

Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle

ASIA As Oy Espoon Vingerannan rakennuslupahakemus koskien kiinteistöä 49-33-124-1.

VIITE

1. Aikaisempi kirjeenvaihto ja erityisesti As Oy:n kirje kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.12.2023;
2. Asemakaavainsinööri Paltsa Salaman lausumapyyntö 24.4.2024, jonka liitteenä ovat Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen esitysteksti kaupunkisuunnittelulautakunnalle sekä kaupunginmuseon lausunto.

1. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Viitekohdassa 2 mainituista esittelytekstistä ja kaupunginmuseon lausunnosta ilmenee suoraan, että asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa ei tosiasiasa ole kyse asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tarkoittamalla tavalla, vaan tosiasiasa on kyse pelkästään halusta suojella 1930-luvun alussa rakennettu Villa Vinge.

Sen sijaan asiassa ei tosiasiasa ole lainkaan kyse MRL 60 §:n tarkoittamista perusteista, joiden mukaan asemakaavan ajanmukaisuutta arvioidaan.

As Oy Espoon Vingeranta sekä toinen tontinomistaja DEAS Tonttirahasto II Ky viittaavat kaikkeen siihen, mitä As Oy:n puolesta on lausuttu 22.12.2023 päivätyssä kirjelmässä (liite 1) ja katsovat, että MRL 60 §:n tarkoittamia perusteita asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinniksi ei ole olemassa. Molemmat em. tontinomistajat vaativat, että As Oy:lle myönnetään rakennuslupa tehdyn hakemuksen mukaisesti.

2. Mahdollisen suojelumääräyksen kohtuullisuus

Kuten edellä on jo todettu, asemakaavan ajanmukaisuutta on tarkoitus arvioida ainoastaan siitä näkökulmasta, että Villa Vingeä suojeltaisiin.

Suojeluun soveltuu MRL 57 §:n säännös, jonka mukaan:

”Jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia” (alleviivaus allekirjoitaneen.)

Kysymyksessä oleva kiinteistö on ostettu vuoden 2022 kesäkuussa.

Kiinteistöstä omistaa

- DEAS Tonttirahasto II Ky (myöh. Tonttirahasto) 1978/2139 -osaa;
- As Oy Espoon Vingenranta 1/2139-osaa; ja
- muu yksityinen omistaja 160/2139-osaa.

Tonttirahaston ja As Oy:n yhteenlaskettu osuus tontin kauppahinnasta on 4.000.000 euroa.

Kiinteistön hallinta on jaettu hallinnanjakosopimuksella (liite 2) omistajien kesken.

As Oy Espoon Vingenranta on Kastelli-talot Oy:n perustama As Oy, jonka koko osakekannan Kastelli-talot Oy omistaa. As Oy on tehnyt 50 vuoden mittaisen määräaikaisen vuokrasopimuksen Tonttirahaston kanssa viimeksi mainitun hallitsemasta osasta. Kastelli-talot Oy on vastuussa Tonttirahastolle As Oy:n maanvuokrasopimuksen tarkoittamista maksuvelvoitteista siihen saakka, kun rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut vuokrakohteelle rakennettavan rakennuksen osalta rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksytyin käyttöönottokatselmuksen. As Oy:n rakennuslupahakemus koskee As Oy:n Tonttirahastolta vuokraamaa osaa kiinteistöstä.

Ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä hankkeen rakennussuunnitelmat on esitetty Espoon rakennusvalvontaviranomaiselle, ja aikavälillä 5.-27.9.2022 käydyssä sähköpostikirjeenvaihdossa ([liite 3](#)) rakennusvalvontaviranomainen on todennut, että suunnitelmat ovat asianmukaiset ja että kohteen suunnittelua voidaan jatkaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrä nykyisen voimassa olevan asemakaavan on yhteensä 2.139 kem². Olemassa oleva rakennus eli Villa Vinge vie rakennusoikeudesta 160 kem², joten Tonttirahaston ja As Oy:n hallinta-alueen rakennusoikeudeksi jää 1.979 kem². Villa Vinge ei ole Tonttirahaston tai As Oy:n omistuksessa vaan kuuluu em. yksityiselle omistajalle.

Nykyisessä asemakaavassa on rakennusoikeutta $10.694 \text{ m}^2 * 0,2 = 2.139 \text{ kem}^2$ + lisärakennusoikeutta $2.139 \text{ kem}^2 * 15 \% = 321 \text{ kem}^2$ asukkaiden varasto-, huolto ja vastaavia tiloja. Olemassa oleva rakennus vie varsinaista rakennusoikeutta 160 kem².

Kohteen viimeisin ennakkomarkkinointivaiheen hinnasto on tehty 19.6.2023 ([liite 4](#)) Kohteessa on nykyisellä rakennusoikeudella myytäviä neliötä 1.884 hum², joiden keskimääräinen myyntihinta ilman tonttia on 6.353 €/hum². Kateprosenttina voidaan käyttää 20 % eli jos esim. myytävät neliö puolittuu (942 hum²) niin perustajaurakoitsijan menetetty kate on $6.353 \text{ €/hum}^2 * \text{kate } 20 \% * 942 \text{ hum}^2 = 1.196.905 \text{ €}$.

Lisäksi perustajaurakoitsija ja/tai As Oy ovat jo nyt maksaneet kohteesta seuraavat kustannukset:

- Suunnittelukuluja 138.798 €;
- Tonttijako- ja lohkomiskuluja Espoon kaupungille 2.980 €;
- Tontin hankkimiseen liittyviä kustannuksia 94.302 € (mm. välittäjänpalkkio);
- Kiinteistöveroja suoraan veroviranomaiselle 5.316 ja tonttirahaston kautta 9.578 € = 14.894 €;
- perustajaurakoitsijan omien suunnittelijoiden palkkakulut 5.516 €;
- arvio perustajaurakoitsijan projektipäällikön työstä 8.500 €/kk -> 2.100 €/viikko. Tontin ostosta rakennuslupalautakunnan kokoukseen 12 kk, keskimäärin 1 viikko per kuukausi -> 12 viikkoa * 2.100 € = 25.200 €;
- As Oy:n maksamat tonttivuokrat Tonttirahastolle 21.6.2022 alkaen. Toteuma tällä hetkellä 325.300 € (vuokra 31.5. asti) ja tämän jälkeen aina kuukausittain 14.418 €.

Perustajaurakoitsijan ja/tai As Oy:n rakennushankkeeseen uhraamat kustannukset per 31.5.2024 ovat yhteensä 606.990 €.

Kun otetaan huomioon:

- voimassa olevan asemakaavan sisältö sekä se, että Espoon rakennusvalvonnan viiranomaiset ovat alkuvaiheessa vahvistaneet, että rakennushankkeessa voidaan edetä voimassa olevan kaavan mukaisesti;
- kaupan kohteesta maksetun kauppahinnan määrä;
- mahdollisen suojelumääräyksen perustajaurakoitsijalle aiheuttaman katemenetyksen määrä; ja
- perustajaurakoitsijalle ja/tai As Oy:lle jo aiheutuneet kustannukset,

niin harkittavana oleva suojelumääräys on maanomistajalle eli Tonttirahastolle ja As Oy:lle sekä näistä oikeutensa johtaville perustajaurakoitsijalle ja As Oy:lle täysin kohtuuton.

3. Maanomistajan lunastus- ja haitankorvausvaatimus

MRL 101 §:n mukaan mm., jos maa asemakaavassa osoitetaan käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.

Mikäli suojelumääräys estää kysymyksessä olevan kiinteistön käyttämisen yksityiseen rakennustoimintaan, on Espoon kaupunki tai Suomen valtio velvollinen lunastamaan alueen ja/tai maksamaan haitankorvausta. Lunastamisen ja haitan korvauksen määristä ja perusteista on kerrottu alaotsakkeen 2 alla.


4. Vaihtoehtoinen toimintatapa

As Oy ja Tonttirahasto ehdottavat, että mikäli asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi halutaan suorittaa, niin se kohdistettaisiin ainoastaan tontin 49-33-124-1 siihen osaan, jolla

hallinnanjakosopimukseen perusteella sijaitsee suojeltavaksi haluttava Villa Vinge piha-alueineen (ks. liite 2).

Tällä vaihtoehtoisella tavalla toimittaessa ei tontin muille osaomistajille aiheutuisi edellä kohdassa 3 kuvattuja tappioita. Tämä vaihtoehto toteuttaisi Espoon kaupungin ja sen sidosryhmien tahtotilan Villa Vingen suojelemisesta. Vaihto olisi myös kohtuullinen, kun otetaan huomioon Espoon kaupungin edustajien tontinomistajille antama informaatio (ks. liite 3).

Oulussa 20 päivänä kesäkuuta 2024



Olli Siponen asianajaja, Oulu

As Oy Espoon Vingenrannan ja DEAS Tonttirahasto II Ky:n asiamiehenä

- LIITE
1. As Oy:n 22.12.2023 päivätty kirje kaupunkisuunnittelulautakunnalle
 2. Hallinnanjakosopimus
 3. Sähköpostikirjeenvaihto Kastellin palkkaaman pääsuunnittelijan ja Espoon kaupungin edustajien välillä
 4. Ennakkomarkkinointihinnasto