§ 563
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontinvaraamiseksi kehittämistä varten Espoon Kilossa (The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy, 49-452-2-1313 m-ala)

HEL 2015-012343 T 10 01 01 00

Siuntiontie 3, 02600 Espoo

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:lle (y-tunnus 0741470-8) varataan noin 5 774 m²:n kokoinen rakentamaton määräala Espoon Kilossa sijaitsevasta kiinteistöstä 49-452-2-1313, joka muodostaa Y-k-tontin 49-54-149-100, yksityisen päiväkodin toteuttamiseen tähtäävää poikkeamislupaa tai asemakaavamuutosta ja rakennuslupaa varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja vastaa 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

Varauksensaaja vastaa vuodesta 2016 alkaen varausalueen kiinteistöverosta.

3

Määräala luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

4

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

Lautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä on yksityisen päiväkodin toteuttamishanke pitkään rakentamatta jääneelle Y-tontille. Espoon

kaupungin tonttiyksikkö, 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

Liitteet

1	Tontin varaushakemus
2	Tontin liitekartat
3	Uusi Leppävaarasopimus
4	Espoon kaupungin sivistystoimen puoltava lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauken hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 2 Liite 3 Liite 4
Espoon kaupunki	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kiinteistövirasto	Liite 2
Kaupunginhaliltus	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hanke

International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:n tarkoituksena on rakentaa määräalalle yksityinen englanninkielinen päiväkoti, koska se joutuu poistumaan Espoon Niittykummussa sijaitsevista tiloistaan vuoden 2017 aikana. Kehittäminen vaatii vakuuskelpoisuus tontin, minkä vuoksi asemakaavan -k-merkintä on poistettava poikkeamisluvalla taikka asemakaavan muutoksella.

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 Kilossa pientalovaltaisen asuntoalueen keskellä osoitteessa Siuntiontie 3. Metsäinen määräala on rakentamaton. Määräalan vuoden 2015 kiinteistövero on noin 1 860 euroa.

Määräala on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten tontiksi, joka on varattu (Espoon) kaupungin tarpeisiin (Y-k). Tontin pinta-ala on 5 774 m², rakennustehokkuus on 0,30 ja rakennusoikeus on noin 1 732 k-m².

Sijaintikartat ovat liitteenä nro 2.

Varauksen ehdot

Esitettyjen varausehtojen mukaan varauksensaaja vastaa määräalan poikkeamisluvan/asemakaavan muutoksen edellyttämistä kustannuksista, kuten erilaisista suunnittelu- ja selvityskustannuksista. Alue on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa. Poikkeamisluvan / asemakaavan muutoksen vahvistuttua 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. Erikoispäiväkodiksi lukeutuva englanninkielinen päiväkoti tyydyttäisi kuitenkin Leppävaaraa laajemman alueen palvelutarvetta. Espoon Sivistystoimi/ Varhaiskasvatus sekä sosiaalitoimi ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole edellytyksiä tai aikomuksia kehittää varauksen kohteena olevaan tonttia. Tontin varaus ei siten ole Leppävaarasopimuksen vastainen.

Espoon varhaiskasvatuksen kasvavan palvelutarpeen johdosta yksityisen päiväkodin toteuttaminen tontille on kuitenkin toivottavaa. Espoon sivistystoimen lausunto tontin luovuttamisesta International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:lle on liitteenä nro 4.

Varauksen tarkoituksenmukaisuus

Kaupungin muusta maanomistuksesta irrallaan olevan, pitkään rakentamatta jääneen tontin rakentuminen on kaupungin kannalta taloudellisesti kannattavaa. Kaupungilla ei kuitenkaan 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 kaupungin etu maanomistajana, kun kaavoituksen jo toteutunut arvonnousu realisoituu mahdollisesti alueen myynnin kautta.

International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy on ollut aloitteellinen asiassa ja Espoon kaupungin Sivistystoimi/Varhaiskasvatus on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti, joten alueen varaamista hakijalle on pidettävä perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Tontin varaushakemus
2	Tontin liitekartat
3	Uusi Leppävaarasopimus
4	Espoon kaupungin sivistystoimen puoltava lausunto

Otteet

Ote	Otteen liitteet

Varauken hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 2 Liite 3 Liite 4
Espoon kaupunki	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kiinteistövirasto	Liite 2
Kaupunginhaliltus	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4