§ 517
Aluevarauksen jatkaminen ja laajentaminen Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus Oy:lle liike- ja toimitilahankkeiden kehittämistä varten Espoon Hannuksenpellossa

HEL 2011-006303 T 10 01 01 00

Hannuksenpelto, Espoo

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus Oy:lle Espoon Hannuksenpellosta tehdyn noin 3,5 hehtaarin suuruisen alueen varausta liike- ja toimitilarakennusten suunnittelua varten 31.12.2013 saakka entisin ehdoin ja seuraavin tarkennuksin:

1

Varattavan alueen pinta-ala on noin 6,5 ha liitekartan nro 1 mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1	Espoo Hannuksenpelto varausalue 65
2	Asemakaavakartta
3	Hannuksenpelto hakemus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee jatkaa Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus Oy:lle Espoon Hannuksenpellosta tehdyn noin 3,5 hehtaarin suuruisen alueen varausta liike- ja toimitilarakennusten suunnittelua varten 31.12.2013 saakka entisin ehdoin ja seuraavin tarkennuksin:

1

Varattavan alueen pinta-ala on noin 6,5 ha liitekartan nro 1 mukaisesti.

Tiivistelmä

Espoon Hannuksenpellon alueen noin 3,5 ha:n suuruisen alueen varausta esitetään jatkettavaksi ja laajennettavaksi 6,5 ha:iin Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus Oy:lle autoalan liike- ja toimitilarakennusten kehittämishanketta varten.

Varattavalle alueelle on vahvistettu Etelä-Espoon osayleiskaava, jonka mukaan alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Yritysten tarkoituksena on koota alueelle useita erilaisia autoalan yrityksiä, jotta alueesta syntyisi vetovoimainen autoalan keskittymä.

Kehittämisen kohteena oleva alue on kooltaan runsaat 15 ha, josta Helsingin kaupungin omistuksessa on noin 6,5 ha. Alue on tarkoitus toteuttaa tiiviinä kokonaisuutena, joka mahdollistaa tehokkaan rakentamisen. Alueen rajaukset ja rakennustehokkuus täsmentyvät tarkemmissa suunnitelmissa. Suunnitteluvaraus edistää alueen toteutumista. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen mukaan hanke on alueen kehittämistavoitteiden mukainen ja puoltaa varausta.

Alueen asemakaavoitus on käynnistynyt, joten varaus tulisi tehdä vuoden 2013 loppuun saakka.

Esittelijä

Hakemus

Kauppahuone Laakkonen Oy, Broman Group Oy, A-Katsastus Oy ja Ativa Oy ovat lähettäneet kiinteistölautakunnalle 28.8.2012 päivätyn hakemuksen suunnitteluvarausalueen laajentamisesta ja varausajan jatkamisesta. Suunnittelua on viety eteenpäin tiiviissä yhteistyössä Espoon, Helsingin sekä eri käyttäjien kanssa. Suunnittelualueen koko on laajentunut aikaisemmin varatusta alueesta, koska suunnittelualueen läpi on mm. tarkoitus rakentaa uusi katu Länsiväylän alitse.

Hakijat pyytävät, että heille varattaisiin 31.12.2013 saakka liitteen nro 2 kaavakartassa oleva alue siltä osin kuin se on Helsingin kaupungin omistamalla alueella. Hakemus on liitteenä nro 3.

Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.2.2011 (145 §) varata edellä mainitun 3,5 hehtaarin suunnittelualueen hakijoille 31.12.2012 saakka. Varauksen ehdot olivat:

1

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan alueen tarkemmanasteisen maankäytön suunnittelusta ja mahdollisesti tarvittavien selvitysten laatimisesta.

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

2

Suunnittelualueen tarkemmat rajaukset ja alueelle tuleva rakennusoikeus täsmentyvät alueen jatkosuunnittelun yhteydessä.

3

Alueelle kaavoitettavat tontit luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

4

Varaus ei oikeuta varauksensaajia hakemaan mitään maanomistajan suostumusta vaativia lupia.

5

Kaupunki vastaa luovutettavan alueen maa-alueen puhtaudesta.

6

Helsingin kaupunki vastaa Espoon kaupunkiin nähden mahdollisesti tarpeellisen maankäyttösopimuksen tekemisestä ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Nämä velvoitteet voidaan kuitenkin siirtää varauksensaajien vastattavaksi tonteista maksettavan kauppahinnan yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.

7

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

Suunnittelutilanne

Suunnittelun kohteena oleva alue on osoitettu kaupunginvaltuuston 7.4.2008 hyväksymässä Etelä-Espoon osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja siihen verrattavia tiloja.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu, että autokaupan keskittymä vastaa alueen yleissuunnitelmissa kaavailtua toimintaa. Tarkastelualueeseen kuuluu noin 15 ha:n suuruinen alue, josta Helsingin omistuksessa on noin 6,5 ha. Kokonaisuuteen kuuluu noin 2,8 ha:n suuruinen A-Katsastuksen omistama maa-alue. Suunnitelmien edettyä varausalueen rajaukseen on tarpeen tehdä tarkennus, jolloin varattava alue laajenee länteen entisestä noin 3,5 ha:sta 6,5 ha:iin.

Asemakaavoitus on käynnistynyt ja asemakaavan valmisteluaineisto pidetään julkisesti nähtävänä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa 10.9. - 9.10.2012. Liitteenä nro 2 on asemakaavan valmisteluaineistoon liittyvä asemakaavakartta.

Varauksen hakijat

Hakijoilla on vahva tausta autoiluun liittyvän yritystoiminnan alalta. Kauppahuone Laakkonen Oy harjoittaa autokauppaa ja autojen huoltopalveluja. Yhtiön liikevaihto vuonna 2011 oli 553 milj. euroa. Yhtiön palveluksessa on noin 1 100 henkilöä.

Broman Group Oy harjoittaa varaosakauppaa. Yhtiön liikevaihto vuonna 2011 oli 179 milj. euroa ja henkilöstön määrä 780 työntekijää.

A-Katsastus Oy:n liikevaihto oli vuonna 2011 noin 72 milj. euroa. Suomessa työntekijöitä on 850 henkilöä. Ativa Oy vastaa hankkeen kehittämisestä.

Hakijoiden mielestä varauksen kohteena oleva alue vastaa sijaintinsa ja näkyvyyden puolesta paikkaa, johon voidaan kehittää toimiva autokaupan ja autoiluun liittyvän kaupan keskus. Saman toimialan yritysten lähekkäisyys palvelee asiakkaita ja edistää yritysten kaupankäyntiä.

Suunnittelualueen rajaus

Varausehtojen mukaan aikaisemmin varattu 3,5 ha:n suuruinen alue täsmentyy hankkeen jatkosuunnittelun myötä. Nyt aluerajaus on täsmentynyt 6,5 ha:iin Länsiväylän alitse suunnitellun kadun takia ja korttelialueen laajentuessa länteen. Jatkosuunnittelussa voi ilmetä tarpeita täsmentää aluerajausta.

Lähtökohtaisesti on tarkoitus sijoittaa tehokasta rakentamista Länsiväylän reunaan. Alustavissa kaavailuissa hakijat ovat esittäneet noin 60 000 kerrosneliömetrin suuruista rakennusoikeutta Helsingin omistamalle alueelle. Rakentamisen määrä tullaan tarkentamaan jatkotyön yhteydessä. Rakennukset ovat melusuojana muulle

Hannuksenpellon alueelle, jota on mahdollista kehittää myös asuinalueena.

Esittelijän mielestä varausta voidaan edellä mainituin perustein jatkaa hakijoille hankkeen rakentamisedellytysten selvittämiseksi. Asemakaavoituksen vasta käynnistyttyä olisi varausaika syytä ulottaa 31.12.2013 saakka.

Maankäyttösopimus

Espoon kaupungin kanssa aloitetaan maankäyttösopimusneuvottelut kuluvan vuoden lopulla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1	Espoo Hannuksenpelto varausalue 65
2	Asemakaavakartta
3	Hannuksenpelto hakemus

Otteet

Ote
Hakija