



07.09.2021

Asia/8

§ 417

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehtävän maakäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä liittyen kaavamuutokseen nro 12591

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.

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaava muutoksen kartta
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

KYMP Maankäyttösopimukset

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

Kaavamuutos korottaa yksityisen maanomistajan alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksena 12 563 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 4 204 m² yleisiä alueita.

Samalla kaupunki on neuvotellut maanomistajan kanssa asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä aluejärjestelyistä.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.9.2020 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12591 (liite nro 2), joka koskee Pikku Huopalahden pohjoisosassa sijaitsevaa Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin Yliopisto-kiinteistöt Oy:n yhdessä omistamaa ja kehittämää Helsingin yliopiston kampusaluetta sekä katu- ja puistoalueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa yliopiston hammasklinikan ja oikeuslääketieteen laitoksen purkamisen ja Huopalahdenportin uuden asuinalueen rakentamisen.



Uutta asuntokerrosalaa on 101 850 k-m². 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.

Senaatti-kiinteistöjen omistamalle kiinteistön 91-16-742-2M601 määrälalalle 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 määrälalasta 219 m² kaavoitetaan pysäköintialueeksi ja 4 204 m² yleisiksi alueiksi.

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 sopimus 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 Senaatti-kiinteistöt täyttävät yhteisvastuullisesti kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (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 rakentajien omat osaomistusmallit tai myöhemmin kehitettävät vastaavantyyppiset välimuodon mallit.

Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Maanomistaja luovuttaa kaupungille määrälalasta 91-16-742-2M601 rasitteista vapaana liitekartan mukaisen 219 m² suuruisen määrälalan



asemakaavan muutoksen mukaiseen pysäköintitonttiin 16754/2 kaup-
pahintaan 15 330 euroa. Lisäksi maanomistaja luovuttaa osana maan-
käyttökorvausta korvauksetta 4 204 m² yleisiä alueita.

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle katualueesta 91-16-9901-0 rasit-
teista 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 kauppahin-
nalla.

Aluejärjestelyjen kauppahinnat perustuvat ulkopuolisen auktorisoidun
arvioitsijan lausuntoon.

Toimivalta ja sopimuksen allekirjoitus

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9-kohdan sekä kaupungin-
hallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella kaupunginhallitus
päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäyt-
tösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että
aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen
päättöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupungin-
hallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaava muutoksen kartta
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 1



07.09.2021

Asia/8

KYMP Maankäyttösopimukset

Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kanslia/Anne Villeneuve, Tanja Sippola-Alho, Maria Nelsylä, Timo Lindén