



24.10.2011

Kaj/1

## § 947

### Esisopimus ja sopimus Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa liittyen Ilmalanrinteen alueen asemakaavan muutosehdotukseen (nro 11561) ja Ylen alueen (nro 11444) asemakaavaan

HEL 2011-003987 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kiinteistölautakunnan Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa 7.10.2011 ehdollisesti allekirjoittaman liitteenä nro 8 olevan esisopimuksen ja sopimuksen, joka liittyy 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, sekä oikeuttaa lautakunnan tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Samalla kaupunginhallitus päätti osoittaa lautakunnan käyttöön kiinteistöjärjestelyyn tarvittavan 4,0 milj. euron määrärahan vuoden 2011 talousarvion tililtä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Ote ajantasa-asetuksesta
- 2 Kaavamuutokartta nro 11561
- 3 Kiinteistölautakunnan kaavalausunto
- 4 Spondan maanomistus
- 5 Aluejärjestelykartat
- 6 Kaupunkisuunnitteluviraston kirje
- 7 Esisopimuksen ja sopimuksen tekeminen Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa liittyen Ilmalanrinteen alueen (nro 11561) ja Ylen alueen (11444) asemakaavan muutosehdotuksiin
- 8 Esisopimus ja sopimus 7.10.2011 Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne hyväksyä kiinteistölautakunnan Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa 7.10.2011 ehdollisesti allekirjoittaman liitteenä nro 8 olevan esisopimuksen ja sopimuksen, joka liittyy 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, sekä oikeuttaa lautakunnan tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Samalla kaupunginhallitus päättäneen osoittaa lautakunnan käyttöön kiinteistöjärjestelyyn tarvittavan 4,0 milj. euron määrärahan vuoden 2011 talousarvion tililtä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi.

## Tiivistelmä

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

Alueelle laaditusta Ilmalanrinteen alueen kaavaehdotuksesta seuraisi Spondalle merkittävää hyötyä, minkä johdosta maanomistajan kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu Spondan aiemmin 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

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Tilinro**  
FI0680001200062637

**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



## Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.1.2007 Ilmalanrinteen alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11561 ja puolsi kaupunginhallitukselle sen hyväksymistä. Kaavaehdotuksessa muutetaan nyt pääosin retkeilyalueeksi osoitettu Ilmalanrinteen alue noin 56 000 k-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>:llä. Työpaikkoja alueelle tulee noin 3 000 kpl.

## Maanomistus ja arvonnousu

Sponda omistaa Ilmalanrinteen kaavaehdotuksen alueella noin 1,6 ha:n suuruiset maa-alueet, joista pääosa on retkeilyaluetta (Ru). Osa kaava-alueesta on kaupungin omistuksessa. Kaavaehdotuksesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä ja maapoliittiset neuvottelut on käyty maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Samalla on neuvoteltu Spondan aiemmin antaman sitoumuksen perusteella Ylen alueen asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 11444 maankäyttösopimuskorvaus ja siihen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu nyt päätettävänä oleva sopimusjärjestely.

## Sopimus

Spondan kanssa esitetään solmittavaksi Ilmalanrinteen kaavaehdotuksen ja Ylen alueen asemakaavan muutoksen johdosta maankäyttösopimus, jossa Sponda suorittaisi kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 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 esitetään suoritettavaksi välirahattomana vaihtona siten, että Sponda luovuttaa 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 /m<sup>2</sup>, yleisten alueiden osalta 50 e/m<sup>2</sup>, toimitilatonttien osalta 375 e/k-m<sup>2</sup> (17056/6) sekä 425 e/k-m<sup>2</sup> (17056/1-5, 7 ja 8) ja liikekerrosalan (kl) osalta 500 e/k-m<sup>2</sup>. Hinnoittelu vastaa alueen käypää tasoa.

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

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 2 Kaavamuutoskartta nro 11561
- 3 Kiinteistölautakunnan kaavalausunto
- 4 Spondan maanomistus
- 5 Aluejärjestelykartat
- 6 Kaupunkisuunnitteluviraston kirje
- 7 Esisopimuksen ja sopimuksen tekeminen Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa liittyen Ilmalanrinteen alueen (nro 11561) ja Ylen alueen (11444) asemakaavan muutosehdotuksiin
- 8 Esisopimus ja sopimus 7.10.2011 Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 446

HEL 2011-003987 T 10 01 00

Kiinteistökartta G5 R1, Ilmalanrinne (MA 117-7)

Päätös



A

Lautakunta päätti 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 7 mukainen esisopimus ja sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

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.

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