaitsee entinen bussien kääntöpaikka, joka ei enää ole käytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 49-16-9902-2 on katuaukio-/torialuetta, jolla on

200 k-m² liiketilarakennusoikeutta yhdessä kerroksessa. Kiinteistö on Espoon kaupungin omistuksessa.
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut alueen SRV:lle 3.5.2021 § 61. Varausta on tämän jälkeen jatkettu 5.12.2022 § 281, 5.2.2024 § 23 sekä 18.8.2025 § 71. Nykyinen varaus on voimassa 31.12.2026 saakka.

Hakemus

SRV Rakennus Oy on toimittanut kaupungille 12.10.2026 päivätyn hakemuksen, jossa se pyytää Louhentorin kiinteistöä 49-16-9902-2 koskevan suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2027 saakka vapaarahoitteiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusten suunnittelua ja rakentamista varten.

Yhtiö toteaa hakemuksessaan, että asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma käynnistettiin keväällä 2024 ja asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.3.-28.4.2026. Nähtävilläolon jälkeen hanketta on jatkokehitetty. Hakemuksen mukaan tavoitteena on viedä kaava kaupunkisuunnittelulautakuntaan vuoden 2026 lopussa tai vuoden 2027 alussa sekä edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston käsiteltäväksi alkuvuonna 2027.

Hakemuksen mukaan hankkeen tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta keskeisellä paikalla ja sovittaa uusi rakentaminen alueen omaleimaiseen ympäristöön. Yhtiö ilmoittaa olevansa valmis jatkamaan alueen kehittämistä ja asemakaavaprosessia yhteistyössä kaupungin kanssa.

Perustelu varauksen jatkopäätökselle

Varauksensaaja on varausaikana edistänyt varausalueen suunnittelua ja asemakaavan muutosta yhteistyössä kaupungin kanssa. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä, mutta suunnitelman kehittäminen saadun palautteen pohjalta ja asemakaavan hyväksymiskäsittely ovat edelleen kesken. Tämän vuoksi varauksen jatkaminen 31.12.2027 saakka on perusteltua hankkeen kehitys-, kaavoitus- ja suunnittelutyön loppuun saattamiseksi.

Varausta esitetään jatkettavaksi muuten entisin ehdoin. Siten säilyvät voimassa muun muassa velvollisuus kehittää suunnitelmia yhteistyössä kaupungin kanssa, vastuu suunnittelun ja selvitysten kustannuksista sekä kaupungin oikeus olla jatkamatta varausta, jos hanke ei etene kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 61

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3
Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Käsittely

Aaltonen Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

"Tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3
Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

5
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6
Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

7
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. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9
Varattava alue tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 281

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä varausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 23

Päätösehdotus Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä ja 5.12.2022 § 281 jatkettua varausta, SRV Rakennus Oy:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.8.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 18.08.2025 § 71

Päätösehdotus Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.5.2021 § 61 päätettyä ja viimeksi 5.2.2024 § 23 jatkettua varausta SRV Rakennus Oy:lle Louhentorin kiinteistöön (49-16-9902-2) asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.12.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Varausalueen kartta Pohjois-Tapiola 49-16-9902-2 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Hakemus SRV Pohjois-Tapiola 49-16-9902-2 (ei saavutettava)
- EI JULKAISTA Hakemuksen liite 1, suunnittelualueen rajaus (ei saavutettava)

Tiedoksi