



26.11.2018

Asia/14

## § 773

### Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen 12374

HEL 2018-006078 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) kiinteistöjen 91-17-51-6, 91-17-51-8 ja 91-17-51-10 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2 kanssa liittyen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 kartta
- 3 Kartta aluejärjestelyistä

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Länsi-Pasilassa Pöllölaakson alueella on valmisteilla asemakaavan muutos, joka mahdollistaa nykyisten toimitilatonttien muuttamisen pääosin asuinkäyttöön.

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-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 6 683 000 euron rahakorvauksen ja luovut-



taa kaupungille korvauksetta kaavamuutosalueen yleiset alueet liitettäväksi puisto- ja katualueisiin.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu toteuttamaan noin 4 750 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.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaavan muutosehdotus nro 12374

Aiempi kaupunkisuunnittelulautakunta on 31.5.2016 § 196 esittänyt kaupunginhallitukselle 8.12.2015 päivätyn ja 31.5.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 hyväksymistä. Kaavamuutos koskee Länsi-Pasilassa Radiokadun ja Ilmalankadun kulmassa sijaitsevaa KTY-tonttia 17051/6, AK-tonttia 17051/8 ja LPA-tonttia 17051/10 sekä katualuetta.

Tontit omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2. Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen katualueet.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toteutumatta jääneen toimitilatontin (38 900 k-m<sup>2</sup>) muuttamisen pääosin asuinkäyttöön sekä asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Lisäksi nykyisistä tonteista on osoitettu noin 681 m<sup>2</sup> retkeily- ja virkistysalueeseen sekä noin 546 m<sup>2</sup> liitettäväksi Ilmalankatuun ja Kuuluttajankatuun eli yhteensä yleisiksi alueiksi 1 227 m<sup>2</sup>.

Alueen nykyinen rakennusoikeus 42 900 k-m<sup>2</sup> nousee kaavamuutoksen myötä 200 k-m<sup>2</sup>:llä 43 100 k-m<sup>2</sup>:iin, josta asuinrakennusoikeutta on 41 600 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttö- ja liiketilaa 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä 2. Kartta aluejärjestelyistä on liitteenä 3.

### Maankäyttösopimus ja esisopimus

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan 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 6 683 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 1 227 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa kahdentoista (12) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan 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 yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi yhteensä noin 4 750 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon

## Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä.

Kaupunki myy maanomistajalle kiinteistöstä 91-17-9901-0 noin 56 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kaavatonttiin 17051/20. Kaupungin omistaman AH-tontinosan (56 m<sup>2</sup>) kauppahintaan 3 920 euroa.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta osana maankäyttökorvausta kiinteistöstä 91-17-051-8 noin 681 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen retkeily- ja virkistysalueeseen 17-9904-4 sekä kiinteistöstä 91-17-51-6 noin 539 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen katualueeseen 17-9901-0. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kiinteistöstä 91-17-051-10 noin 7 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen katualueeseen 91-17-9901-0.

Sopimus ja esisopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



26.11.2018

Asia/14

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 kartta
- 3 Kartta aluejärjestelyistä

Oheismateriaali

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.5.2016
- 2 Kiinteistölautakunnan soveltamisohje (30.10.2014)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 340

HEL 2018-006078 T 10 01 00

Ilmalankatu 2, Kuuluttajankatu 8, Kuuluttajankuja 2

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) kiinteistöjen 91-17-51-6, 91-17-51-8 ja 91-17-51-10 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2/NV Kiinteistösijoitus Oy:n (jäljempänä maanomistaja) kanssa liitteen nro 3 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen tekemistä.

(MA117-9)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa tonttipäällikön tekemään sopimukseen ja esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia sekä valtuuttaa



26.11.2018

Asia/14

tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen.

Käsittely

12.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 8 kokouksen asiana nro 22.

05.06.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

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