



18.06.2018

Asia/12

## § 443

### Maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän esisopimuksen tekeminen Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kanssa liittyen Töölön sairaala-alueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12491

HEL 2018-005580 T 10 01 00

#### Päätös

A

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) kiinteistön 91-14-479-5 omistajan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (jäljempänä maanomistaja) kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään 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 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Asemakaavamuutos

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

Ote  
HUS

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Taka-Töölössä on valmisteilla asemakaavamuutos, joka mahdollistaa 24 430 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta alueelle. Kaavamuutoksesta seuraa alueen 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 9 670 000 euron rahakorvauksen sekä luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 1 967 m<sup>2</sup>:n suuruisen yleisen alueen osan.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi yhteensä noin 4 870 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 5 120 k-m<sup>2</sup> asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon (esim. lyhyen korkotuen asuntoina).

## Esittelijän perustelut

### Asemakaavan muutosehdotus

#### Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutos koskee Töölön sairaala-aluetta, joka sijaitsee Topeliuksenkadun, Sibeliuksenkadun ja Töölönkadun rajaamassa korttelissa Taka-Töölössä. Kaava muutosalue muodostuu Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kokonaan omistamasta kiinteistöstä 91-14-479-5. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 21 151 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1973. Kaavassa alue on merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys).

### Muutosehdotuksen sisältö

Kaupunkiympäristölautakunta on 5.6.2018 esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12491 hyväksymistä.

Sairaalatoiminta alueella päättyy 2020-luvulla, kun terveyspalvelut siirtyvät Meilahteen. Kaavaratkaisu mahdollistaa Töölön alueelle poikkeuksellisen suuren määrän uusia asuntoja, samalla kun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilytetään. Ase-



makaavan muutoksessa muodostettavan uuden korttelin 14 530 tonteil-  
le 1-4 tulee yhteensä noin 24 430 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta, josta  
22 720 k-m<sup>2</sup> asumista ja 1 710 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja palvelurakenta-  
mista varten.

Maanomistajan korttelin 479 tonteilla 53 ja 54 sijaitseva ”entinen punai-  
sen ristin sairaala-” rakennus suojellaan sr-2 merkinnällä. Rakennuk-  
seen voidaan sijoittaa 14 300 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto ja palvelutiloja (KTY-  
1) josta enintään 3 700 k-m<sup>2</sup> on asumista. Tontille 54 osoitetaan lisäksi  
2 000 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto ja palvelutiloja varten.

Asemakaavamuutos on liitteenä 2.

#### Maankäytösopimus- ja esisopimus

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistaan  
kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 tekemän päätök-  
sen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asema-  
kaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus ja kiinteis-  
tökaupan esisopimus.

#### Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdys-  
kuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 9 670 000 eu-  
roa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 1 967 m<sup>2</sup>:n suuruisen  
yleisen alueen osan.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asema-  
kaavan muutos on saanut lainvoiman.

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

#### Hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 189 hyväksymän asumisen ja siihen  
liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityi-  
sen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohja-  
taan maankäytösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää AM-ohjelman hallinta- ja rahoitustavoitteen sitou-  
tumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi yhteensä noin  
4 870 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotu-  
kilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotan-



18.06.2018

Asia/12

toon ja noin 5 120 k-m<sup>2</sup> toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon (esim. lyhyen korkotuen asuntona).

Korttelin 14530 sääntelemättömän asuntotuotannon asunnoista vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntona, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

#### Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen

Sopimuksen mukaan maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään arkkitehtuurikilpailun korttelin 14530 osalta. Asemakaavoituksen kanssa yhteistyössä laaditut kilpailuehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta maankäyttösopimuksesta.

#### Esisopimus alueluovutuksesta

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-14-479-5 noin 1 967 m<sup>2</sup> suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun alueen korvauksetta.

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 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Asemakaavamuutos

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
HUS

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Tiedoksi



18.06.2018

Asia/12

---

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 266

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566