



07.09.2015

Kaj/4

§ 842

Alueen varaaminen SRV Yhtiöt Oyj:n, VVO-yhtymä Oyj:n ja Asuntosäätiön muodostamalle yhteistyöryhmälle kehittämishanketta varten Espoon Leppävaarassa

HEL 2015-007721 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata SRV Yhtiöt Oyj:n, VVO-yhtymä Oyj:n ja Asuntosäätiön muodostamalle yhteistyöryhmälle karttaliitteestä 1 ilmenevän noin 2,8 hehtaarin kokoisen rakentamattoman alueen Espoon Leppävaaran ns. Säterinkallion alueelta asuinalueen suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajilla on oikeus hakea Espoon kaupungilta asemakaavan laatimista varauspäätöksen mukaiselle rakentamiselle.

2

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan alueen suunnittelusta asemakaavaa varten sekä kaavoituksen mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen.

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

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että pikaraitiotien (Jokeri I) kaavailtu uusi linjaus Linnoitustiellä saattaa supistaa rakentamisaluetta.

3

Varauksensaajat vastaavat vuodesta 2016 alkaen varausalueen kiinteistöverosta.

4

Alueelle kaavoitettavat tontit luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

5



07.09.2015

Kaj/4

Kaupunki käy omistamiensa maiden osalta maankäyttösopimusneuvottelut Espoon kaupungin kanssa yhteistyössä varauksensaajien kanssa.

Maankäyttösopimukseen perustuva korvaus otetaan huomioon tonttien kauppahinnassa niitä luovutettaessa. Tarkoituksena on, että maankäyttösopimukseen perustuvan korvauksen suoritus hoidetaan asemakaavan perusteella muodostettavien tonttien luovutuksen yhteydessä.

6

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 [Liitekartat](#)
- 2 [Varausanomus](#)
- 3 [Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Espoon kaupunki/tonttiyksikkö

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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



Tiivistelmä

Kokeneista rakennus- ja asuntoalan toimijoista koostuvan yhteistyöryhmän tarkoituksena on kehittää ja toteuttaa varattavaksi esitettävälle hankealueelle asuntoratkaisuiltaan monipuolinen ja hallintamuodoltaan vaihteleva noin 30 000 k-m²:n kokoinen asuinkerrostaloalue Leppävaaran eteläosaan, kaavaillun Jokeri I -pikaraitiotien varrelle. Varauksensaajien tarjoihin hallintamuotoihin kuuluvat omistus-, vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut asemakaavoituksen aloittamista yhteistyöryhmän alustavien suunnitelmien pohjalta.

Kaupungin omistama varausalue muodostaa hankealueen pääosan. Toteutuessaan hanke nostaisi merkittävästi kaupungin omistaman, nykyisellään asemakaavoittamattoman maan arvoa. Alueesta neuvotellaan vastaavasti Espoon kaupungin kanssa tehtäväksi tuleva maankäytösopimus.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hanke

Varauksensaajien tarkoituksena on kehittää ja toteuttaa alueelle koteja eri ikäryhmille, asumisuraa aloittelevista ensiasunnon hankkijoista senioreihin. Asuntoja on tarkoitus toteuttaa vaihteleviin elämäntilanteisiin; kompakteista pienistä yksiöistä suurempiin useaan ilmansuuntaan avautuviin perheasuntoihin. Tavoitteena on lisäksi muodostaa alueen asuntokannasta omistus- ja hallintamuodoltaan monipuolinen. Varauksensaajien tarjoihin asumisratkaisuihin kuuluvat omistus-, vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot.

Suunnittelualueen asuntorakentamisen määräksi on alustavissa suunnitelmissa esitetty noin 30 000 k-m². Kevyen liikenteen yhteys jakaa suunnittelualueen pohjois-etelä -suunnassa kahteen kortteliin. Pohjoispuoli on esitetty asuinkorttelialueena johon VI ja VIII -kerroksiset asuinrakennukset voisi sijoittaa vaihtelevaan suurkortteliin. Eteläkortteli toimisi pysäköintialueena ja sille voisi sijoittaa VI-kerroksinen puolittain rinteeseen upotettu pysäköintitalo.

Hakemus on liitteenä 2. Alueeseen ei kohdistu muita hakemuksia.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut asemakaavoituksen aloittamista edellä selostettujen alustavien suunnitelmien pohjalta. Sen lausunto on liitteenä 3.

Varausalueen tiedot

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
--	---	---	------------------------------	--



Varattava alue sijaitsee Leppävaaran eteläosassa, Kehä I:n ja Turunväylän eritasoristeyksen läheisyydessä, Säterinmetsän townhouse -alueen ja Linnoitustien toimistokeskittymän välissä. Rakentamaton alue on maastoltaan topografisesti vaihtelevaa, osin kallioista metsää. Alueella ei ole asemakaavaa.

Varattavaan alueeseen kuuluu 13 Helsingin kaupungin omistamaa rakentamatonta kiinteistöä taikka niiden määrää, joiden yhteispinta-ala on noin 2,8 ha.

Sijaintikartat ovat liitteenä 1.

Varauksen ehdot

Esitettyjen varausehtojen mukaan varauksensaajat vastaavat alueen kaavoituksen edellyttämistä kustannuksista, kuten erilaisista suunnittelu- ja selvityskustannuksista. Alue on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa.

Pikaraitiotien (Jokeri I) kaavailtu uusi linjaus Linnoitustiellä ja sen Turunväylää ylittävä silta supistanee jossain määrin varausalueen itä- ja eteläosan rakentamismahdollisuuksia.

Helsingin kaupunki vastaa maanomistajana Espoon kaupungin kanssa sovittavan maankäytösopimuksen velvoitteista, jotka varauksensaajat voivat kuitenkin ottaa vastattavakseen tonteista maksettavan kauppahinnan suorituksen yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.

Asemakaavan vahvistuttua Helsingin kaupunki myy varauksensaajille tai niiden määräämille muodostettavissa olevat hankkeen vaatimat tonttialueet luovutusajankohdan käyvästä hinnasta. Kaupungin ei hallinto- ja kiinteistöverotussyistä ole tarkoituksenmukaista omistaa ulkokunnissa sijaitsevia vuokratontteja.

Varauksen tarkoituksenmukaisuus

Kaupungin resurssit ulkokunnissa omistamiensa alueiden kaavalliseen ja toiminnalliseen kehittämiseen ovat varsin rajalliset. 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.

Varauksensaajat ovat olleet asiassa aloitteellisia ja Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskus on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti,



07.09.2015

Kaj/4

joten alueen varaamista hakijoille on pidettävä perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 [Liitekartat](#)
- 2 [Varausanomus](#)
- 3 [Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto](#)

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Espoon kaupunki/tonttiyksikkö

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätöshistoria

[Kiinteistölautakunta 20.08.2015 § 355](#)

HEL 2015-007721 T 10 01 01 00

Linnoitustie, Espoo

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että SRV Yhtiöt Oyj:n, VVO-yhtymä Oyj:n ja Asuntosäätiön muodostamalle yhteistyöryhmälle varataan karttaliitteestä nro 3 ilmenevä noin 2,8 hehtaarin kokoinen rakentamaton alue Espoon Leppävaaran ns. Säterinkallion alueelta asuinalueen suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

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



1

Varauksensaajilla on oikeus hakea Espoon kaupungilta asemakaavan laatimista varauspäätöksen mukaiselle rakentamiselle.

2

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan alueen suunnittelusta asemakaavaa varten sekä kaavoituksen mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen.

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

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että pikaraitiotien (Jokeri I) kaavailtu uusi linjaus Linnoitustiellä saattaa supistaa rakentamisaluetta.

3

Varauksensaajat vastaavat vuodesta 2016 alkaen varausalueen kiinteistöverosta.

4

Alueelle kaavoitettavat tontit luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

5

Kaupunki käy omistamiensa maiden osalta maankäytösopimusneuvottelut Espoon kaupungin kanssa yhteistyössä varauksensaajien kanssa.

Maankäytösopimukseen perustuva korvaus otetaan huomioon tonttien kauppahinnassa niitä luovutettaessa. Tarkoituksena on, että maankäytösopimukseen perustuvan korvauksen suoritus hoidetaan asemakaavan perusteella muodostettavien tonttien luovutuksen yhteydessä.

6

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



07.09.2015

Kaj/4

Lisätiedot

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

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