



14.09.2015

Kaj/1

§ 873

Maankäyttösopimus ja esisopimus Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa Kumpulan asemakaavamuutoksen johdosta (AK 12336, Gadolininkatu 1)

HEL 2015-006962 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 24. kaupunginosan (Kumpula) tontin 24960/2, kiinteistötunnus 91-24-960-2, omistajan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n (tontinomistaja) kanssa liitteen nro 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Käsittely

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 kartta
- 3 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 18.8.2015
- 4 Kartta alueluovutuksista
- 5 Kartta hankealueesta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Maanomistaja

Otteen liitteet
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Asemakaavan muutoksessa nro 12336 Kumpulan kampuksella sijaitsevan kemian laitoksen tontin 24960/2 rakentamattomat osat muutetaan asuinkäyttöön.

Muutosehdotus korottaa tontin 24960/2 arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan tämä suorittaa osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kaupungille 1 126 000 euron korvauksen.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja tontinomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu esisopimus. Tontinomistaja ostaa kaupungilta alueita yhteensä 491 550 eurolla.

Lisäksi sopimuksessa muodostetaan kiinteistölautakunnan soveltamisohjeen (30.10.2014, 520 §) mukainen Kumpulan kampus -niminen hanke- ja sopimusalue, jolla kukin maanomistaja voi saada vain yhden perusvähennyksen maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaista maankäyttökorvausta määritettäessä.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus nro 12336

Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kumpulan kampuksen yliopistoalueen sekä Väinö Auerin kadun ja Kustaa Vaasan tien välisen asuinalueen välisellä vyöhykkeellä.

Muutoksen kohteena olevalla tontilla 24960/2 on voimassa asemakaava nro 9912 (lainvoima 6.3.1992), jonka mukaan alue on opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOT). Tontin enimmäiskerrosala on kaavassa 31 000 k-m². Rakennusoikeudesta on käytetty noin puolet (16 107 k-m²). Tontilla 24962/3 on voimassa asemakaava nro 9375 (lainvoima 17.6.1988). Kaavan mukaan alue on autopaikkojen korttelialuetta.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy omistaa korttelin 24960. Helsingin kaupunki omistaa katualueen sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA) olevan tontin 24962/3, joka on vuokrattu SATOkoti Oy:lle sekä Osuuskunta VVO-yhtymälle 31.12.2050 saakka.

Muutosehdotuksen sisältö

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Asemakaavan muutoksessa YOT-korttelin 24960 rakentamattomista osista sekä katualeen osista muodostetaan erityisasumisen tontti 24960/4 (AKS) sekä asuinkerrostalojen tontti 24960/5 (AK). Tonteille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 16 800 k-m² ja liikerakennusoikeutta 50 k-m².

Asemakaavan muutoksen kartta on liitteenä 2 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan sitä koskeva esitys kaupunginhallitukselle liitteenä 3.

Tontin arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 24960/2 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva sopimus ja esisopimus.

Sopimus ja esisopimus

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan tontin 24960/2 omistaja, Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy, sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 126 000 euron rahakorvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

Alueluovutukset

Tontinomistaja ja kaupunki ovat esisopimuksella sopineet myös kaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvistä alueluovutuksista.

Kaupunki luovuttaa tontinomistajalle kiinteistöstä 91-24-9901-0 yhteensä noin 443 m²:n suuruiset määräalat tontteihin 24960/4 ja 5 liitteen nro 4 mukaisesti.

Kaupungin omistaman AKS-tontin 24960/4 osan (352 m²) kauppahinta on 386 750 euroa (910 k-m² x 425 euroa) ja AK-tontin 24960/5 osan (91 m²) kauppahinta on 104 800 euroa (131 k-m² x 800 euroa) eli yhteensä 491 550 euroa.



14.09.2015

Kaj/1

Hankealue

Sopimuksessa Kumpulan kampusalueesta muodostetaan liitteenä nro 5 olevan karttarajauksen mukainen Kumpulan kampus -niminen hankealue.

Kiinteistölautakunnan 30.10.2014 (520 §) antaman maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaista maankäyttökorvausta määritettäessä. Tällöin otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut.

Lopuksi

Kiinteistölautakunnan yksimielisesti hyväksymän esityksen mukainen sopimus ja esisopimus vastaavat kaupunginhallituksen ohjeistusta ja noudatettua käytäntöä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 kartta
- 3 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 18.8.2015
- 4 Kartta alueluovutuksista
- 5 Kartta hankealueesta

Otteet

Ote
Maanomistaja

Otteen liitteet
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.09.2015 § 376

HEL 2015-006962 T 10 01 00

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.09.2015

Kaj/1

Kiinteistökartta 89/677 498, Gadolininkatu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) tontin 24960/2, kiinteistötunnus 91-24-960-2, omistajan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n (tontinomistaja) kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus ja esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA124-1)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566