



12.03.2019

Asia/8

## § 129

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Invalidisäätiön kanssa tehtävän maakäyttösopimuksen hyväksymisestä liittyen Ruskeasuon kaavamuutokseen nro 12482

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Tenholantie 10 ja 12

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo, Vanha Ruskeasuo) kiinteistöjen 91-16-729-10 ja 91-16-729-20 omistajan Invalidisäätiön (Y-tunnus 0201375-3) kanssa solmittavan liitteen nro 2 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

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

(MA116-6)

### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen 12482 kartta
- 2 Sopimus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Sopimusosapuoli

Kymp/Make

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 1



12.03.2019

Asia/8

Kymp/Aska  
Liite 2  
Liite 1  
Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Vanhan Ruskeasuon pohjoisosassa keskuspuiston laidalla on valmis-teilla asemakaavan muutos, joka mahdollistaa asuntojen täydennysra-kentamisen nykyisen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien ra-kennusten (YS) korttelialueelle sekä mahdollistaa alueen kehittämisen monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalvelukeskukseksi.

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupungin-hallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neu-vottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomis-taja sitoutuu suorittamaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille 3 076 000 euron rahakorvauksen.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus nro 12482

### Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutos koskee Vanhan Ruskeasuon pohjoisosassa Keskuspuiston laidalla sijaitsevia rakennettuja tontteja 16729/10 ja 20. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit kuuluvat sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS).

Tontit omistaa Invalidisäätiö.

### Muutosehdotuksen sisältö

Kaavaratkaisussa tontista 16729/10 ja osasta tonttia 16729/20 muo-dostetaan uusi asuinkerrostalojen tontti (AK) 16729/21. Tontilta pure-taan nykyinen liikerakennus (ns. proteesipaja) ja tilalle rakennetaan kolme uutta asuinkerrostaloa sekä maanalainen paikoitushalli. Lisäksi tontilla sijaitseva nykyinen asuntolarakennus muutetaan asuinraken-nukseksi ja sen julkisivut suojellaan merkinnällä sr-2. Tontille on osoi-tettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 10 720 k-m<sup>2</sup>, josta 9 550 k-m<sup>2</sup> si-joittuu uudisrakennuksiin ja 1 170 k-m<sup>2</sup> muutettavaan asuntolaraken-nukseen.



Tontin16729/20 eteläosasta muodostetaan uusi kaavatontti 16729/22. Tontin käyttötarkoitus säilyy sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS). Kaavamuutoksessa sairaalarakennuksen suojelumääräyksiä ajanmukaistetaan ja kaavaratkaisulla mahdollistetaan tontin kehittäminen monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalvelukeskukseksi. Tontille on osoitettu YS- rakennusoikeutta yhteensä 33 850 k-m<sup>2</sup>.

## Maankäytösopimus

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 2 oleva sopimus.

## Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 3 076 000 euroa.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asema-kaavan muutos on saanut lainvoiman. Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa kolmessa 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 maankäytösopimuksilla.

Hankkeelta edellytettävä jakauma määritellään yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Koska Ruskeasuon alueen asuntotuotanto on AM-ohjelman mukaisten hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta tasapainossa, asuntotuotannon toteuttamista ei ole katsottu tarpeelliseksi ohjata tällä maankäytösopimuksella.

## Toimivalta



12.03.2019

Asia/8

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

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen 12482 kartta
- 2 Sopimus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Sopimusosapuoli

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Kymp/Make

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Kymp/Aska

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia, Anna Villeneuve, Timo Linden, Maria Nelskylä  
Kymp/Aska, Marina Fogdell

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Asemakaavoitus 10.12.2018



---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 26.1.2018

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2017 § 268

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-  
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.11.2017 § 52

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-  
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.09.2017 § 18

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.11.2016

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 1.11.2016

Rakennusvirasto 11.10.2016