

Kaupunginhallitus 11.11.2024 § 285

§ 285

## **Valtuustokysymys Lounaisrannikko III -aluerakennussopimuksen toimeenpanosta ja Sammalvuoren metrovarikkoalueen maakaupasta (Pöydälle 28.10.2024)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elfvengren Ilkka  
Haataja Jukka  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Jouni J. Särkijärven 18.9.2024 jättämään valtuustokysymykseen Lounaisrannikko III -aluerakennussopimuksen toimeenpanosta ja Sammalvuoren metrovarikkoalueen maakaupasta sekä toteaa kysymyksen loppuun käsitellyksi. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouskutsun yhteydessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Valtuustokysymys**

Valtuutettu Jouni J. Särkijärvi on jättänyt 19.8.2024 valtuustokysymyksen Lounaisrannikko III -aluerakennussopimuksen toimeenpanosta ja Sammalvuoren metrovarikkoalueen maakaupasta.

Kysymyksessä pyydetään vastausta siihen, miten kaupunginhallitus perustelee, että

- 1) päätös kyseisestä maakaupasta syntyi riittävän ja asiallisen esittelyn pohjalta,
- 2) kauppa oli kaupungille edullisempi kuin sopimukseen perustuva ilmainen saanto, ja
- 3) Asuntosäätiön saama etu ei olisi kiellettyä yritystukea.

#### **Vastaus valtuustokysymykseen**

Espoon lounaisrannikon rakentamista koskeva esisopimus (Lounaisrannikko -esisopimus, jäljempänä ”LORA-sopimus”) on allekirjoitettu 28.5.1966 Espoon kaupungin, Asuntosäätiön, Keskus-Sato Oy:n sekä Polar-rakennusosakeyhtiön välillä. LORA-sopimusta on

sittemmin täydennetty 16.5.1968 ja 4.9.1979 allekirjoitetuilla lisäsopimuksilla. Sammalvuori sisältyy LORA-sopimusalueeseen.

Lounaisrannikko III -esisopimus (jäljempänä "LORA III-sopimus") on edellä mainittujen osapuolten välillä vastaavasti 28.5.1966 allekirjoitettu lounaisrannikon rakentamista koskeva sopimus. LORA III-sopimus on kohdistunut Soukassa sijainneen silloisen tilan Övergård 49-455-1-457 alueeseen.

LORA-sopimuksen ehtojen kohdan kuusi mukaan:

"Rakentajat sitoutuvat luovuttamaan välittömästi asemakaavan vahvistamisen jälkeen kauppalalle korvauksetta kaikki alueen asemakaavan mukaiset puistomaat, liikenne- ja katualueet, lastentarha-, terveystalo- ja kirjastotalotontit, kansakoulujen tai vastaavien koulujen tontit, kunnallistekniikan vaatimat alueet kuten tontit pumppaamoita, huoltopisteitä, vesitorneja ja vastaavia tarkoituksia varten, urheilu- ja leikkikenttäalueet sekä alueen tiloihin kuuluvat vesialueet ja vesiosuudet."

LORA-sopimuksen päättämistä koskeva esitys ja sopimusta koskeva loppuselvitys valmistuivat loppuvuodesta 2003. Asia oli viimeksi kaupunginhallituksen päätettävänä 8.6.2004 § 15. Tuolloin LORA-sopimuksen yksityiset osapuolet olivat ilmoittaneet hyväksyvänsä sopimusta koskevan loppuselvityksen. Kaupunginhallitus yksimielisesti palautti asian uudelleen valmisteltaksi siten, että loppuselvityksestä pyydetään sopimusjuristin lausunto. Asiassa ei ole sen jälkeen tehty uusia päätöksiä.

LORA-sopimusta ei kuitenkaan ole sovellettu loppuselvityksen valmistumisen jälkeen. LORA-sopimuksen osapuolista jäljellä ovat enää Asuntosäätiö ja Espoon kaupunki. Merkittävää hyötyä tuottaneille kaava-alueille on neuvoteltu kulloinkin voimassa olleiden periaatteiden mukaisesti maankäyttösopimukset, jotka ovat korvanneet LORA-sopimuksen kyseisten kaava-alueiden osalta. Näitä maankäyttösopimuksia on laadittu kaksi kappaletta, molemmat Asuntosäätiön kanssa (tunnukset 49-2004-106, 49-2019-6). Vuoden 2004 maankäyttösopimuksessa on erikseen mainittu maankäyttösopimuksen korvaavan LORA-sopimuksen kyseisellä kaava-alueella. Vuoden 2019 maankäyttösopimuksessa ei enää ole erillistä mainintaa LORA-sopimuksesta, eikä LORA-sopimusta sovellettu.

Aluerakentamissopimukset olivat aikakautensa tuote. Ne laadittiin kokonaisuuksina, ja sellaisina niitä tulisi edelleen tarkastella. Tarkastelua ei siis ole perusteltu rajoittaa vain luovutettaviin yleisiin alueisiin. LORA-sopimus on perustunut sopimuksenteon aikaisiin lähtökohtiin ja silloiseen näkemykseen Lounaisrannikon alueen rakentamisen tavoitemääristä.

Nykykaavoitus ei ollut tuolloin vielä vireillä, eikä esimerkiksi metrosta ollut päätöksiä. Hinnoittelu ja luovutettavien alueiden määrä perustuivat näkymiin siitä, mikä on kaavoitettavan rakennusoikeuden määrä sekä tavoiteltu asukasmäärä ja siitä johdettu Y-tonttien ja yleisten alueiden määrä. Nämä lähtökohdat ovat muuttet pitkä ajan kuluessa niin paljon, ettei olisi enää tarkoituksenmukaista vedota LORA-sopimuksen yleisiin alueita ja Y-tontteja koskeviin yksittäisiin määräyksiin. Muutoinkaan yksittäisen sopimuskohdan erottaminen kokonaisuudesta ja siihen vetoaminen ei ole johdonmukainen tulkintatapa sopimuksen kokonaisvaltaiset tavoitteet huomioon ottaen.

Myös lainsäädäntö on muuttunut: maankäyttösopimukset mahdollistava Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luku on ollut voimassa vuodesta 2003. Kyseisen luvun voimaantumisen jälkeen Espoon kaupunki on solminut LORA-alueella edellä esitetyn mukaisesti maankäyttösopimuksia, joilla on korvattu LORA-sopimus. LORA-sopimusta ei ole sovellettu maankäyttösopimukset mahdollistaneen lainsäädännön säätämisen jälkeen. Vuonna 2004 maankäyttösopimuksessa lausuttu LORA-sopimuksen korvaava linja ilmentää selkeästi kaupungin tahtotilaa vuoden 2003 loppuselvityksen jälkeisenä aikana ja maankäyttösopimuksia koskevan uuden lainsäädännön tultua voimaan.

Edellä sanottuun kokonaisuutena viitaten on perusteltua olettaa, että LORA-sopimusta ei sovellettaisi myöskään Sammalvuoren kaavoituksen päättyessä. Alueesta todennäköisesti neuvoteltaisiin tarvittaessa voimassa olevan lainsäädännön ja Espoon kaupungin voimassa olevien maankäyttöperiaatteiden mukainen maankäyttösopimus.

Sammalvuoren metrovarikon alue on ostettu kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2023 § 238 selostusosion mukaisesti kaupungin ja Länsimetron omiin teknisen huollon tarpeisiin. Kaupunki on sittemmin vuokrannut metrovarikon alueen Länsimetro Oy:lle (jäljempänä "Länsimetro"), ja Länsimetro on yhtiöittänyt varikkoalueen omaksi yhtiökseen. LORA-sopimuksen soveltaminen Sammalvuorella nyt vireillä olevan kaavoituksen jälkeen olisi epätodennäköistä. Asian arvioinnissa on huomioitava se, ettei kaavoittamattoman maan ostaminen kuulu LORA-sopimuksen piiriin. Tämän takia Asuntosäätiö ei ole voinut saada metrovarikon kaupassa valtuustokysymyksessä tarkoitettua kiellettyä yritystukea.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 28.10.2024 § 268

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Jouni J. Särkijärven 18.9.2024 jättämään valtuustokysymykseen Lounaisrannikko III -aluerakennussopimuksen toimeenpanosta ja Sammalvuoren metrovarikkoalueen maakaupasta sekä toteaa kysymyksen loppuun käsitellyksi. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouskutsun yhteydessä.

### **Käsittely**

Aaltonen Kataisen kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle.

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

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

### **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Valtuustokysymys Onko maakauppa Asuntosäätiöltä Sammalvuoresta ollut riittävän hyvin esitelty

## **Tiedoksi**