

Päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kirjelmät:

Korkein hallinto-oikeus 13.3.2023, KHO:2023:24

Maakuntavaltuusto oli hyväksynyt Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan. Muiden ohella luonnonsuojeluyhdistys X ja luonnonsuojeluyhdistys Y olivat hallinto-oikeudelle tekemissään valituksissa vaatineet, että vaihemaakuntakaava kumotaan siltä osin kuin siihen ei ollut sisällytetty aikaisemmissa maakuntakaavoissa osoitettuja luonnonsuojelualueita ja Natura 2000 -verkoston alueita koskevia merkintöjä. Luonnonsuojeluyhdistysten valituksissa tarkoitetut merkinnät olisivat tulleet vaihemaakuntakaavan voimaantulon myötä kumoutumaan. Hallinto-oikeus oli luonnonsuojeluyhdistysten valitusten johdosta kumonnut vaihemaakuntakaavan valituksissa tarkoitettuja alueita koskevilta osin lainvastaisena. Hallinto-oikeus oli lisäksi todennut, että valituksissa tarkoitettujen alueiden osalta jäivät voimaan aikaisempien maakuntakaavojen kaavakartoilla olevat merkinnät. Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen siltä osin, kuin siinä oli valitusten johdosta osittain kumottu maakuntakaavan merkintöjä ja hylkäsi valitukset. Muiden valitusten johdosta korkein hallinto-oikeus totesi muun ohella, että vaihemaakuntakaavassa rantaradalle Kirkkonummen ja Espoon rajan tuntumaan osoitetulla raskaan raideliikenteen varikko -kohdemerkinnällä ei ole määritelty varikkoalueen täsmällistä sijaintia eikä laajuutta. Maakuntakaavan tarkoitus ei edellytä, että maakuntakaavassa osoitetun maankäytön toteuttaminen tulisi yksityiskohtaisesti ratkaista jo maakuntakaavatasolla. Varikkohankkeen toteuttaminen edellyttää maakuntakaavatasoa merkittävästi yksityiskohtaisempaa jatkosuunnittelua, jossa ratkaistaan muun ohella varikon alueellinen ulottuvuus. Laadittujen selvitysten perusteella on kuitenkin voitava varmistaa maankäyttö- ja rakennuslain 28 §:ssä säädettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten täyttyminen sekä tähän liittyen myös voitava arvioida, onko varikkohanke ennalta arvioiden toteutettavissa yksityiskohtaisessa suunnittelussa yleis- ja asemakaavan sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että laadittuja selvityksiä voitiin varikon sijaintipaikan valintaa, ympäristövaikutuksia ja rakennettavuutta koskevilta osin pitää kaavan tarkkuustaso huomioon ottaen riittävinä. Korkein hallinto-oikeus antoi 13.3.2023 lopputulokseltaan samansisältöiset päätökset myös Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoja koskien. Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuus on siten saanut lainvoiman hyväksytyssä muodossaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 27

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle Henttaalta korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) liikekeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen ja mahdollisen kaavamuutoksen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttia koskee 27.7.2016 allekirjoitettu ja 2.1.2017 päivitetty yhteisjärjestelysopimus.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

10

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu hakumenettelyssä tarjoamaansa rakennusoikeuden pääoma-arvoon kerrosneliometriä kohden (375 € per k-m²), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on helmikuun 2023 elinkustannusindeksiluku. Tontista vuosittain maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.