



05.08.2013

Kaj/5

## § 775

### **Yleisten rakennusten tontin varaaminen Espoon Viherlaaksosta SATO-Asunnot Oy:lle asemakaavamuutoksen laatimista ja muodostettavan asuinkerrostalotontin tai tonttien luovuttamista varten (tontti 61009/1)**

HEL 2013-006395 T 10 01 01 00

## **Päätös**

Kaupunginhallitus päätti varata SATO-Asunnot Oy:lle Espoon Viherlaakson korttelin nro 61009 yleisten rakennusten tontin nro 1 asuinkerrostalojen täydennysrakentamiseen tähtäävää kaavamuutossuunnittelua varten 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen suunnittelusta kaavamuutosta varten ja kaavoituksen mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen.

Suunnitelmat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa.

2

Varauksensaaja vastaa vuodesta 2014 alkaen erääntyvistä varausalueen kiinteistöveroista.

3

Alueelle kaavoitettavat tontit on tarkoitus luovuttaa omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

4

Kaupunki vastaa Espoon kaupunkiin nähden mahdollisesti tarpeellisen maankäytösopimuksen tekemisestä ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Nämä velvoitteet voidaan kuitenkin siirtää varauksensaajan vastattaviksi tonteista maksettavan kauppahinnan yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.

5

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen tarkoittamaa asemakaavan muutosta saada aikaan eikä tontteja siksi voida luovuttaa.



05.08.2013

Kaj/5

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varaushakemus
- 2 Sijaintikartta ja kaavaote

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneen varata SATO-Asunnot Oy:lle Espoon Viherlaakson korttelin nro 61009 yleisten rakennusten tontin nro 1 asuinkerrostalojen täydennysrakentamiseen tähtäävää kaavamuutossuunnittelua varten 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen suunnittelusta kaavamuutosta varten ja kaavoituksen mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen.

Suunnitelmat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa.

2

Varauksensaaja vastaa vuodesta 2014 alkaen erääntyvistä varausalueen kiinteistöveroista.

3

Alueelle kaavoitettavat tontit on tarkoitus luovuttaa omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

4

Kaupunki vastaa Espoon kaupunkiin nähden mahdollisesti tarpeellisen maankäyttösopimuksen tekemisestä ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Nämä velvoitteet voidaan kuitenkin siirtää varauksensaajan vastattaviksi tonteista maksettavan kauppahinnan yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.



5

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen tarkoittamaa asemakaavan muutosta saada aikaan eikä tontteja siksi voida luovuttaa.

## Esittelijä

### Hakemus

SATO-Asunnot Oy:n tarkoituksena on kehittää tontti ympäröivän asuinkerrostaloalueen täydennysrakentamiskohteena. Kehittäminen vaatii asemakaavan muuttamista sekä siihen liittyvien selvitysten laatimista. Hakemus on liitteenä nro 1. Alueeseen ei kohdistu muita hakemuksia.

### Kiinteistötiedot

Varattavaksi ehdotettu tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten tontiksi, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup>. Tontti muodostuu Espoon kaupungin Bembölen kylän kiinteistöjen Kesäpirtti RN:o 1:13 ja Kesäpirtti N:o 1 RN:o 1:20 määräaloista. Tontti sijaitsee Lippajärven itärannan tuntumassa, Humisevan alueen kerrostalovaltaisessa pohjoisosassa. Maastoltaan noin 5 300 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue on loivasti länteen viettävää piha- aluetta. Alueen länsireunassa sijaitsee heikkokossa kunnossa oleva vanha puinen huvila. Huvila on ollut vuokrattuna yhdistyksille, mutta on ollut jo useamman vuoden tyhjillään.

Helsingin kiinteistövirasto ja varauksensaaja ovat yhteistyössä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa selvittäneet mahdollisuutta laatia tontille asemakaavan muutos, jolla osa tontista osoitettaisiin asuinkerstolorakentamiseen naapuritontin tapaan. Suunnitelma tiivistäisi toteutuessaan alueen maankäyttöä ja lisäisi kaupungin maanomistuksen arvoa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti.

Varaus edistää kaupungin tavoitetta luopua itselleen tarpeettomasta kiinteistöomaisuudesta. Asemakaavan vahvistuttua kaupungilla on tarkoitus myydä varauksensaajalle tai tämän määräämälle muodostettavissa olevat, kerstolorakentamiseen soveltuvat tontit luovutusajankohdan käyvästä hinnasta. Kaupungin ei hallinto- ja kiinteistöverotussyistä ole tarkoituksenmukaista omistaa ulkokunnissa sijaitsevia vuokratontteja.

Samalla pyritään omana kohteenaan myymään kiinteistöllä olevan heikkokuntainen suojeltavaksi esitetyn huvila, jolle on asemakaavamuutoksessa tarkoitus muodostaa oma tontti. Näin



kaupunki saa samalla tältä osin pienennettyä rakennuskantansa korjausvelkaa.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä nro 2.

#### Kehittämissuunnitelma

SATO-Asunnot Oy kaavailee alueelle kahden, yhteensä 3 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruusluokkaa olevan vapaarahoitteen vuokratalon toteuttamista. Vanhaan huvilaan kohdistuu suojelutavoitteita. Kaavamuutoksessa tutkitaan siksi myös mahdollisuuksia muodostaa vanhan huvilan ympärille oma, erikseen myytävissä oleva mielekäs pientalotontti.

#### Varauksen ehdot

Esitettyjen varausehtojen mukaan varauksensaaja vastaa alueen kaavoituksen edellyttämistä kustannuksista, kuten erilaisista suunnittelu- ja selvityskustannuksista. Alue on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kiinteistöviraston ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa

Kaupunki vastaa maanomistajana Espoon kaupungin mahdollisesti edellyttämän maankäytösopimuksen velvoitteista, jotka varauksensaaja voi kuitenkin ottaa vastatakseen tonteista maksettavan kauppahinnan suorituksen yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.

#### Varauksen tarkoituksenmukaisuus

Espoon kaupunkisuunnittelun kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta Espoon tarve Y-tontille on varausalueen osalta osoittautunut vähäiseksi. Kaupunkirakenteellisesti käyttötarkoituksen muutos kerrostalorakentamiseen on siksi katsottu olevan perusteltua.

Kaupungin muusta maanomistuksesta erillään sijaitsevan alueen kehittäminen on kaupungin kannalta taloudellisesti kannattavaa. Heikkokuntoisen huvilan myymisen mahdollistava hanke pienentäisi myös osaltaan kaupungin omistaman rakennuskannan korjausvelkaa.

Kaupungilla ei kuitenkaan ole resursseja tällaisten pienten erillisten tonttien asemakaavatasoiseen suunnittelemiseen naapurikunnan alueella. Myöskään Espoon kaupungilla ei ole suunnattavissa voimavaroja tämänkaltaisten yksittäisten maa-alueiden kaavoittamiseen, vaan se edellyttää varsinaisen suunnittelutyön suorittamista maanomistajavoimin.

Hyvä vaihtoehto kaupungin omalle suunnittelulle on tällaisissa tilanteissa varauksen kautta kiinnittää aluetta kehittämään taho, jonka etu syntyy kehittämistyön rakentamismahdollisuuksien kautta. Samalla



toteutuu kaupungin etu maanomistajana, kun kaavoituksen arvonnousu realisoituu alueen myynnin kautta.

SATO-Asunnot Oy on ollut asiassa aloitteellinen ja Espoon kaupunkisuunnittelu on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti, joten alueen varaamista hakijalle on pidettävä perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varaushakemus
- 2 Sijaintikartta ja kaavaote

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 263

HEL 2013-006395 T 10 01 01 00

Humisevanportti 2

**Päätös**

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että SATO-Asunnot Oy:lle varataan Espoon Viherlaakson korttelissa 61009 sijaitseva yleisten rakennusten tontti (Espoon kaupungin Bembölen kylän kiinteistöihin Kesäpirtti RN:o 1:13 ja Kesäpirtti N:o 1 RN:o 1:20 kuuluvat määräalat) asuinkeuhkalojen täydennysrakentamiseen tähtäävää kaavamuutosuunnittelua varten 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen suunnittelusta kaavamuutosta varten ja kaavoituksen mahdollisesti edellyttämien



erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen.

Suunnitelmat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa.

2. Varauksensaaja vastaa vuodesta 2014 alkaen varausalueen kiinteistöverosta.

3. Alueelle kaavoitettavat tontit luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

4. Kaupunki vastaa Espoon kaupunkiin nähden mahdollisesti tarpeellisen maankäytösopimuksen tekemisestä ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Nämä velvoitteet voidaan kuitenkin siirtää varauksensaajan vastattaviksi tonteista maksettavan kauppahinnan yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.

5. Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen tarkoittamaa asemakaavan muutosta saada aikaan eikä tontteja siksi voida luovuttaa.

Lautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä on toiminnallisesti vanhentuneen asemakaavan muuttaminen tavalla, joka tiivistää maankäyttöä ja lisää kaupungin maanomistuksen arvoa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti. Varaus edistää kaupungin tavoitetta luopua itselleen tarpeettomasta kiinteistöomaisuudesta ja on kiinteistöllä olevan heikkokuntoisen, suojeltavaksi esitetyn huvilan osalta omiaan myös pienentämään kaupungin rakennuskannan korjausvelkaa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi