



08.11.2021

Asia/32

§ 827

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisen Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa (Ruskeasuo, Pikku Huopalahti)

HEL 2021-009220 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo, Pikku Huopalahti) kiinteistön 91-16-742-2 omistajan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa tehdyn liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Esteelliset: Tommi Laitio
Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus Pikku Huopalahti Yliopistokiinteistöt Oy
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus

Pikku Huopalahden alueella on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa nykyisten opetustoimintaa varten varatun alueen muuttamisen pääosin asuinkäyttöön.

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.9.2020 § 472 esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen nro 12591 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Pikku Huopalahden pohjoisosassa sijaitsevaa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n ja Suomen valtion/Senaattikiinteistöjen yhdessä omistamaa ja kehittämää Helsingin yliopiston kampusaluetta sekä katu- ja puistoalueita. Asemakaavan muutos mahdollistaa yliopiston hammasklinikan ja oikeuslääketieteen laitoksen purkamisen ja Huopalahdenportin uuden asuinalueen rakentamisen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa uusi, monipuolinen ja urbaani asuinalue Mannerheimintien varteen, joka tukeutuu nykyisiin, hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Uutta asuntokerrosalaa on 101 850 k-m². Toimitilakerrosalaa on 7 100 k-m², josta 2 500 k-m² saa käyttää päivittäistavarakaupan rakentamiseen. Alueelle saa rakentaa päiväkodin noin 140 lapselle (1 400 k-m²). AK-, AL- ja YL-kortteleiden keskimääräinen korttelitehokkuus on noin $e=2,86$. Asukasmäärän lisäys on noin 2 500.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n (maanomistaja) omistamalle kiinteistön 91-16-742-2 tontinosalle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 67 191 k-m², josta 60 298 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja 5 493 k-m² myymälä- ja liiketilaa sekä 1 400 k-m² päiväkotirakennusoikeutta. Lisäksi kiinteistöstä 2 294 m² kaavoitetaan pysäköintialueeksi ja 10 921 m² yleisiksi alueiksi.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Ote asemakaavan muutoksesta on liitteenä 3.

Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutos korottaa yksityisen maanomistajan alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.



Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 16 837 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 10 921 m² yleisiä alueita.

Hallinta ja rahoitusmuoto

Maanomistaja ja Senaatti-kiinteistöt täyttävät yhteisvastuullisesti kaupunginvaltuuston 11.11.2020 § 313 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä noin 19 600 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (aravuokra, korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 20 100 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, joita ovat esimerkiksi lyhyen korkotuen asunnot sekä rakennuttajien omat osaomistusmallit tai myöhemmin kehitettävät vastaavantyyppiset välimuodon mallit.

Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-16-742-2 rasiiteista vapaana liitekartan mukaisen 2 710 m² (1 400 k-m²) suuruisen määräalan asemakaavan muutoksen mukaiseen YL-tonttiin 16742/13 kauppahintaan 770 000 euroa. Lisäksi maanomistaja luovuttaa osana maankäyttökorvausta korvauksetta 10 921 m² yleisiä alueita.
- Kaupunki luovuttaa maanomistajalle katualueesta 91-16-9901-0 rasiiteista vapaana noin 2 m²:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa AL-tonttiin 16750/1 osoitetun liitekartan mukaisen määräalan 8 400 euron kauppahinnalla.

Aluejärjestelyjen kauppahinnat perustuvat ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan lausuntoon.

Toimivalta ja sopimuksen allekirjoitus

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen



08.11.2021

Asia/32

päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi. Tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään tarvittaessa sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus Pikku Huopalahti Yliopistokiinteistöt Oy
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.09.2021 § 418

HEL 2021-009220 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo, Pikku Huopalahti) kiinteistön 91-16-742-2 omistajan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan liitteen nro 1 mukaisen maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä.

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



08.11.2021

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutti sopimukset ja toiminnanohjaus - tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

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

(MA116-7)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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