



## § 340

### 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

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 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 esitti 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.

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 8 kokouksen asiana nro 22.

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## 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-m<sup>2</sup> 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 kaavamuuotosalueen katualueet.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toteutumatta jääneen toimitilatontin (38 900 k-m<sup>2</sup>) muuttamisen pääosin asuinkäyttöön (AK, AKS) sekä asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH). Lisäksi nykyisistä tonteista on osoitettu noin 681 m<sup>2</sup> retkeily- ja virkistysalueeseen (VR) sekä noin 546 m<sup>2</sup> liitettäväksi Ilmalankatuun ja Kuuluttajankatuun eli yleisiksi alueiksi yhteensä 1 227 m<sup>2</sup>.

Alueen nykyinen rakennusoikeus 42 900 k-m<sup>2</sup> nousee kaavamuuotuksessa 200 k-m<sup>2</sup>:llä 43 100 k-m<sup>2</sup>:iin, josta asuinrakennusoikeutta on 41 600 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttö- ja liiketilaa 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Soveltamishjeiden muuttaminen korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden osalta

Maankäyttösopimus ja esisopimus

Kaavamuuotos 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 3 oleva sopimus ja esisopimus

## Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 6 683 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 1 227 m<sup>2</sup>: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 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 4 750 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2011) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon

#### Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Kaupunki myy Maanomistajalle kiinteistöstä 91-17-9901-0 noin 56 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kaavatonttiin 17051/20. Kaupungin omistaman AH-tontinosan (56 m<sup>2</sup>) kauppahintaan 3 920 euroa.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta osana maankäyttökorvausta kiinteistöstä 91-17-051-8 noin 681 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen VR-alueeseen 17-9904-4 sekä kiinteistöstä 91-17-51-6 noin 539 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen katualueeseen 17-9901-0. Lisäksi Maanomistaja luovuttaa kiinteistöstä 91-17-051-10 noin 7 m<sup>2</sup>: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



12.06.2018

Asia/8

- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 kartta  
3 Maankäyttö sopimus 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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Linden

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 310