



29.02.2016

Kaj/3

## § 197

### Tontin varaaminen Espoon Pohjois-Tapiolasta YIT Rakennus Oy:lle ja Uudenmaan Seniorikodit Oy:lle

HEL 2016-000720 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) ja Uudenmaan Seniorikodit Oy:lle (Y-tunnus 2177631-8) noin 6 655 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakentamattoman määräalan Espoon Pohjois-Tapiolasta sijaitsevasta kiinteistöstä 49-452-2-1313, joka muodostaa YL-k-tontin korttelissa 16034, yksityisen hoivakodin toteuttamiseen tähtäävää poikkeamislupaa tai asemakaavamuutosta ja rakennuslupaa varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan alueen suunnittelusta poikkeamislupaa/kaavamuutosta varten ja niiden mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen. Suunnitelmat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa.
2. Varauksensaajat vastaavat vuodesta 2016 alkaen varausalueen kiinteistöverosta.
3. Määräala luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.
4. Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajille saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen tarkoittamaa poikkeamislupaa/asemakaavaa saada aikaan eikä määräälaa siksi voida luovuttaa.

Kaupunginhallitus totesi lisäksi, että kyseessä on yksityisen hoivakodin toteuttamishanke pitkään rakentamatta jääneelle Y-tontille. Espoon kaupungin sosiaali- ja terveystoimi sekä sivistystoimi/varhaiskasvatus ovat suhtautuneet myönteisesti palveluverkkoa täydentävään hankkeeseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

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



29.02.2016

Kaj/3

## Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Sijaintikartat
- 3 Leppävaarasopimus
- 4 Espoon kaupungin Sosiaali- ja terveystoimen puoltava lausunto

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

Espoon kaupunki

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hanke

Uudenmaan Seniorikodit Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n yhteisenä tavoitteena on rakentaa määrälalle yksityinen vanhusten hoivakoti. Uudenmaan Seniorikodit on ikäihmisten ympärivuorokautisiin hoitopalveluihin keskittyvä palveluyritys, jonka pääkohderyhmänä ovat muistisairaant ikäihmiset. Hoivakodin valmistuttua Uudenmaan Seniorikodit tuottaa tontilla espoolaisille Espoon kaupungin hankintasopimuksen mukaisesti hoivapalveluja.

Hanke vaatii myös poikkeamislupaan tai asemakaavan muutokseen liittyvien selvitysten laatimista.

Varaushakemus on liitteenä nro 1. Alueeseen ei kohdistu muita hakemuksia.

Kiinteistötiedot

Varattava määräala sijaitsee Espoon Pohjois-Tapiolassa pientalovaltaisen asuntoalueen keskellä ja puistoalueeseen rajautuen osoitteessa Kivennavantie 15. Metsäinen määräala on rakentamaton. Määräalan vuoden 2015 kiinteistövero oli noin 2 850 euroa.



29.02.2016

Kaj/3

Määräala on asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten tontiksi, joka on varattu (Espoon) kaupungin tarpeisiin (YL-k). Tontin pinta-ala on noin 6 655 m<sup>2</sup>, rakennustehokkuus 0,40 ja rakennusoikeus noin 2 662 k-m<sup>2</sup>.

Sijaintikartat ovat liitteenä nro 2.

#### Varauksen ehdot

Esitettyjen varausehtojen mukaan varauksensaajat vastaavat määräalan poikkeamisluvan/asemakaavan muutoksen edellyttämistä kustannuksista, kuten erilaisista suunnittelu- ja selvityskustannuksista. Alue on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa. Poikkeamisluvan / asemakaavan muutoksen vahvistuttua Helsingin kaupunki myy määräalan varauksensaajille tai niiden määräämälle luovutusajankohdan käyvästä hinnasta. Kaupungin ei hallinto- ja kiinteistöverotussyistä ole tarkoituksenmukaista omistaa ulkokunnissa sijaitsevia vuokratontteja.

#### Uusi Leppävaarasopimus

Helsingin ja Espoon kaupungit ovat 13.5.2009 allekirjoittaneet sopimuksen Leppävaaran alueen suunnittelusta ja toteuttamisesta (Uusi Leppävaarasopimus). Sopimus on liitteenä nro 3.

Sopimuksessa Helsinki sitoutuu mm. luovuttamaan Espoolle sopimuksessa erikseen mainitut asemakaavaan mukaiset yleisten rakennusten tontit korvauksetta, kun niille osoitetaan Leppävaaraa palvelevia yleisten rakennusten hankkeita. Espoon sosiaali- ja terveystoimi sekä sivistystoimi/varhaiskasvatus ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole itsellään edellytyksiä tai aikomuksia kehittää varauksen kohteena olevaa tonttia. Tontin varaus ei siten ole Leppävaarasopimuksen vastainen.

Espoon sosiaali- ja terveystoimen puoltava lausunto tontin varaamisesta YIT Rakennus Oy:lle ja Uudenmaan Seniorikodit Oy:lle on liitteenä nro 4.

#### Varauksen tarkoituksenmukaisuus

Kaupungin muusta maanomistuksesta irrallaan olevan, pitkään rakentamatta jääneen tontin rakentaminen on kaupungin kannalta taloudellisesti kannattavaa. Kaupungilla ei ole resursseja eikä mahdollisuuksia itse kehittää tällaisia ulkokunnissa sijaitsevia tontteja ilman selkeitä hankkeita. Hyvä vaihtoehto kaupungin omalle suunnittelulle on tällaisissa tilanteissa varauksen kautta kiinnittää aluetta kehittämään taho, jonka etu syntyy kehittämistyön rakentamismahdollisuuksien kautta. Samalla toteutuu Helsingin kaupungin etu maanomistajana, kun kaavo-



29.02.2016

Kaj/3

tuksen jo toteutunut arvonnousu realisoituu mahdollisesti alueen myynnin kautta.

YIT Rakennus Oy ja Uudenmaan Seniorikodit Oy ovat olleet aloitteellisia asiassa ja Espoon kaupungin sosiaali- ja terveystoimi on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti, joten alueen varaamista hakijoille on pidettävä perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi  
Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Sijaintikartat
- 3 Leppävaarasopimus
- 4 Espoon kaupungin Sosiaali- ja terveystoimen puoltava lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Varauksensaajat

Espoon kaupunki

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistövirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.01.2016 § 33

HEL 2016-000720 T 10 01 01 00

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.02.2016

Kaj/3

Kivennavantie 15, Espoo

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) ja Uudenmaan Seniorikodit Oy:lle (Y-tunnus 2177631-8) varataan noin 6 655 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakentamaton määräala Espoon Pohjois-Tapiolasta sijaitsevasta kiinteistöstä 49-452-2-1313, joka muodostaa YL-kontin korttelissa 16034, yksityisen hoivakodin toteuttamiseen tähtäävää poikkeamislupaa tai asemakaavamuutosta ja rakennuslupaa varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan alueen suunnittelusta poikkeamislupaa/kaavamuutosta varten ja niiden mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen. Suunnitelmat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa.
2. Varauksensaajat vastaavat vuodesta 2016 alkaen varausalueen kiinteistöverosta.
3. Määräala luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.
4. Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajille saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen tarkoittamaa poikkeamislupaa/asemakaavaa saada aikaan eikä määräälaa siksi voida luovuttaa.

Lautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä on yksityisen hoivakodin toteuttamishanke pitkään rakentamatta jääneelle Y-tontille. Espoon kaupungin sosiaali- ja terveystoimi sekä sivistystoimi/varhaiskasvatus ovat suhtautuneet myönteisesti palveluverkkoa täydentävään hankkeeseen.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

## Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 76184  
valtteri.halla(a)hel.fi