



1

Esisopimuksen ja sopimuksen tekeminen Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa liittyen Ilmalanrinteen alueen (nro 11561) ja Ylen alueen (11444) asemakaavan muutosehdotuksiin

HEL 2011-003987 T 10 01 00

Karttalehti G5/R1,S1, Ilmalanrinne
□(MA 117-7)

Päätösehdotus

Ehdotus A

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Sponda Kiinteistöt Oy:n (jäljempänä Sponda) kanssa, liittyen yhtiön omistamien Helsingin kaupungin Vähä Huopalahden kylän Ilmalanrinne -nimisen tilan RN:o 3:12 ja Fredriksberg -nimisen tilan RN:o 1:24 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 11561 ja asema- ja asemakaavan muutokseen nro 11444, liitteen nro 6 mukainen Esisopimus ja sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Ehdotus B

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2011 talousarvion tililtä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön kiinteistöjärjestelyyn tarvittava 4,0 milj. euron määräraha.

Tiivistelmä

Sponda on hakenut asemakaavan muuttamista omistamilleen noin 1,6 ha:n suuruisille maille Ilmalassa.

Alueelle laaditusta Ilmalanrinteen alueen kaavaehdotuksesta seuraisi Spondalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, jonka johdosta maanomistajan kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu Spondan antaman sitoumuksen mukaisesti Ylen alueen asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 11444 maankäyttösopimuskorvaus ja siihen liittyvät aluejärjestelyt.

Spondan kanssa esitetään solmittavaksi Ilmalanrinteen kaavaehdotuksen ja Ylen alueen asemakaavan muutoksen johdosta maankäyttösopimus, jossa Sponda suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 5,2 milj. euroa.



Edelleen Ilmalanrinteen alueen kiinteistöjen muodostuksen ja toimitilarakentamisen toteutuksen edistämiseksi on Spondan kanssa neuvoteltu esisopimus kiinteistönkaupasta, jolla kaupunki myisi omistamansa osat toimitilatonteista (KTY) Spondalle 4,0 milj. eurolla.

Taloudellisesti sopimusjärjestelyt suoritettaisiin osapuolten välillä välirahattomana vaihtona siten, että Sponda luovuttaisi kaupungille maankäyttökorvauksen ja ostamiensa KTY-tonttien osien eli yhteensä 9,2 Me:n arvosta Ilmalanrinteen alueelta kolme KTY-tonttia ja Ylen alueelta KTY-tonttien osia sekä kaava-alueiden yleiset alueet.

Sopimusjärjestelyillä Ilmalanrinteen ja Ylen alueiden toimitilatonttien ja niihin liittyvien joukkoliikenneyhteyksien toteutus helpottuu ja nopeutuu. Toimitilatonttien varauksista ja luovutuksista tullaan myöhemmin tekemään eri esitykset lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

Kaavaehdotus

- .j. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.1.2007 hyväksynyt Ilmalanrinteen alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11561 ja puoltaa kaupunginhallitukselle sen hyväksymistä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöskirje on esityslistan liitteenä 1.
- .j. Kaavamuutoskartta on liitteenä 2.
- .j. Kiinteistölautakunta on 1.4.2008 antanut kaavaehdotuksesta esityslistan liitteenä 3 olevan lausunnon.
- .j. Kaupunkisuunnitteluvirasto on 2.9.2011 esittänyt kaupunginhallitukselle kaavalausuntojen johdosta eräitä muutoksia. Kirje on esityslistan liitteenä 4.

Maanomistus

Sponda omistaa Ilmalanrinteen kaava-alueesta pääosan eli noin 1,6 ha:n suuriset maa-alueet. Osa kaava-alueesta on kaupungin omistuksessa.

- .j. Kartta Spondan omistamista maista on esityslistan liitteenä 5.

Alueella voimassa oleva asemakaava

Ilmalanrinteen alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan Spondan alue on pääosin retkeilyaluetta (Ru). Osa alueesta on kaavoittamatonta.

- .j. Ote ajantasa-asemakaavasta on esityslistan liitteenä 6.



Kaavaehdotuksen sisältö

Kaavaehdotuksessa muutetaan nyt pääosin retkeilyalueeksi osoitettu Ilmalanrinteen alue noin 56 000 k-m²:n toimitilakortteliksi (KTY). Kaavaehdotus mahdollistaa Ilmalan työpaikka-alueen kehittämisen paranevien joukkoliikenneyhteyksien myötä nykyistä selvästi kaupunkimaisemmaksi työpaikka- ja toimitila-alueeksi. Helsingin Veden alue säilyy pääosin nykyisessä käytössä. Yhteensä kerrosala lisääntyy 64 000 k-m²:llä. Työpaikkoja alueelle tulee noin 3 000 kpl.

Spondan omistaman alueen arvo nousee

Sponda omistaa Ilmalanrinteen kaavaehdotuksen alueella noin 1,6 ha:n suuruiset maa-alueet, joista pääosa on retkeilyaluetta (Ru). Kaavaehdotuksesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä ja maapoliittiset neuvottelut on käyty maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Samalla on neuvoteltu Spondan antaman sitoumuksen mukaisesti Ylen alueen asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 11444 maankäyttösopimuskorvaus ja siihen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu alla oleva sopimusjärjestely

Sopimus

Spondan kanssa esitetään solmittavaksi Ilmalanrinteen kaavaehdotuksen ja Ylen alueen asemakaavan muutoksen johdosta maankäyttösopimus, jossa Sponda suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 5,2 milj. euroa.

Edelleen Ilmalanrinteen alueen kiinteistöjen muodostuksen ja toimitilarakentamisen toteutuksen edistämiseksi on Spondan kanssa neuvoteltu esisopimus kiinteistönkaupasta, jolla kaupunki myisi omistamansa osat toimitilatonteista (KTY) Spondalle 4,0 milj. eurolla.

./. Esisopimus ja sopimus on esityslistan liitteenä 7.

./. Aluejärjestelykartat ovat esityslistan liitteenä 8.

Taloudellisesti sopimusjärjestelyt suoritettaisiin osapuolten välillä välirattomana vaihtona siten, että Sponda luovuttaisi kaupungille maankäyttökorvauksen ja ostamiensa KTY-tonttien osien eli yhteensä 9,2 Me:n arvosta Ilmalanrinteen alueelta kolme KTY-tonttia ja Ylen alueelta KTY-tonttien osia sekä kaava-alueiden yleiset alueet.

Sopimusjärjestelyillä Ilmalanrinteen ja Ylen alueiden toimitilatonttien ja niihin liittyvien joukkoliikenneyhteyksien toteutus helpottuu ja nopeutuu.



Toimitilatonttien varauksista ja luovutuksista tullaan myöhemmin tekemään eri esitykset lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle.

Sopimusjärjestelyn hinnoittelussa yksikköhintoina on käytetty retkeilyalueen osalta 15 e /m², yleisten alueiden osalta 50 e/m², toimitilatonttien osalta 375 e/k-m² (17056/6) sekä 425 e/k-m² (17056/1-5, 7 ja 8) ja liiketilankerrosalan (kl) osalta 500 e/k-m².

Esittelijä katsoo, että sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöskirje 11.1.2007](#)
- 2 [Kaavamuutoskartta nro 11561](#)
- 3 [Kiinteistölautakunnan kaavalausunto](#)
- 4 [Kaupunkisuunnitteluviraston kirje](#)
- 5 [Spondan maanomistus](#)
- 6 [Ote ajantasa-asemakaavasta](#)
- 7 [Esisopimus ja sopimus](#)
- 8 [Aluejärjestelykartat](#)

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet