



23.09.2019

Asia/13

## § 646

### Maankäyttösopimuksen tekeminen VR-Yhtymä Oy:n kanssa liittyen asemakaavan muutokseen nro 12527 (Oulunkylä, Veräjämäki Maaherrantien alue)

HEL 2016-012847 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kiinteistön 91-28-9-7 omistajan VR-Yhtymä Oy:n (Y-tunnus 1003521-5) kanssa solmittavan liitteenä 1 olevan sopimuksen ja esisopimuksen.

Kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sopimus VR-Yhtymä Oy
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12527 kartta
- 3 Kartta alueluovutuksista

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
VR-Yhtymä Oy

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Oulunkylän Veräjämäessä Maaherrantien ympäristössä on valmisteilla asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa Oulunkylän asemaseudun ja Raide-Jokerin varren tiivis asuntorakentaminen.



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 5 514 000 euron rahakorvauksen ja luovuttamaan korvauksetta yhteensä noin 559 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleiset alueet.

Lisäksi maanomistaja sitoutuu toteuttamaan noin 4 700 k-m<sup>2</sup> ARA-asuntotuotantoon ja noin 2 900 k-m<sup>2</sup> 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 esisopimus.

Sopimus koskee Oulunkylän Maaherrantien 34:n rakennettua tonttia 91-28-9-7.

## Esittelijän perustelut

### Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat nro 3313 (hyväksytty 5.10.1953), nro 7137 (hyväksytty 12.11.1975), nro 7386 (hyväksytty 21.7.1976) ja nro 10770 (hyväksytty 21.6.2000). Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 28009/7 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 10 000 k-m<sup>2</sup> sekä lastentarhaa ja muuta sosiaalista toimintaa palvelevaa rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 19.3.2019, 150 § esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12527 hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyinen tontti 28009/7 on jaettu kahdeksi tontiksi, asuinkerrostalotontiksi 28009/17 (AK) ja asuintonttia palvelevaksi pysäköintitontiksi 28009/18 (LPA). Lisäksi tontista 28009/7 on liitetty alueita Maaherrantien ja Larin Kyöstin tien katualueisiin. Kaupungin omistamista katualueesta on osoitettu alueita liitettäväksi pysäköintitonttiin 28009/18.

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontille 28009/17 on osoitettu asuntokerrosalaa yhteensä 31 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 500 k-m<sup>2</sup>.



Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä 2.

## Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014, 658 § tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen sekä noudatetun käytännön mukainen.

## Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 5 514 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 559 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleisen alueen osat liitettäväksi katualueeseen.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä kaavamuutoksen lainvoimaistumispäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korvaus korotetaan 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 4 700 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ARA-vuokra korkotukilaki 604/2011) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 2 900 k-m<sup>2</sup> välimuodon asuntotuotantoon. Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentaminen, asuminen ja investoinnit yksikön kanssa.

## Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

---

**Postiosoite**

PL 1  
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



Kaupunki luovuttaa maanomistajalle kiinteistöstä 91-28-9901-0 noin 424 m<sup>2</sup>:n suuruisen, kaavamuutoksen mukaiseen pysäköintonttiin 28009/18 (LPA) sisältyvän määrään 23 000 euron kauppahinnalla. Hinnoittelu perustuu kiinteistölautakunnan 23.3.2016, 129 § hyväksymään katualueen vyöhykehinnotteluun.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-28-9-7 noin 559 m<sup>2</sup>:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun määrään 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 maankäyttö Sopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Päätöksen mukaiset sopimukset allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimukset tulevat voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sopimus VR-Yhtymä Oy
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12527 kartta
- 3 Kartta alueluovutuksista

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
VR-Yhtymä Oy

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 18.06.2019 § 42

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelu-  
kokonaisuus Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö  
12.06.2019 § 38

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 330

HEL 2016-012847 T 10 03 03

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) kiinteistön 91-28-9-7 omistajan VR-Yhtymä Oy:n (Y-tunnus 1003521-5) kanssa solmittavan liitteen nro 2 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen hyväksymistä.

Lisäksi lautakunta esitti, että kaupunginhallitus 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.

(MA128-3)

19.03.2019 Ehdotuksen mukaan

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

### Postiosoite

PL 1  
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



23.09.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 23.10.2018 § 38

HEL 2016-012847 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12527 pohjakartan kaupunginosassa 28 Oulunkylä Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12527

Kaupunginosa: 28 Oulunkylä

Kartoituksen työnnumero: 47/2017

Pohjakartta valmistunut: 15.10.2018 (Uusinta, ensitilaus ollut 2017)

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

#### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967  
merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 06.06.2018 § 32

HEL 2016-012847 T 10 03 03

Nimistötoimikunta päätti esittää Veräjämäen osa-alueelle Oulunkylän kaupunginosaan seuraavia uusia nimiä:

#### Postiosoite

PL 1  
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

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



23.09.2019

Larin Kyöstin polku–Larin Kyöstis stig

(katu)

Perustelu: Muistonimi, liitynnäinen; kirjailija Kaarlo Kyösti (Karl Gustaf) Larsonin (1873–1948) kirjailijanimi Larin-Kyöstin mukaan sekä Larin Kyöstin tien mukaan;

Runoilijanpuisto–Skaldeparken

(puisto)

Perustelu: Muistonimi, liitynnäinen; Runoilijanpolun mukaan, joka on nimetty kirjailijanimi Larin-Kyöstin mukaan;

Veräjänaukio–Grindplatsen

(aukio)

Perustelu: Liitynnäinen, alueennimen Veräjämäki–Grindbacka mukaan;

ja

Veräjänporras–Grindtrappan

(jalankulkuyhteys)

Perustelu: Liitynnäinen, alueennimen Veräjämäki–Grindbacka mukaan.

Larin Kyöstin tien ja uuden Larin Kyöstin polun kirjoitusasujen suhteen on kysytty Kotimaisten kielten keskuksen nimistönhuollon näkemystä. Vastaus 22.5.2018: ”Koska tuo ensimmäinen nimenosa tarkoittaa sukunimeä, kirjailijanimi kirjoitettaisiin oikeinkirjoitusohjeiden mukaan sanaliitoksi, siis Larin Kyösti niin kuin Meikäläisen Matti. Myös Hämeenlinnassa on Larin Kyöstin katu. Kuitenkin kirjailijanimi on yleisesti käytössä yhdysmerkillisessä asussa, ja kuten olit löytänyt, kirjailija on itsekin käyttänyt viivallista kirjoitusasua Larin-Kyösti. Viivallinen kirjoitusasu esitetään mm. tietokirjallisuudessamme, patsaassa ja kirjailijan exlibrikessä. Myös Larin-Kyöstin seura käyttää viivaa. Vallitsevaan, kirjailijan käyttämään kirjoitusasuun Larin-Kyösti siirtyminen on mahdollista, mikäli päätätte niin.”

Nimistötoimikunta päätti pitäytyä Larin Kyöstin tien nimen kirjoitusasuun suhteen sen nykyisessä, vuodesta 1953 käytössä olleessa ja vakiintuneessa asussa, jotta välttyttäisiin osoitteenmuutoksilta ja oikeinkirjoituksen sekaannuksilta jatkossa. Samaa nimenmuodostuslogiikkaa noudatetaan nyt nimettävän, uuden Larin Kyöstin polun nimessä.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 1  
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



Kaupunkiympäristön toimiala Liikenneliikelaitos Infra- ja kalustoyksikkö 27.12.2017

HEL 2016-012847 T 10 03 03

Viite:

Ksv:n lausuntopyyntö: Maaherrantie varren tontit ja Jokiniementien varren puisto, asemakaavan muutos

HKL lausuu seuraavaa:

Mikäli kaavassa tullaan esittämään muutoksia raitiotiekatuihin, tulee liikennöintiolosuhteet tehdä sellaisiksi, että valo-ohjaamaton ajoneuvoliikenteen kulku raitiotien yli on estetty. Jalankulkijoiden suojeita raitiotieradan yli tulee välttää ja jos suojatie ei ole vältettävissä se sijoitetaan kohtaan, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.

Raitiotiekatujen ympäristön suunnittelussa tulee käyttää valmistumassa olevia Raide-Jokerin suunnitteluperusteita tai olla yhteydessä projektiin mm. tilavarausten varmistamiseksi.

Raitiotiekatuihin rajautuvien tonttien pelastustiet ja -paikat on suunniteltava niin, että raitiotien käyttö on mahdollista kaikissa tilanteissa.

Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja täri-  
nähaittoja, jotka tulee huomioida raitiotien lähialueen kiinteistöjen suunnittelussa.

Lisätiedot

Lotta Koski-Lammi, projektipäällikkö, puhelin: 050 412 3312  
lotta.koski-lammi(a)hel.fi