

Kaupunginhallitus 09.09.2024

## **Määräalan ostaminen kiinteistöstä 49-51-71-1 Leppävaarassa (Palautettu 28.11.2022) (osittain Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rantala Mika

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1  
päättää, että Espoon kaupunki ostaa Espoon Asunnoilta noin 7 600 m<sup>2</sup> määräalan kiinteistöstä 49-51-71-1. Määräalan kauppahinta on 1 500 000 euroa,

2  
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset kauppaehdot sisältävän kauppakirjan liitteineen,

3  
päättää, että kauppakirja on allekirjoitettava 15.12.2024 mennessä. Mikäli tämä päätös ei ole muutoksenhaun takia tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta,

4  
ehdottaa, että valtuusto myöntää määräalan hankintaa varten 1 500 000 euron lisämäärärahan.

### **Käsittely**

### **Päätös**

### **Selostus**

Espoon kaupunki on myynyt korttelin 51071 tontin 1 osat Espoon Asunnoille vuonna 2016 asuntorakentamista varten. Kohde on Espoon Asuntojen oma kaavakehityskohde, jossa kaava mahdollistaa neljän IV-IX korkuisen pistetalon toteuttamisen ja 1960-luvulta peräisin olevan kerrostalon purkamisen. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Espoon Asunnot on kehittänyt tontille puukerrostalokonseptia, joka mahdollistaisi kevytrakenteisten pistetalojen toteuttamisen Mestarintunnelin päälle. Sijainnista johtuvat erittäin vaativat

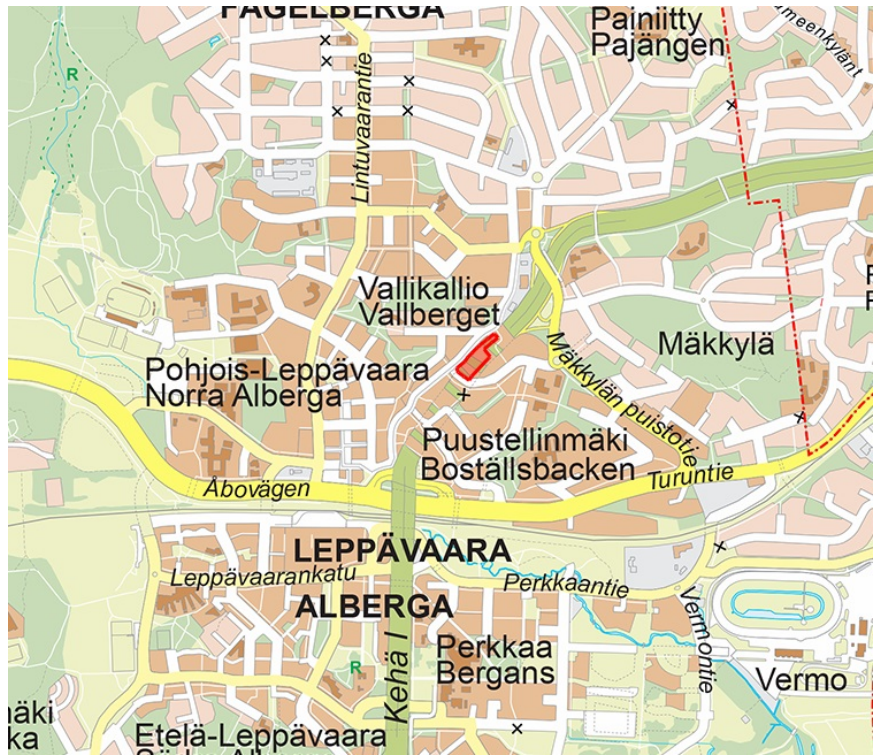
perustamisolosuhteet eivät lopulta mahdollistaneet ARA-hanketta ja Espoon Asunnot luopui hankkeesta toistaiseksi.

Samoihin aikoihin todettiin, että Boställsskolanin alueen koulu- ja päiväkotitoiminta Kehä I:n eteläpuolella Mäkkylässä päättyy kesällä 2022. Alueen ruotsinkielinen päiväkotitoiminta ja alakoulu siirtyvät Monikon uuteen koulukeskukseen. Kehä I:n melu- ja pienhiukkaspäästöjen takia koulu- ja päiväkotitoimintaa ei ollut enää mahdollista jatkaa alueella. Samassa korttelissa toimi myös suomenkielinen päiväkotitoiminta ja espoolainen taitelijayhdistys Espoo Art, joiden toiminta siirtyisi uusiin toimipisteisiin.

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti Boställsskolanin alueesta suunnitteluvaraushakumenettelyn loppuvuodesta 2018. Hakumenettelyssä suunnittelualueeseen liitettiin Y-korttelin itäpuolella sijaitseva koulualueella palveleva Boställsskolanin liikuntakenttä. Boställsskolanin liikuntakenttä on ollut Postipuun alakoulun käytössä, koska Postipuun alakoulun omalle liikuntakentälle on aiemmin sijoitettu siirtokelpoinen koulurakennus. Postipuun alakoulu tarvitsee korvaavan liikuntakentän heidän nykyisin käyttämänsä Boställsskolanin kentän tilalle.

Suunnitteluvaraushakumenettelyn perusteella kaupunki käynnisti Mäkkylänkuja -nimisen asemakaavan muutoksen koulualueen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumiseen. Samalla kaupunkiympäristön toimiala käynnisti neuvottelut Espoon Asuntojen kanssa liikuntakentän toteuttamiseksi Mestarintunnelin päällä sijaitsevalle tontille (51071/1). Kentän sijainti olisi huomattavasti vanhaa Boställsskolanin kentän sijaintia parempi, kun otetaan huomioon liikenteen aiheuttamat melu- ja pienhiukkaspäästöt sekä kentän saavutettavuus Postipuun koululta ja muualta lähiympäristöstä.

Boställsskolanin nykyinen liikuntakenttä voidaan osoittaa kaavamuutoksen mukaiseen asuntorakentamiseen vasta, kun korvaava liikuntakenttä on toteutettu. Mestarintunnelin kentän ja pysäköintialueen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa toimenpideluvalla. Kentän rakentamiselle on saatu 240 000 euron valtionavustus ja sen käyttöaika on 2025 loppuun. Osa Espoon Asuntojen olemassa olevista pysäköintipaikoista jää liikuntakentän alle. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan Espoon Asunnoille vastaavan laatuiset korvaavat pysäköintipaikat tontin pohjoisosaan liikuntakenttähankkeen yhteydessä.



Kuva 1 Takaisin ostettavan määrään sijainti korostettu punaisella

Kaupungin ostaessa noin 7 600 m<sup>2</sup> määrään takaisin Espoon Asunnoilta kaupunki voi itse määrittää kuinka pitkään alue varataan liikuntakäyttöön. Kaupunki voi tilanteen muuttuessa tutkia nykyisen asemakaavan mukaista asuntorakentamista tai tarvittaessa kaavoittaa tontin pysyvästi liikuntakäyttöön.

Kaupunkirjan liitteeksi on laadittu tonttijakosuunnitelma, johon osapuolet sitoutuvat kaupunkirjan allekirjoituksen yhteydessä. Peruskorjattavaksi suunniteltu Espoon Asuntojen asuinkerrostalo osoitteessa Ruutikatu 9 ja siihen liittyvät välittömät toiminnot sekä suunniteltu liikuntakenttä rajataan omiksi, myöhemmin lohkottaviksi tonteiksi.

Urheilukentän vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on tutkittu yhteensä neljä kappaletta, joista tässä esitetty on potentiaalisin ja Kasvun ja oppimisen toimialan priorisoima.

Kaupunki on neuvotellut määrään ostosta Espoon Asuntojen kanssa ja kauppahinnaksi on sovittu 1 500 000 euroa. Kauppahinta määräytyy vuoden 2022 ARA-hinnan (515 euroa/k-m<sup>2</sup>) perusteella ja siihen sisältyy 30 150 euron hyvitys Espoon Asuntojen teettämistä rakennettavuusselvityksistä ja luonnossuunnitelmista. Kaupan tekeminen vuoden 2024 aikana edellyttää maanhankinnan lisämäärärahan myöntämisen kauppaa varten.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 352

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

päätää, että Espoon kaupunki ostaa Espoon Asunnoilta noin 7 600 m<sup>2</sup> määräalan kiinteistöstä 49-51-71-1. Määräalan kauppahinta on 3 135 600 euroa,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kauppakirjan liitteineen,

3

päätää, että ostopäätös on voimassa 28.2.2023 saakka.

## **Käsittely**

Puheenjohtaja Partasen ym. kannattamana ehdotti, että kaupunginhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun. Valmistelun aikana tarkastellaan uudelleen tontin hinnoittelua ja mahdollisia vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja urheilukentälle, kuten Postipuun koulun kentän tulevaisuutta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus palautti asian valmisteluun. Valmistelun aikana tarkastellaan uudelleen tontin hinnoittelua ja mahdollisia vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja urheilukentälle, kuten Postipuun koulun kentän tulevaisuutta.

## **Liitteet**

- 1 Liitekartta määräalan ostaminen kiinteistöstä 49-51-71-1 (liite ei saavutettava)

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**