



06.05.2019

Asia/33

§ 325

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen tekeminen Asunto Oy Helsingin Orapihlajantie 24 kanssa liittyen asemakaavanmuutokseen nro 12501 (Etelä-Haaga, Orapihlajatie ja Paatsamatien alue)

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kiinteistön 91-420-1-1239-M601 omistajan Asunto Oy Helsingin Orapihlajantie 24 (y-tunnus 21806112-7) kanssa solmittavan liitteen 3 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen.

Kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tekemään sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kylk 30.10.2018, 527 §
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta
- 3 Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus
- 4 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Orapihlajantie 24

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Etelä-Haagassa Orapihlajantien ja rantaradan väliselle alueelle on viireillä asemakaavan muutos, jossa alueelle on kaavoitettu uutta kerrostaloasumista yhteensä 14 000 k-m².

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus. Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 2 600 000 euron rahakorvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 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, jonka mukaan maanomistaja ostaa kaupungilta tontinosia yhteensä 1 040 000 euron kauppahinnalla.

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva asemakaava

Alue on vanhaa ratapohjaa, joka on voimassa olevissa asemakaavoissa nro 4480 (vahvistettu 19.1.1960) ja nro 7174 (vahvistettu 15.9.1975) merkitty varastorakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Tv) sekä puisto- ja katualueeksi. Korttelin 29082 tontin 1 rautatiealueen puoleisella reunalla sijaitsee luonnonvaraisena säilytettävä korttelinosa (n).

Pääosa kaava-alueesta on Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24 omistuksessa.

YIT Suomi Oy omistaa Asunto Oy Orapihlajantien 24 osakekannan kokonaisuudessaan. Helsingin kaupunki omistaa alueen nykyiset katualueet sekä pääosan puistoalueista.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 30.10.2018, 527 § esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 hyväksymistä. Kaavarteknisessä 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.



Kaupunkiympäristölautakunnan esitys on liitteenä 1. 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 3 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen sekä noudatetun käytännön mukainen.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 2 600 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 397 m²:n suuruiset 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 aluerakentaminen, asuminen ja investoinnit yksikön kanssa.

Esisopimus alueluovutuksista



Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle yhteensä 1 267 m²:n (1 379 k-m²:n) suuruiset alueet kiinteistöstä 91-29-9903-4 (1 009 m²), 91-29-9901-0 (111 m²) ja 91-420-1-1172 (147 m²) 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 korvaukselta.

Kartta aluejärjestelyistä on liitteenä 4.

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

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kylk 30.10.2018, 527 §
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta
- 3 Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus
- 4 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Orapihlajantie 24

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 130

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)

30.10.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

13.03.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

06.03.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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



06.05.2019

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

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

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

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Hankennumero 5244_1

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12501 pohjakartan kaupunginosassa 29 Etelä-Haaga. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12501
Kaupunginosa: 29 Etelä-Haaga
Kartoituksen työnumero: 49/2017
Pohjakartta valmistunut: 29.11.2017
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

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

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 03.05.2017 § 36

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



HEL 2016-013346 T 10 03 03

Arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen esitteli Etelä-Haagassa Orapihlajatie-
tien ja Paatsamatien ympäristössä vireillä olevaa kaavamuutosta, johon
liittyy yksi nimeämistarve.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueella sijaitsevalle puistolle nimeä

Orapihlajapuisto–Hagtornsparken
(puisto)

Perustelu: Ryhmänimi (puutarhanhoito paikkakunnalla); liitynnäinen,
Orapihlajatie mukaan.

Rakennusvirasto on käyttänyt esitettyä nimeä inventoinneissaan, ja ni-
mi on ollut myös asukkaiden keskuudessa epävirallisessa käytössä.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 22.3.2017

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osal-
listumis- ja arviointisuunnitelmasta 1281-00/17, koskien Etelä-Haagan,
Orapihlajatie ja Paatsamatien aluetta, asemakaavan muutosta. Mää-
räaika on 24.3.2017 mennessä.

Orapihlajatie ja Paatsamatien ympäristöön Etelä-Haagaan suunnitel-
laan asuinkerrostaloja noin 600 asukkaalle.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointi-
suunnitelmaan.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedo-
nantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(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