



25.11.2013

Kaj/4

## § 1278

### Maankäyttösopimukset Edita Oyj:n, As. Oy Helsingin Hurmuriin ja Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n kanssa Kuninkaantammen keskustan asemakaavamuutokseen liittyen

HEL 2013-004666 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33315 tonttien nro 2 ja 3 omistajan Edita Oyj:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen, korttelin nro 33317 tontin nro 4 omistajan As. Oy Helsingin Hurmuriin kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja korttelin nro 33314 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n kanssa liitteen 3 mukaisen sopimuksen sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Päätös on ehdollinen ja sopimusten voimaantulo edellyttää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tarvittavan määrärahaylityksen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Edita Oyj:n sopimus ja kartta
- 2 As. Oy Helsingin Hurmuriin sopimus ja kartta
- 3 Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n sopimus ja kartta
- 4 Maanomistuskartta
- 5 Ote ajantasakaavasta
- 6 Kaavamuutos nro 12150

#### Otteet

##### Ote

Edita Oyj

As. Oy Helsingin Hurmuriin

Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 3



## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33315 tonttien nro 2 ja 3 omistajan Edita Oyj:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen, korttelin nro 33317 tontin nro 4 omistajan As. Oy Helsingin Hurmuriin kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja korttelin nro 33314 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n kanssa liitteen 3 mukaisen sopimuksen sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Päätös on ehdollinen ja sopimusten voimaantulo edellyttää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tarvittavan määrärahaylityksen.

## Tiivistelmä

Kuninkaantammen keskustaan on laadittu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, joka mahdollistaa nyt teollisuus- ja varastokäyttöön osoitetun alueen rakentamisen uudeksi 5 000 asukkaan asuinalueeksi.

Merkittävä osa alueesta on kolmen eri yhtiön omistuksessa. Koska yhtiöille koituu asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä, niiden kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimukset, joiden perusteella yhtiöt osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Ehdotuksen mukaan kaupungille luovutetaan maankäyttökorvauksina maa-alueita yhteensä noin 5,154 miljoonaa euron arvosta. Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki myy samalla tontinomistajille A- ja AK-tonttien osia yhteensä noin 1,29 miljoonan euron kauppahinnalla, ja kaupungille ostetaan kaavamuutosalueen ulkopuolinen T-tontin osa 927 300 euron kauppahinnalla.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

Kuninkaantammen voimassa olevassa asemakaavassa pääosa alueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Alueella on toiminut mm. Paperinkeräyksen tuotantolaitos ja katsastusasema, joiden toiminta ei siellä jatku. Alueella sijaitsevan Editan kirjapainon toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Alueen nykyinen rakennusoikeus on 110 950 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen omistavat Edita Oyj, As. Oy Helsingin Hurmuri, jonka osakekannan omistaa Skanska Talonrakennus Oy, ja Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5, jonka osakekannan myymisestä Skanska Talonrakennus Oy:lle on tehty esisopimus. .



Alueelle on laadittu kaavamuutosehdotus, jossa alueen uusi rakennusoikeus on yhteensä noin 150 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksesta seuraa yksityisten teollisuustonttien omistajille merkittävää hyötyä, joten näiden kanssa on käyty kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut maankäyttösopimusten tekemiseksi.

Omistuskartta on liitteenä 4.

#### Voimassa oleva asemakaava

Kaava-alueen pääosalla on voimassa vuonna 1989 vahvistettu asemakaava nro 9630, jonka mukaan alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Alueen rakennusoikeus on 110 950 k-m<sup>2</sup>.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä 5.

#### Asemakaavan muutos nro 12150

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.9.2012 hyväksynyt Kuninkaantammen keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150, jonka mukaisesti Kuninkaantammeen suunnitellaan 5 000 asukkaan uutta ekologista kaupunginosaa.

Kaavamuutoksen alueen uusi rakennusoikeus on 147 254 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusten (A, AK, AP) kerrosalaa on 107 400 k-m<sup>2</sup>, toimitilarakennusten kerrosalaa (KTY, KYOT) 32 354 k-m<sup>2</sup> ja julkisten lähipalvelurakennusten (YL) kerrosalaa 7 500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen kartta on liitteenä 6.

#### Sopimukset

##### Maa-alueiden luovuttaminen korvauksena

Tonttien 33315/2 ja 3 omistajan Edita Oyj:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 779 217 euroa. Yhtiö suorittaisi korvauksen kaupungille luovuttamalla korvauksen arvosta kaupungin omistukseen katu- ja puistoalueita sekä A-tontin osan.

Tontin 33317/4 omistajan As. Oy Helsingin Hurmurin kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 592 663 euroa. Yhtiö suorittaisi korvauksen kaupungille luovuttamalla korvauksen arvosta kaupungin omistukseen katu- ja puisto-alueita, LPA-tontin osan ja A-tontin osan. Edelleen



kaavamuutoksen toteutuksen edistämiseksi kaupunki myisi yhtiölle A- ja AK-tontin osia 1 070 100 euron kauppahinnasta.

Tontin 33314/1 omistajan Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 782 036 euroa. Yhtiö suorittaisi korvauksen kaupungille luovuttamalla korvauksen arvosta kaupungin omistukseen katu- ja puisto-alueita sekä YL-, A-, AK- ja T-tonttien osia. Kaavamuutoksen toteutuksen edistämiseksi kaupunki myisi yhtiölle A- ja AK-tontin osia 224 250 euron kauppahinnasta. Kaupunki ostaisi Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:ltä kaavamuutoksen ulkopuolisen T-tontin osan 927 300 euron kauppahinnalla.

Taloudellisena yhteenvetona todettakoon, että maankäyttökorvauksina kaupungille luovutetaan maa-alueita yhteensä noin 5,154 miljoonan euron arvosta. Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki myy tontinomistajille A- ja AK-tonttien osia yhteensä noin 1,29 miljoonan euron kauppahinnalla. Kaupungille ostetaan kaavamuutosalueen ulkopuolinen T-tontin osa 927 300 euron kauppahinnalla.

#### Asuntopoliittiset ehdot

Kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän AM-ohjelman mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi on As. Oy Helsingin Hurmurin ja Edita Oyj:n sopimuksissa sovittu, että tontinomistajat luovuttavat kaupungille maalleen kaavoitetusta asuinrakennusoikeudesta (A, AK) noin 20 % kaupungin toimesta toteutettavaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5 on sopimuksessa itse sitoutunut toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi vastaavan osuuden.

AM-ohjelman ja kaavamuutoksen toteutuksen edistämiseksi tehtävien aluejärjestelyjen johdosta kaupungille luovutetaan maankäyttökorvauksina ja ostoina asuntokerrosalaa noin 6 800 k-m<sup>2</sup> ja kaupunki myy tontinomistajille asuntokerrosalaa noin 2 900 k-m<sup>2</sup>.

#### Aluekohtaiset ja tavanmukaiset ehdot

Lisäksi sopimukseen on sisällytetty yhteistyössä Kuninkaantammen alueprojektin kanssa laaditut kaavamuutoksen toteutusta koskevat lisäehdot ja maankäyttösopimuksia koskevat tavanomaiset ehdot.

#### Määrärahatarve

Kaupungille maankäyttökorvauksina luovutettavien maa-alueiden hankinnalle ja T-tontin osan ostamiselle tulee kirjanpidollisista syistä



osoittaa tarvittavat määrärahat, mikä edellyttää kaupunginvaltuuston päätöstä talousarvion määrärahan ylittämisestä. Tästä on tarkoitus tehdä kaupunginvaltuustolle erillinen esitys, ja maankäyttösopimukset ehdotetaan hyväksyttäväksi tältä osin ehdollisina.

#### Esittelijän kannanotto

Ehdotetut maankäyttösopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaisia. Aluejärjestelyt ovat Kuninkaantammen asuinalueen toteutuksen ja AM-ohjelman kannalta perusteltuja ja tarkoituksenmukaisia ja omiaan edistämään asemakaavamuutoksen toteutumista asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti. Hinnoitteluperusteet ovat kaikkien maanomistajien osalta tasapuoliset.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Edita Oyj:n sopimus ja kartta
- 2 As. Oy Helsingin Hurmurin sopimus ja kartta
- 3 Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n sopimus ja kartta
- 4 Maanomistuskartta
- 5 Ote ajantasakaavasta
- 6 Kaavamuutos nro 12150

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Edita Oyj	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 1
As. Oy Helsingin Hurmuri	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 2
Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 3

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 187

HEL 2013-004666 T 10 01 00

Kiinteistökartta F7 T4, Hakuninmaantie

### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33315 tonttien nrot 2 ja 3 omistajan Edita Oyj:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus, korttelin nro 33317 tontin nro 4 omistajan As. Oy Helsingin Hurmuri kanssa liitteen nro 6 mukainen sopimus ja korttelin nro 33314 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n kanssa liitteen nro 7 mukainen sopimus sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2013 talousarvion tililtä 8 01 01 (kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi) osoitettaisiin lautakunnan käyttöön maankäyttökorvauksena kaupungille luovutettavien maa-alueiden hankintaan tarvittava yhteensä 5 153 916 euron kirjanpidollinen määräraha ja teollisuustontin osan ostoon 927 300 euron varsinainen ostomääräraha.

Lautakunta toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.9.2012 hyväksynyt Kuninkaantammen keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150, jonka mukaisesti Kuninkaantammen suunnitellaan 5 000 asukkaan uutta ekologista kaupunginosaa.

Kaava-alueesta pääosalla on voimassa vuonna 1989 vahvistettu asemakaava nro 9630, jonka mukaan alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Alueen rakennusoikeus on 110 950 k-m<sup>2</sup>. Editan kirjapainon toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Alueelta tulevat poistumaan nykyiset paperinkeräyksen ja autoalan hallirakennukset.

Kaava-alueen yksityisiä maanomistajia ovat Edita Oyj, As. Oy Helsingin Hurmuri (osakekannan omistaa Skanska Talonrakennus Oy) ja Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5 (esisopimus osakekannan myymisestä Skanska Talonrakennus Oy:lle).

Kaavamuutoksen alueen uusi rakennusoikeus on 147 254 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusten (AK, A, AP) kerrosalaa on 107 400 k-m<sup>2</sup>, toimitilarakennusten kerrosalaa (KTY, KYOT) 32 354 k-m<sup>2</sup> ja julkisten lähipalvelurakennusten (YL) kerrosalaa 7 500 k-m<sup>2</sup>.



Kaavamuutoksesta seuraa yksityisten teollisuustonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Tonttien 33315/2 ja 3 omistajan Edita Oyj:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 779 217 euroa. Yhtiö suorittaisi korvauksen kaupungille luovuttamalla korvauksen arvosta kaupungin omistukseen katu- ja puisto-alueita sekä A-tontin osan.

Tontin 33317/4 omistajan As. Oy Helsingin Hurmurin kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 592 663 euroa. Yhtiö suorittaisi korvauksen kaupungille luovuttamalla korvauksen arvosta kaupungin omistukseen katu- ja puisto-alueita, LPA-tontin osan ja A-tontin osan. Edelleen kaavamuutoksen toteutuksen edistämiseksi kaupunki myisi yhtiölle A- ja AK-tontin osia 1 070 100 euron kauppahinnasta.

Tontin 33314/1 omistajan Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 782 036 euroa. Yhtiö suorittaisi korvauksen kaupungille luovuttamalla korvauksen arvosta kaupungin omistukseen katu- ja puisto-alueita sekä YL-, A-, AK- ja T-tonttien osia. Kaavamuutoksen toteutuksen edistämiseksi kaupunki myisi yhtiölle A- ja AK-tontin osia 224 250 euron kauppahinnasta. Kaupunki ostaisi Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:ltä kaavamuutoksen ulkopuolisen T-tontin osan 927 300 euron kauppahinnalla.

Taloudellisena yhteenvetona todettakoon, että maankäyttökorvauksina kaupungille luovutetaan maa-alueita yhteensä noin 5,154 miljoonan euron arvosta. Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki myy tontinomistajille A- ja AK-tonttien osia yhteensä noin 1,29 miljoonan euron kauppahinnalla. Kaupungille ostetaan kaavamuutosalueen ulkopuolinen T-tontin osa 927 300 euron kauppahinnalla.

Kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän AM-ohjelman mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi on As. Oy Helsingin Hurmurin ja Edita Oyj:n sopimuksissa sovittu, että tontinomistajat luovuttavat kaupungille maalleen kaavoitetusta asuinrakennusoikeudesta (A, AK) noin 20 % kaupungin toimesta toteutettavaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten.



Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5 on sopimuksessa itse sitoutunut toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi vastaavan osuuden.

AM-ohjelman ja kaavamuutoksen toteutuksen edistämiseksi tehtävien aluejärjestelyjen johdosta kaupungille luovutetaan maankäyttökorvauksina ja ostoina asuntokerrosalaa noin 6 800 k-m<sup>2</sup> ja kaupunki myy tontinomistajille asuntokerrosalaa noin 2 900 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi sopimukseen on sisällytetty yhteistyössä Kuninkaantammen alueprojektin kanssa laaditut kaavamuutoksen toteutusta koskevat lisäehdot ja maankäyttösopimuksia koskevat tavanomaiset ehdot.

Kiinteistötoimen johtosäännön mukaisesti toimivaltaraja yli 2 miljoonan euron kiinteistöjen ostoista kuuluu kaupunginhallitukselle. Kaupungille maankäyttökorvauksina luovutettavien maa-alueiden hankinnalle ja T-tontin osan ostolle tulisi osoittaa niitä vastaavat määrärahat.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajien kanssa tehtävät sopimukset on allekirjoitettu.

(MA133-5, MA133-6, MA133-7)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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