

**Tonttipäällikkö**

---

**61 §****Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Helsingin Konalankuja 5:n kanssa (akm nro 12665)**

HEL 2021-011720 T 10 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin 91-32-38-3 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Konalankuja 5:n 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 132-10)

**Päätöksen perustelut****Sopimuksen kohde ja omistus**

Sopimuksen kohteena on Konalassa, osoitteessa Konalankuja 5 sijaitseva tontti 91-32-38-3. Tontilla on voimassa vuonna 1962 vahvistunut asemakaava nro 5151, jonka mukaan tontti kuuluu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin rakennusoikeus on 8 844 k-m<sup>2</sup>.

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Konalankuja 5 (jäljempänä Maanomistaja).

**Asemakaavan muutosehdotus**

Alueella on vireillä liitteenä 2 oleva teollisuus- ja varastorakennusten korttelia nro 32038 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-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on noin 40 050 k-m<sup>2</sup>, liiketila-kerrosalaa 1 400 k-m<sup>2</sup> ja julkisten palveluiden kerrosalaa 2 000 k-m<sup>2</sup>.

**Tonttipäällikkö**

---

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

**Kaavamuutosalueen maanomistajien sopimus rakennusoikeuden jyvittämisestä**

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 12 205 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusoikeutta on 11 287 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa 390 k-m<sup>2</sup> ja päiväkotirakennusoikeutta 528 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kiinteistöstä noin 341 m<sup>2</sup> on osoitettu yleisiksi alueiksi.

**Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus**

Asemakaavan muutos korottaa tontin 91-32-38-3 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 1 334 000 euroa sekä luovuttamaan korvauksetta kaupungille kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310§) perusteella kiinteistöstä 91-32-38-3 noin 341 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrällän asemakaavan muutoksen mukaiseen katualueeseen.

**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-m<sup>2</sup>



05.11.2021

**Tonttipäällikkö**

---

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

**Aluejärjestelyt**

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-32-38-3 rasitteista vapaana noin 341 m<sup>2</sup> suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun sopimuksen liitekartan mukaisen määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-32-38-3 rasitteista vapaana noin 486 m<sup>2</sup>:n suuruisen asemakaavan muutoksessa päiväkotitonttiin 32038/10 osoitetun sopimuksen liitekartan mukaisen määräalan kauppahintaan 97 000 euroa.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka. Maankäyttökorvaus ja aluejärjestelyjen arvo ovat yhteensä 1 431 000 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, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

4 (7)

05.11.2021

**Tonttipäällikkö**

---

KYMP Maankäyttösopimuk- Liite 1  
set Liite 2**Tiedoksi**Kanslia, Nelskylä, Linden, Villeneuve ja Sippola-Alho  
Maka, Kati Immonen



05.11.2021

Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 61 §.**

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, joului- 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](http://www.hel.fi) 05.11.2021.