



08.11.2021

Asia/31

§ 826

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Suomen valtion kanssa (Ruskeasuo, Pikku Huopalahti)

HEL 2021-009223 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo, Pikku Huopalahti) kiinteistön 91-16-742-2M601 määräalan omistajan Suomen valtion (jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, Y-tunnus 1503388-4) liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pikku Huopalahti maankäyttösopimus Suomen valtio
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava muutoksen kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Senaatti-kiinteistöt	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Asemakaavan muutosehdotus

Pikku Huopalahden alueella on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa nykyisten opetustoimintaa varten varatun alueen muuttamisen pääosin asuinkäyttöön.

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.9.2020 § 472 esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen nro 12591 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Pikku Huopalahden pohjoisosassa sijaitsevaa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n ja Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen yhdessä omistamaa ja kehittämää Helsingin yliopiston kampusaluetta sekä katuja puistoalueita. Asemakaavan muutos mahdollistaa yliopiston hammasklinikan ja oikeuslääketieteen laitoksen purkamisen ja Huopalahdenportin uuden asuinalueen rakentamisen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa uusi, monipuolinen ja urbaani asuinalue Mannerheimintien varteen, joka tukeutuu nykyisiin, hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Uutta asuntokerrosalaa on 101 850 km². Toimitilakerrosalaa on 7 100 k-m², josta 2 500 k-m² saa käyttää päivittäistavarakaupan rakentamiseen. Alueelle saa rakentaa päiväkodin noin 140 lapselle (1 400 k-m²). AK-, AL- ja YL-kortteleiden keskimääräinen korttelitehokkuus on noin $e=2,86$. Asukasmäärän lisäys on noin 2 500.

Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen (maanomistaja) omistamalle kiinteistön 91-16-742-2M601 määräalalle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 41 893 k-m², josta 40 352 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja 1 541 k-m² myymälä- ja liiketilaa. Lisäksi määräalasta 219 m² kaavoitetaan pysäköintialueeksi ja 4 204 m² yleisiksi alueiksi.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Ote asemakaavan muutoksesta on liitteenä 3.

Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutos korottaa yksityisen maanomistajan alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 12 563 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 4 204 m² yleisiä alueita.



Hallinta ja rahoitusmuoto

Maanomistaja ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy täyttävät yhteisvastuullisesti kaupunginvaltuuston 11.11.2020 § 313 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä noin 19 600 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (aravuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 20 100 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, joita ovat esimerkiksi lyhyen korkotuen asunnot ja rakennuttajien omat osaomistusmallit tai myöhemmin kehitettävät vastaavantyyppiset välimuodon mallit.

Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille määräalasta 91-16-742-2M601 rasitteista vapaana liitekartan mukaisen 219 m² suuruisen määräalan asemakaavan muutoksen mukaiseen pysäköintitonttiin 16754/2 kauppahintaan 15 330 euroa. Lisäksi maanomistaja luovuttaa osana maankäyttökorvausta korvauksetta 4 204 m² yleisiä alueita.
- Kaupunki luovuttaa maanomistajalle katualueesta 91-16-9901-0 rasitteista vapaana noin 315 m²:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa AK-tontteihin 16752/3 (188 m²/884 k-m²) ja 16752/4 (127 m²/374 k-m²) osoitetun liitekartan mukaisen määräalan 1 313 910 euron kauppahinnalla.

Aluejärjestelyjen kauppahinnat perustuvat ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan lausuntoon.

Toimivalta ja sopimuksen allekirjoitus

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäytösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi. Tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään tarvittaessa sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



08.11.2021

Asia/31

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pikku Huopalahti maankäyttösopimus Suomen valtio
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava muutoksen kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.09.2021 § 417

HEL 2021-009223 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo, Pikku Huopalahti) kiinteistön 91-16-742-2M601 määräalan omistajan Senaatti-kiinteistöjen kanssa solmittavan liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutti sopimukset ja toiminnanohjaus - tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.



08.11.2021

Asia/31

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA116-8)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi