



05.11.2021

Tonttipäällikkö

60 §**Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Konalassa (akm nro 12665)**

HEL 2021-011709 T 10 01 00

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin ***** omistajien ***** sekä tontin toteuttajan JM-Suomi Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus - tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

(MA 132-9)

Päätöksen perustelut**Sopimuksen kohde ja omistus**

Sopimuksen kohteena on Konalassa, osoitteessa ***** . Tontilla on voimassa vuonna 1962 vahvistunut asemakaava nro 5151, jonka mukaan tontti kuuluu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin rakennusoikeus on ***** Tontin omistaa ***** (jäljempänä Maanomistaja).

Asemakaavan muutosehdotus

Alueella on vireillä liitteenä 2 oleva teollisuus- ja varastorakennusten korttelia ***** koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12665, joka mahdollistaa alueen muuttamisen toiminnoiltaan sekoittuneeksi asumisen ja liiketilan alueeksi sekä mahdollistaa uuden, julkisen päiväkodin rakentamisen alueelle.

Kaavamuutoksessa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 43 450 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on noin 40 050 k-m², liiketila-kerrosalaa 1 400 k-m² ja julkisten palveluiden kerrosalaa 2 000 k-m².

Pääosa kaavamuutosalueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa alueella sijaitsevat yleiset alueet.

Kaavamuutosalueen maanomistajien sopimus rakennusoikeuden jyvittämisestä



05.11.2021

Tonttipäällikkö

Kaavamuutosalueen yksityiset maanomistajat ja JM-Suomi Oy (jäljempänä Toteuttaja) ovat kehittäneet aluetta yhteistyössä ja sopineet, että kaavamuutoksen mukainen kokonaisrakennusoikeus jyvitetään käyttötarkoituksittain kullekin kiinteistölle pinta-alojen suhteessa ja sopimuksen mukaista jyvitystä käytetään myös maankäyttökorvauksen laskentaperusteena.

Maanomistajan laskennallinen osuus kaavamuutoksessa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta on 6 517 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on 6 027 k-m², liiketilaa 208 k-m² ja päiväkotirakennusoikeutta 282 k-m². Lisäksi kiinteistöstä noin 337 m² on osoitettu yleisiksi alueiksi.

Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutos korottaa tontin ***** arvoa merkittävästi, joten Maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310§) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

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

Maankäyttökorvaus

Osallistumisena yhdyskuntarakentamiseen kustannuksiin maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille korvausta 505 000 euroa sekä luovuttamaan korvauksetta kaupungille kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310§) perusteella kiinteistöstä ***** noin 337 m²:n suuruisen määräalan asemakaavan muutoksen mukaisiin katu- ja torialueisiin.

Maanomistaja suorittaa rahakorvauksen kaupungille aluejärjestelyjen yhteydessä luovuttamalla kaupungille korvauksen arvosta ***** kuuluvia alueita neljän kuukauden kuluessa kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta.

AM-ohjelma

Toteuttaja on sitoutunut kaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen ***** , 91-32-38-3 ja 91-32-38-6 osalta täyttämään kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi:

- sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona noin 11 050 k-m²



05.11.2021

Tonttipäällikkö

- valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon yhteensä 8 520 k-m²
- välimuodon asuntotuotantona, joka tulee toteuttaa aso-tuotantona noin 2 640 k-m².

Aluejärjestelyt

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä ***** rasitteista vapaana noin 337 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katu- ja torialueeksi osoitetun sopimuksen liitekartan mukaisen määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä ***** rasitteista vapaana noin 2 800 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksessa ***** osoitetun sopimuksen liitekartan mukaisen määräalan kaup-
pahintaan 559 000 euroa.

Kauppahinnasta vähennetään Maanomistajalle maksettavasta maan-
käyttökorvauksesta 505 000 euroa, jolloin Kaupunki maksaa kaupan-
teon yhteydessä Maanomistajalle välirahana 54 000 euroa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisuuteen saakka. Maankäyttökorvaus ja aluejärjestelyjen arvo ovat yhteensä 1 064 000 euroa.

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Kaavamuutosehdotuksen kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimuspuoli

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

4 (7)

05.11.2021

Tonttipäällikkö

	tölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
KYMP Maankäyttösopimuk- set	Liite 1
	Liite 2

Tiedoksi

Kanslia, Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho



05.11.2021

Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 60 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



05.11.2021

Tonttipäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

7 (7)

05.11.2021

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.11.2021.