



§ 60

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen ja esisopimuksen tekemiseksi Oulun Rakennusteho Oy:n kanssa liittyen Veräjämäen Maaherrantien alueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12440

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen 12440 kartta
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Liite 2

Kymp

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Oulunkylän Veräjämäessä Maaherrantien ympäristössä on valmisteilla asemakaavan muutos, joka mahdollistaa 10 150 k-m² uutta asuntokerrosalaa nykyiselle varikkoalueelle.

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

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille 1 734 000 euron rahakorvauksen ja luovuttaa korvauksetta yhteensä noin 2 664 m²:n suuruiset yleiset alueet.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu toteuttamaan noin 1 350 k-m² 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 nro 12440

Nykytilanne ja maanomistus

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

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta.

Koillisosassa sijaitseva noin 10 000 m²: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

Kaupunkiympäristölautakunta on 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 m² rakennusoikeus 10 150 k-m², josta pääosa (7 541 m²/9 589 k-m²) muodostuu määräalasta 91-422-6-58-M502. Kaupungin osuudet tontista ovat 441 m²/561 k-m².

Lisäksi maanomistajan omistamasta määräalasta on osoitettu yhteensä noin 2 664 m² kaavamuutoksen mukaisiin yleisiin alueisiin.

Maankäytösopimus ja esisopimus

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

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 2 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 m²: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

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-m² 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 3) esitetyistä aluejärjestelyistä:

Kaupunki myy maanomistajalle kiinteistöstä 91-28-9901-0 noin 441 m²: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 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi (1 559 m²) ja puistoalueeksi (1 105 m²) osoitetun määräalan korvauksetta.

Sopimus ja esisopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen.

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätöksen (kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017, 90§, hallintosäätö 16 luku 1§ 2 mom 2-kohta sekä kaupunginhallituksen päätös 18.9.2017, 865§) perusteella kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmat maankäyttösopimukset käsitellään kaupunginhallituksessa. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt.



06.02.2018

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen 12440 kartta
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 2

Kymp

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Linden