



29.05.2018

Asia/9

§ 266

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemiseksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kanssa liittyen Töölön sairaala-alueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12491

HEL 2018-005580 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Esko Patrikainen, vs. tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Taka-Töölössä sijaitsevan kiinteistön 91-14-479-5 omistajan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (jäljempänä maanomistaja) kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus ja esisopimus.

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

(MA 114-5)



29.05.2018

Asia/9

Esittelijän perustelut

Asemakaavamuutoksen kohde

Asemakaavan muutos koskee Taka-Töölössä sijaitsevaa nykyistä Töölön sairaalan aluetta, joka muodostuu Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kokonaan omistamasta kiinteistöstä 91-14-479-5. Suunnitelualueen pinta-ala on noin 21 151 m².

Voimassa olevan asemakaavan mukaan, alue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys).

Liitteenä nro 1 oleva asemakaavamuutos ehdotus käsitellään muualla tällä esityslistalla.

Asemakaavamuutos

Kaupunki on asemakaavan muutoksessa kaavoittamassa Maanomistajan korttelin 14 530 tonteille 1-4 yhteensä noin 24 430 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta 22 720 k-m² asumista ja 1 710 k-m² liike-, toimisto- ja palvelurakentamista varten.

Maanomistajan korttelin 479 tonteilla 53 ja 54 sijaitseva ”entinen punaisen ristin sairaala-” rakennus suojellaan sr-2 merkinnällä. Rakennukseen voidaan sijoittaa 14 300 k-m² liike-, toimisto ja palvelutiloja (KTY-1) josta enintään 3 700 k-m² on asumista. Tontille 54 osoitetaan lisäksi 2 000 k-m² liike-, toimisto ja palvelutiloja varten.

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

Neuvottelutulos

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 2 oleva sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 9 670 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 1 967 m²:n suuruisen yleisen alueen osan.

Korvaus tulee maksaa neljän 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.

Hallinto- rahoitusmuoto

Maanomistaja täyttää AM-ohjelman hallinta- ja rahoitustavoitteen (Kh:s 22.6.2016) sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi yhteensä noin 4 870 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (aravuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 5 120 k-m² toteutusohjelman mukaiseen väli- muodon asuntotuotantoon, esim. lyhyen korkotuen asuntoina.

Korttelin 14530 sääntelemättömän asuntotuotannon asunnoista vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, 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. Yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa laaditut kilpailuehdot käyvät ilmi liitteenä nro 1 olevasta maankäytösopimuksesta.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-14-479-5 noin 1 967 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun alueen korvauksetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Esko Patrikainen, vs. tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavamuutos
- 2 Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Muutoksenhaku



29.05.2018

Asia/9

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Kymp

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 1

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Linden