

Kaupunginhallitus 13.04.2026 § 119

§ 119

Leppävaaransillan asemakaavamuutoksen (111403) aiesopimuksen hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Rantala Mika

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Espoon kaupungin ja YIT Oyj:n konsortion välisen Leppävaaransillan asemakaavamuutosta koskevan aiesopimuksen liitteineen,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen sekä tekemään siihen vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Käsittely

Vehmanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Leppävaaran asema on kehittynyt Helsingin seudun kolmanneksi vilkkaimmaksi joukkoliikenteen solmukohdaksi yli 26 000 joukkoliikenteen päivittäisellä nousutapahtumalla (HSL 11/2024). Aseman seudullista merkitystä vahvistaa raidelinjan 15 liikennöinnin aloitus vuonna 2024 sekä Espoon kaupunkiradan jatkeen liikennöinnin tuleva aloitus vuonna 2028. HSL ennustaa Leppävaaran aseman vaihtotapahtumien kasvavan 5%:lla vuodessa, joka tarkoittaa vuorokausitasolla yli 70 000 joukkoliikenteen matkustajanousua ja -laskua vuonna 2030. Leppävaaran aseman kehittäminen matkakeskustasoiseksi liikenneympäristöksi ja vetovoimaseksi kaupunki- ja työpaikkakeskittymäksi on erittäin tärkeää Espoon kilpailukyvyille.

Leppävaaransillan asemakaavamuutos (111403) perustuu vuosina 2022–2024 järjestetyn kansainvälisen ideakilpailun voittaneeseen Walk Around -ehdotukseen, jonka laatijoina toimivat YIT, Arco Architecture Company Oy ja Ramboll Finland Oy.

Ideakilpailun rinnalla kaupunki haki kilpailualueelle toteuttajia avoimella kaksivaiheisella suunnitteluvaraushakumenettelyllä. Hakumenettely käynnistyi samaan aikaan ideakilpailun kanssa. Hakumenettelyn toisessa vaiheessa kaupunki sitoutui suunnitteluvarauksen/-varausten myöntämiseen sen perusteella, miten hakijan tai yhteenliittymän kilpailutyöryhmä sijoittuu hakumenettelyn rinnalla käytävässä ideakilpailussa. Ideakilpailun voiton perusteella kaupunki päätti myöntää YIT:lle suunnitteluvarauksen kaavamuutosalueeseen 10.2.2025 § 13.

Liitteenä olevalla aiesopimuksella Espoon kaupunki ja YIT sopivat yhteistyöstä kaavamuutosalueen suunnittelussa, vastuunjaosta sekä kaavakehityskustannusten jakamisesta. Sopimus täydentää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.2.2026 § 22 tekemää suunnitteluvarauksen jatkopäätöstä.

Sopimuksessa määritellään osapuolten velvollisuudet kaavamuutoksen valmistelussa sekä kustannusten jako perustuen viitesuunnitelmassa osoitettuihin rakennusoikeuksiin. Aiesopimuksen sisältö tiivistettynä:

A. Sopimuksen tarkoitus

- Määrittää Espoon kaupungin ja YIT:n välistä yhteistyötä Leppävaaransillan asemakaavamuutoksen (111403) valmistelussa.

B. Kaavakehityskustannusten jako

- Kaupunki vastaa alustavasti 72 % :sta asemakaavan kaavakehityskustannuksista ja YIT vastaavasti 28 %:sta kustannuksista. Kaupunki vastaa YIT:lle myös yksityisten maanomistajien kustannusosuudesta.
- Yksityiset maanomistajat maksavat oman tonttinsa rakennusoikeuteen suhteutetun osuuden, mikäli päättävät liittyä asemakaavamuutokseen.
- Kaupunki vyöryttää tulevien suunnitteluvarauspäätösten myötä kaupungille kuuluvan osuuden kaavakehityskustannuksia muille toimijoille.

C. Kustannusten laskutus

- YIT laskuttaa Espoon Kaupungilta 31.3.2026 mennessä kertyneet, YIT:lle kuulumattomat suunnittelua ja selvityksiä koskevat kaavakehityskustannukset yhdessä erässä huhtikuussa 2026. Tästä eteenpäin YIT laskuttaa 1.7.2026 alkaen 3 kk välein kertyneet kaavakehityskustannukset Kaupungilta niiden alueiden osalta, joista ei ole tehty uusia suunnitteluvarauspäätöksiä ja muilta toimijoilta, mikäli kaupunki on osoittanut kaavamuutosalueelle uusia suunnitteluvaroja. Kustannuksiin ei lisätä rahoituskorkoa.

D. Tonttien luovutus ja YIT:n asema

- Kaupunki luovuttaa kaavamuutosalueelta suunnitteluvaroja useammalle eri toimijalle.
- Tavoitteena on, että YIT:lle vuokrataan tai luovutetaan yhteistyön perusteella kaavamuutosalueelle osoitetusta toimisto-, liikerakennus- ja asuinrakennusoikeudesta noin 1/3.

Varsinaiset luovutus- ja toteutussopimukset valmistellaan erikseen ja tuodaan päätöksentekoon myöhemmin.

Aiesopimuksen hyväksyminen selkeyttää hankkeen etenemistä, varmistaa osapuolten välisen vastuunjaon ja mahdollistaa kaavamuutosprosessin

jatkamisen suunnitellussa aikataulussa. Hankkeen toteutuminen tukee Leppävaaran asemanseutua koskevia kaupunkikehittämistavoitteita.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026 § 22

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 10.2.2025 § 13 päätettyä varausta YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle (yhdessä jäljempänä YIT) liitekarttaan merkityn alueen Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2026 saakka entisin, 10.2.2025 § 13 päätetyin, ehdoin.

Käsittely

Vehmanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 13

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle (yhdessä jäljempänä YIT) liitekarttaan merkityn alueen Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueenvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Alueen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajausta tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaaja sitoutuu suunnittelemaan varausaluetta Leppävaaran ideakilpailun voittaneen Walk Around -kilpailuehdotuksen pohjalta.

4

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavamuutosta. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa

varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

5

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

6

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.

7

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

8

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että asemakaavoituksen edetessä kaupungilla on oikeus jakaa varausalue pienempiin varausalueisiin ja osoittaa suunnitteluvarauksia kyseisiin alueisiin muille hankkeille.

9

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussa, että varausalueelta on vuokrattu alueita vapaapalokuntatoimintaa ja terveystakeskustoimintaa varten.

10

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussa, että Leppävaaran ideakilpailun kilpailualueeseen kuuluu kaupungin omistamien kiinteistöjen lisäksi yksityisessä omistuksessa (Kiinteistö Oy Läkkitori ja Leppävaaran paloasema) ja julkisessa omistuksessa olevia kiinteistöjä (Väylävirasto).

Varauksensaajalla tulee olla suostumus kyseisten kiinteistöjen omistajilta kiinteistöjen sisällyttämisestä osaksi suunnittelualuetta.

Mikäli mahdollisessa Leppävaaran paloaseman kiinteistön suunnittelussa kyseiselle kiinteistölle tullaan osoittamaan muuta kuin paloasematoimintaa, tulee paloasemalle löytää korvaava sijainti. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan paloasematoiminnalle korvaavan sijainnin selvittämisessä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Leppävaaransilta_Aiesopimus_YIT ja Espoon kaupunki FINAL
- 2 Liitteet_ Leppävaaransilta_Aiesopimus_YIT ja Espoon kaupunki

Oheismateriaali

Tiedoksi