



12.03.2019

Asia/9

§ 130

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24:n kanssa tehtävän maakäyttö- sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä liittyen asemakaavan muutokseen nro 12501

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Orapihlajatie 24

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) kiinteistön 91-420-1-1239-M601 omistajan Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24:n (Y-tunnus 1806112-7) kanssa solmittavan liitteen nro 2 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkistuksia. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA129-4)

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta
- 2 Sopimus
- 3 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.03.2019

Asia/9

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Sopimusosapuoli	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kymp/Make	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kymp/Aska	Liite 1 Liite 2 Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Etelä-Haagassa Orapihlajantien ja rantaradan väliselle alueelle on kaavoitettu uutta kerrostaloasumista yhteensä 14 000 k-m².

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 maankäyttösopimus, jossa maanomistaja sitoutuu suorittamaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille 2 600 000 euron rahakorvauksen ja luovuttamaan kaupungille korvuksetta kaavamuutosalueen yleiset alueet liitettäväksi puisto- ja katualueisiin.

Lisäksi maanomistaja sitoutuu toteuttamaan noin 2 800 k-m² välimuodon asuntotuotantoon asumisen ja siihen liittyvän maankäytön (AM-ohjelma) mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja maanomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus. Maanomistaja ostaa kaupungilta tontinosia 1 040 000 euron kauppahinnalla.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus nro 12501



Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutos koskee Paatsamatien ja Orapihlajatie ympäristöä Etelä-Haagassa. Orapihlajatie muutosalue sijaitsee rautatiealueen ja Orapihlajatie välillä. Alue on vanhaa ratapohjaa, joka on voimassa olevissa asemakaavoissa merkitty kuulumaan varastorakennusten ja varastojen korttelialueeseen sekä puisto- ja katualueiksi.

Pääosa Orapihlajatie kaava-alueesta on Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24 (YIT Rakennus Oy) omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa alueen nykyiset katualueet sekä pääosan puistoalueista.

Muutosehdotuksen sisältö

Kaavaratkaisussa nykyisestä varastorakennusten ja varastojen korttelialueen tontista 29082/1 (Tv) sekä puisto- ja katualueen osista muodostetaan uusi asuinkerrostalojen tontti 29082/2 (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 000 k-m².

Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan 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 2 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 2 600 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 397 m²:n suuriset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa kahdessa erässä liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

Rahakorvausta tai sen eriä korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

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 2 800 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, johon kuuluvat muun muassa osaomistusasunnot ja asumisoikeusasunnot. Hallintamuotojakauma on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa.

Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle yhteensä noin 1 267 m²:n (1 379 k-m²:n) suuruiset liitekartan mukaiset alueet asemakaavan muutoksen mukaiseen asuinkerrostalojen tonttiin 29082/2 (AK).

Tontinosien kauppahinta on 1 040 000 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa noin 755 euroa/k-m² (vapaarahoitteinen asuntotuotanto 780 euroa/k-m² ja välimuodon asuntotuotanto 650 euroa/k-m²). Hinnoittelussa on hyödynnetty alueen vyöhykehintaa sekä toteutuneita kiinteistökauppoja.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-420-1-1239-M601 rasitteista vapaana noin 397 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katu- ja puistoalueiksi osoitetut liitekartan mukaiset määräalat korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9- kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi



12.03.2019

Asia/9

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta
- 2 Sopimus
- 3 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Sopimusosapuoli	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kymp/Make	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kymp/Aska	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kkanslia/Anna Villeneuve, Timo Linden, Maria Nelskylä Maka/Aska, Niina Välkepina-Lehtinen	

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.10.2018 § 527

Kaupunkiympäristölautakunta 13.03.2018 § 133

Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 116

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 11.12.2017 § 58

Nimistötoimikunta 03.05.2017 § 36

Rakennusvirasto 22.3.2017