



## § 263

### Maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän esisopimuksen tekeminen Oulun Rakennusteho Oy:n kanssa liittyen asemakaavanmuutosehdotukseen nro 12440 (Veräjämäki, Maaherrantie)

HEL 2018-000864 T 10 01 00

#### Päätös

##### A

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) määräalan 91-422-6-58-M502 omistajien Asunto Oy Ogelin Verso I-VI c/o Oulun Rakennusteho Oy (jäljempänä maanomistaja) kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

##### B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemän niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Kartta aluejärjestelyistä

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Oulunkylän Veräjämäessä Maaherrantien ympäristössä on valmisteilla asemakaavan muutos, joka mahdollistaa 10 150 k-m<sup>2</sup> uutta asuntokerosalaa nykyiselle varikkoalueelle.



Kaavamuutoksesta seuraa alueen yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 1 734 000 euron rahakorvauksen ja luovuttaa korvauksetta yhteensä noin 2 664 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleiset alueet.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu toteuttamaan noin 1 350 k-m<sup>2</sup> Ara-asuntotuotantoa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön (AM-ohjelma) mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja maanomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu esisopimus. Maanomistaja ostaa kaupungilta alueita 364 000 eurolla.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaavan muutosehdotus

#### Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutos koskee Oulunkylän Veräjämäessä sijaitsevia nykyisiä katu-, viher- ja varikkoalueita.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta.

Koillisosassa sijaitseva noin 10 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan 91-422-6-58-M502 omistaa määräosin (1/6) Oulun Rakennusteho Oy:n omistamat asunto-osakeyhtiöt Asunto Oy Ogelin Verso I-VI.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan, määräala on rautatiealueen varikkoaluetta (LR). Alueella sijaitsee kaksi huonokuntoista hallirakennusta.

#### Muutosehdotuksen sisältö

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.2.2017 § 108 hyväksynyt 28.2.2017 päivätyn ja 10.10.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Maaherrantien muuttamisen joukkoliikennekaduksi ja poikittaista joukkoliikennettä parantavan pikaraitiolinjan Raide-Jokerin toteuttamisen. Lisäksi kaava mahdollistaa alueelle uutta asuntorakentamista.



Muutosehdotuksessa maanomistajan omistamasta määräalasta sekä kaupungin omistamasta katualueen osasta muodostuu uusi kaavatontti 28044/1. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 7 982 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 150 k-m<sup>2</sup>, josta pääosa (7 541 m<sup>2</sup>/9 589 k-m<sup>2</sup>) muodostuu määräalasta 91-422-6-58-M502. Kaupungin osuudet tontista ovat 441 m<sup>2</sup>/561 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi maanomistajan omistamasta määräalasta on osoitettu yhteensä noin 2 664 m<sup>2</sup> kaavamuutoksen mukaisiin yleisiin alueisiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös sekä asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta ovat oheismateriaalissa.

### Maankäytösopimus ja esisopimus

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistaan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus ja esisopimus.

### Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 1 734 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 2 644 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa kolmessa erässä. Ensimmäinen erä 578 000 euroa tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös. Toinen erä 578 000 euroa maksetaan viimeistään 18 kuukauden kuluttua kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta ja kolmas erä 578 000 euroa maksetaan viimeistään 36 kuukauden kuluttua kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta.

Rahakorvausta tai sen erä korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

### Hallinta- ja rahoitusmuoto



23.04.2018

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi yhteensä noin 1 350 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2011) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon.

#### Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista liitekartassa (liite 2) esitetyistä aluejärjestelyistä:

Kaupunki myy maanomistajalle kiinteistöstä 91-28-9901-0 noin 441 m<sup>2</sup>:n suuruisen, kaavamuutoksen mukaiseen AK-tonttiin 28044/1 sisältyvän määräalan 364 000 euron kauppahintaan.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-422-6-58-M502 noin 2 664 m<sup>2</sup> suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi (1 559 m<sup>2</sup>) ja puistoalueeksi (1 105 m<sup>2</sup>) osoitetun määräalan korvauksetta.

#### Lopuksi

Sopimus ja esisopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatettun käytännön mukainen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Kartta aluejärjestelyistä

#### Oheismateriaali

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017 § 108
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen 12440 kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



23.04.2018

Asia/42

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2018 § 60

HEL 2018-000864 T 10 01 00

Jokiniementie 42

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) määräalan 91-422-6-58-M502 omistajien Asunto Oy Ogelin Verso I-VI c/o Oulun Rakennusteho Oy (jäljempänä maanomistaja) kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus ja esisopimus.

Lisäksi lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA128-2)

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi