



§ 310

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimuksesta ja esisopimuksesta Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2:n kanssa (akm nro 12374)

HEL 2018-006078 T 10 01 00

Ilmalankatu 2, Kuuluttajankatu 8, Kuuluttajankuja 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian 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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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 esittää kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa tonttipäällikön tekemään sopimukseen ja esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia sekä valtuuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen.

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 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille 6 683 000 euron rahakorvauksen ja luovuttaa kaupungille korvauksetta kaavamuutosalueen yleiset alueet liitettäväksi puisto- ja katualueisiin.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu toteuttamaan noin 4 750 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.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus nro 12374

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 8.12.2015 päivätyn ja 31.5.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374, joka 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/NV Kiinteistösijoitus Oy. Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen katualueet.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toteutumatta jääneen toimitilatontin (38 900 k-m²) muuttamisen pääosin asuinkäyttöön (AK, AKS) sekä asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH). Lisäksi nykyisistä tonteista on osoitettu noin 681 m² retkeily- ja virkistysalue-



seen (VR) sekä noin 546 m² liitettäväksi Ilmalankatuun ja Kuuluttajan-
katuun eli yleisiksi alueiksi yhteensä 1 227 m².

Alueen nykyinen rakennusoikeus 42 900 k-m² nousee kaava-
muutoksessa 200 k-m²:llä 43 100 k-m²:iin, josta asuinrakennusoikeutta
on 41 600 k-m² ja monikäyttö- ja liiketilaa 1 500 k-m².

Soveltamisohjeiden muuttaminen korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden osalta

Maankäytösopimus ja esisopimus

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomista-
jan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen
mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaa-
van muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus ja esisopi-
mus

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdys-
kuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 6 683 000 eu-
roa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 1 227 m²: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 hyväksymän asumisen ja siihen liitty-
vän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityisen
maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan
maankäytösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen
sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi yhteensä
noin 4 750 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra kor-
kotukilaki 604/2011) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuot-
tantaan

Esisopimus alueluovutuksista



Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Kaupunki myy Maanomistajalle kiinteistöstä 91-17-9901-0 noin 56 m²:n suuruisen määräalan kaavatonttiin 17051/20. Kaupungin omistaman AH-tontinosan (56 m²) kauppahintaan 3 920 euroa.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta osana maankäyttökorvausta kiinteistöstä 91-17-051-8 noin 681 m²:n suuruisen alueen VR-alueeseen 17-9904-4 sekä kiinteistöstä 91-17-51-6 noin 539 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 17-9901-0. Lisäksi Maanomistaja luovuttaa kiinteistöstä 91-17-051-10 noin 7 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 91-17-9901-0.

Esittelijä katsoo, että sopimus ja esisopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä.

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.5.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 kartta
- 3 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 4 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Kaupunki

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



05.06.2018

Asia/19

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve,Linden