



## § 330

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen ja esisopimuksen tekemiseksi VR-Yhtymä Oy:n kanssa liittyen Veräjämäen Maaherrantien alueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12527

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)

### 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

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



**Ote**

Sopimusosapuoli

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 2

Liite 3

Maka/Make

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Maka/Aska

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**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 kaupungille 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.

**Esittelijän perustelut**

Sopimuksen kohde



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

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 10 000 k-m<sup>2</sup> ja lastentarhaa ja muuta sosiaalista toimintaa palvelevaa rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Tontilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12527, joka mahdollistaa tontilla sijaitsevien rakennusten purkamisen.

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

Asuntokerrosalaa on osoitettu muutoksessa yhteensä 31 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 500 k-m<sup>2</sup>.

#### Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kaavamuutos 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 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



11.06.2019

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 kanssa.

### Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

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

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-28-9-7 noin 559 m<sup>2</sup>:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom 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 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

### Liitteet



11.06.2019

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

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

## Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve Anna, Lindèn Timo, Nelskylä Maria  
Maka/Aska, Sari Ruotsalainen

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.03.2019 § 150

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 23.11.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 21.12.2017

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

Nimistötoimikunta 06.06.2018 § 32

Kaupunkiympäristön toimiala Liikenneliikelaitos Infra- ja kalustoyksikkö 27.12.2017