

Kaupunginhallitus 30.03.2026 § 105

§ 105

Maankäyttösopimusten osittaiset muutokset, Hannusranta 441416

Valmistelijat / lisätiedot:
Henriksson Tommi
Hakala Katja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevien sopimusluonnosten mukaiset osittaiset muutokset Hannusrannan asemakaavamuutosta (441416) koskeviin 10.5.2022 allekirjoitettuihin maankäyttösopimuksiin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maankäyttösopimusten osittaiset muutossopimukset on allekirjoitettava viimeistään 29.5.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee muutossopimukset allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan maankäyttösopimusten osittaiset muutossopimukset.

Käsittely

Katainen Vehmasen kannattamana teki seuraavan lisäysesityksen: Kaupunginhallitus kehottaa kiinnittämään jatkossa erityistä huomiota siihen, että alueella asuntotuotanto toteutuu niin, että valtion tukeman asuntotuotannon määrä ei ylitä asumisen ja maankäytön periaatteissa määriteltyjä osuuksia. Espoo-tarinassa linjatun mukaisesti Espoossa vältetään valtion tukeman asuntorakentamisen keskittymien muodostumista.

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

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevien sopimusluonnosten mukaiset osittaiset muutokset Hannusrannan asemakaavamuutosta (441416) koskeviin 10.5.2022 allekirjoitettuihin maankäyttösopimuksiin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maankäyttösopimusten osittaiset muutossopimukset on allekirjoitettava viimeistään 29.5.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee muutossopimukset allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan maankäyttösopimusten osittaiset muutossopimukset.

Kaupunginhallitus kehottaa kiinnittämään jatkossa erityistä huomiota siihen, että alueella asuntotuotanto toteutuu niin, että valtion tukeman asuntotuotannon määrä ei ylitä asumisen ja maankäytön periaatteissa määriteltyjä osuuksia. Espoo-tarinassa linjatun mukaisesti Espoossa vältetään valtion tukeman asuntorakentamisen keskittymien muodostumista.

Selostus

Hannusranta -niminen asemakaavamuutos (441416) on saanut lainvoiman 13.3.2024. Kaupunginhallitus hyväksyi 23.5.2022 § 179 päätöksellään 10.5.2022 allekirjoitetut maankäyttösopimukset.

Hannusranta-nimisen kadun länsipuolisten korttelien omistus on siirtynyt 28.3.2025 JM Suomi Oy:lle (jäljempänä "JM Suomi") ja Suomen Osatontti III Ky:lle. Maankäyttösopimukset kaikkine velvoitteineen ovat siirtyneet JM Suomelle 16.5.2025.

Hannusranta-nimisen kadun itäpuolisen korttelin omistus on siirtynyt 26.3.2026 Pohjola Rakennus Oy Suomelle (jäljempänä "Pohjola") ja Suomen Osatontti III Ky:lle. Maankäyttösopimukset kaikkine velvoitteineen ovat siirtyneet Pohjolalle 26.3.2026.

Maankäyttösopimukset sisältävät asumisoikeusasuntotuotantovelvoitteen, yhteensä 7 150 k-m². Valtion korkotukilainojen myöntäminen uusille asumisoikeusasuntokohteille on sittemmin lopetettu, minkä takia maankäyttösopimuksia on tarpeen muuttaa tältä osin. Muutokset koskevat asumisoikeusasuntotuotantovelvoitteen muuttamista lyhyen korkotuen, takauslainan tai vapaarahoitteiseen tuotantoon sekä sopimuskorvauksen lisäkorvausta, maksuaikataulua sekä Pohjolan sopimusalueella valtion tukeman tuotannon ohjeellista sijoittumista.

JM Suomen maankäyttösopimuksen mukainen valtiontukema asuntotuotantovelvoite on yhteensä 8 360 k-m², josta 4 210 k-m² on pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja 4 150 k-m² asumisoikeusasuntotuotantoa. Maankäyttösopimuksen osittaisella muutoksella mahdollistetaan asumisoikeusasuntotuotannon sijaan toteuttaa 4 150 k-m² valtion tukemaa lyhyen korkotuen (10 vuotta) tuotantoa, valtion takauslainalla toteutettavaa tuotantoa tai vapaarahoitteista tuotantoa. JM Suomi maksaa kaupungille muutoksesta sopimuskorvauksen lisäkorvauksena 625 000 euroa.

Pohjolan maankäyttösopimuksen mukainen valtiontukema asuntotuotantovelvoite on yhteensä 9 460 k-m², josta 6 460 k-m² on pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja 3 000 k-m² asumisoikeusasuntotuotantoa. Maankäyttösopimuksen osittaisella muutoksella mahdollistetaan asumisoikeusasuntotuotannon sijaan toteuttaa 3 320 k-m² valtion tukemaa lyhyen korkotuen (10 vuotta) tuotantoa, valtion takauslainalla toteutettavaa tuotantoa tai

vapaarahoitteista tuotantoa sekä valtion tukeman asuntotuotannon ohjeellisten rakennusalojen sijainnin muuttaminen. Pohjola maksaa kaupungille muutoksesta sopimuskorvauksen lisäkorvauksena 411 000 euroa.

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on päätöksellään 23.3.2026 § 17 hyväksynyt puollot JM Suomen ja Pohjolan osalta asumisoikeusasuntotuotannon korvaavalle lyhyen korkotuen tuotannolle sekä Pohjolan osalta pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannolle.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus_Hannusranta_muutos_JM Suomi
- 2 Maankäyttösopimus_Hannusranta_muutos_Pohjola
- 3 441416_Liitekartta JM Suomi
- 4 441416_Liitekartta Pohjola
- 5 441416_Liitekartta alkuperäiset alueet valtion tukemasta asuntotuotannosta

Oheismateriaali

Tiedoksi