



01.10.2012

Kaj/3

**§ 1090**

**Malminkartanon Luutnantinpolun asemakaavamuutokseen nro 12104 liittyvä maankäytösopimus ja määräalan ostaminen Sponda Kiinteistöt Oy:ltä**

HEL 2012-011775 T 10 01 00

**Päätös**

A

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Sponda Kiinteistöt Oy:n (jäljempänä Sponda) kanssa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12104 liittyvän liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen luovutuskirjan Keskuspuistoon kuuluvan määräalan ostosta sekä tekemään luovutuskirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

C

Kaupunginhallitus päätti osoittaa kiinteistölautakunnan käyttöön vuoden 2012 talousarvion tililtä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi, kohdassa B tarkoitettuun kauppaan tarvittavan 2 585 000 euron määrärahan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sopimus
- 2 Luovutuskirja
- 3 Asemakaavan muutos nro 12104

**Päätösehdotus**

A

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Sponda Kiinteistöt Oy:n (jäljempänä Sponda) kanssa asemakaavan



muutosehdotukseen nro 12104 liittyvän liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen luovutuskirjan Keskuspuistoon kuuluvan määräalan ostosta sekä tekemään luovutuskirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

C

Kaupunginhallitus päättäneen osoittaa kiinteistölautakunnan käyttöön vuoden 2012 talousarvion tiliä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi, kohdassa B tarkoitettuun kauppaan tarvittavan 2 585 000 euron määrärahan.

## Esittelijä

### Asemakaavamuutos ja maankäyttösopimus

Sponda Kiinteistöt Oy omistaa Malminkartanon Luutnantintien alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 33250, jonne on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu neljä yhdistettyjen pienteollisuus- ja asuntorakennusten korttelialueen tonttia (TPA). Korttelin eteläosassa on myös pysäköintitontti ja puistoaluetta.

Kortteli on kooltaan 10 522 m<sup>2</sup>, ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 950 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi Sponda omistaa kortteliin rajoittuvan rautatiealueen (LR).

Yhtiö on hakenut korttelin asemakaavan muuttamista.

Alueelle on osin hakemuksen johdosta valmisteltu asemakaavan muutosehdotus, jonka tavoitteena on täydentää Malminkartanossa olevat vielä pääosin rakentamattomat korttelit alueen kaupunkikuvaan sopivalla asuntorakentamisella. Asemakaavakartta on liitteenä 3.

Asemakaavan muutoksessa alueen korttelit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden noin e= 1 mukaisesti.

Spondan omistuksessa olevalle korttelille nro 33250 on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 9 450 k-m<sup>2</sup>, mikä merkitsee yhtiön omistamalle alueelle merkittävää rakennusoikeuden lisäystä.

Voimaan tullessaan kaavamuutoksesta seuraa siksi yhtiölle maanomistajana merkittävää hyötyä, joten tämän kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksesta. Neuvottelutuloksen mukaan yhtiö suorittaa



kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista korvausta 750 000 euroa.

Asemakaavamuutoksella ja siihen liittyvillä sopimusjärjestelyillä Malminkartanon Luutnantinpolun viimeiset rakentamattomat tontit rakentuvat asuinkäyttöön, kun toinen asemakaavan muutosalueen kortteli on kaupunginvaltuuston 30.8.2012 hyväksymällä kaupalla siirtymässä Senaatti-kiinteistöiltä kaupungin omistukseen ja edelleen asuntorakentamiseen varattavaksi.

## Kiinteistönkauppa

Samassa yhteydessä maankäyttösopimuksesta käytyjen neuvotteluiden kanssa Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa on neuvoteltu myös kiinteistönkaupasta, jolla yhtiö myy Hakuninmaalta omistamansa Keskusuiston alueet.

Ehdotetun kiinteistönkaupan kohteena on noin 220 015 m<sup>2</sup>:n suuruinen liitekarttaan merkitty määräala yhtiön omistamasta Etelä-Kaarelan Malmgård-nimisestä tilasta RN:o 4:19.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan ostettava alue kuuluu pääosin retkeily- ja ulkoilualueeseen (VR/k), joka on varattu kaupungin tarpeisiin, sekä osa alueesta lähivirkistysalueisiin (VL/k ja VL). Alueen pohjoisosaan on asemakaavassa osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisen joukkoliikennettä palvelevan kadun. Aluevaraus on tehty Jokeri 2:n Paloheinän tunnelia varten.

Spondan luovuttaman määräalan kokonaisluovutusarvo on 2 585 000 euroa, mikä vastaa noin 11,75 euron neliömetrihintaa.

Sponda luovuttaa kiinteistönkaupassa kaupungille Helsingin kaupungin Etelä-Kaarelan kylän Malmgård-nimisestä tilasta RN:o 4:19 noin 22 hehtaarin suuruisen määräalan.

## Maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan maksujärjestelyt

Korttelin nro 33250 omistaja Sponda suorittaa maankäyttösopimuksen mukaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 750 000 euroa.

Taloudellisesti sopimusjärjestelyt suoritettaisiin siten, että Spondan luovuttamien alueiden kokonaisluovutushinnasta 750 000 euroa kuitataan maksetuksi maankäyttökorvauksella ja loppukauppahinnan 1 835 000 euroa kaupunki maksaisi rahana.

Maankäyttösopimus on voimassa ehdolla, että kaavaehdotus saavuttaa lainvoiman Spondan omistamien alueiden osalta olennaisilta osiltaan



sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.2.2012 esittämässä muodossa.

Mikäli maankäyttösopimuksessa tarkoitettu kaavaehdotus tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2014 mennessä eivätkä osapuolet sovi em. määräajan jatkamisesta, maksaa kaupunki em. 750 000 euron maankäyttökorvausta vastaavan osuuden luovutushinnasta Spondalle rahana.

#### Maankäyttösopimuksen muut ehdot

Kaupunki vastaa sopimusehdotuksen mukaan asuinkortteleiden 33254 ja 33250 länsipuolella olevalle rautatiealueelle (LR) osoitetun kaavamuutoksen mukaisen kevyen liikenteen raitin (pp) suunnittelusta ja rakentamisesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Periaatteena on, että raitti pyritään toteuttamaan kortteleiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Sopimus ei sisällä maanomistajalle veloitetta toteuttaa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa edellytettyä hallintamuotojakaumaa, koska sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon osuus Malminkartanon asuntokannasta on jo ennestään merkittävä.

#### Päätöksenteko ja kaupan rahoitus

Kiinteistötoimen johtosäännön mukaisesti päätösvalta yli 2 Me:n ostoista kuuluu kaupunginhallitukselle.

Kaupan rahoittamiseksi on tarpeen, että kaupunginhallitus osoittaa kiinteistölautakunnalle sitä varten käytettäväksi kokonaiskauppasummaa vastaavan määrärahan 2 585 000 euroa.

#### Esittelijän kannanotto

Neuvoteltu maankäyttösopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen ja sellaisena perusteltu.

Ostettavaksi ehdotettu määräala Keskuspuistosta tulee hankkia mm. Jokeri 2: n puiston alittavan tunnelin rakentamista varten. Rakennusviraston ilmoituksen mukaan tunnelin louhinta- ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa alkuvuodesta 2013.

Osat määrälästä on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu retkeily- ja virkistysalueiksi, jotka on varattu kaupungin tarpeisiin. Alueiden hankkiminen kaupungille mahdollistaa kaavan mukaisten virkistystoimintojen kehittämisen sekä mm. puistoon tukeutuvan Kuninkaantammen asuinalueen rakentumisen.



Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sopimus
- 2 Luovutuskirja
- 3 Asemakaavan muutos nro 12104

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 06.09.2012 § 470

HEL 2012-011775 T 10 01 00

Kiinteistökartta F6 S4, Luutnantinpolku 1, Hakuninmaa

**Päätös**

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Sponda Kiinteistöt Oy:n (jäljempänä Sponda) kanssa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12104 liittyvä liitteen nro 2 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA133-4)

B

Edelleen lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa liitteen nro 3 mukainen luovutuskirja Keskuspuistoon kuuluvan määräalan ostosta sekä tekemään luovutuskirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Vielä lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2012 talousarvion tililtä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset,



kaupunginhallituksen käytettäväksi, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön ostoon tarvittava 2 585 000 euron määräraha.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12104 mahdollistaa Sponda Kiinteistöt Oy:n omistamalle korttelille nro 33250 asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 450 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 750 000 euroa.

Edelleen Spondan kanssa on neuvoteltu kiinteistönkauppa, jolla Sponda myy Hakuninmaalta omistamansa Keskuspuiston alueet. Sponda luovuttaa kiinteistönkaupassa kaupungille Helsingin kaupungin Etelä-Kaarelan kylän Malmgård-nimisestä tilasta RN:o 4:19 noin 22 hehtaarin suuruisen määräälan ja sen kokonaisluovutushinnasta 750 000 euroa kuitataan maksetuksi Spondan maksettavaksi tulevalle maankäyttösopimuskorvauksella. Loput 1 835 000 euroa kaupunki maksaa Spondalle rahana.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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