



18.06.2018

Asia/12

§ 443

Maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän esisopimuksen tekeminen Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kanssa liittyen Töölön sairaala-alueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12491

HEL 2018-005580 T 10 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) kiinteistön 91-14-479-5 omistajan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (jäljempänä maanomistaja) kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Asemakaavamuutos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
HUS

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Taka-Töölössä on valmisteilla asemakaavamuutos, joka mahdollistaa 24 430 k-m² uutta rakennusoikeutta alueelle. Kaavamuutoksesta seuraa alueen maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 9 670 000 euron rahakorvauksen sekä luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 1 967 m²:n suuruisen yleisen alueen osan.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi yhteensä noin 4 870 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 5 120 k-m² asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon (esim. lyhyen korkotuen asuntoina).

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus

Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutos koskee Töölön sairaala-aluetta, joka sijaitsee Topeliuksenkadun, Sibeliuksenkadun ja Töölönkadun rajaamassa korttelissa Taka-Töölössä. Kaava muutosalue muodostuu Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kokonaan omistamasta kiinteistöstä 91-14-479-5. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 21 151 m².

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1973. Kaavassa alue on merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys).

Muutosehdotuksen sisältö

Kaupunkiympäristölautakunta on 5.6.2018 esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12491 hyväksymistä.

Sairaalatoiminta alueella päättyy 2020-luvulla, kun terveyspalvelut siirtyvät Meilahteen. Kaavarakaisu mahdollistaa Töölön alueelle poikkeuksellisen suuren määrän uusia asuntoja, samalla kun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilytetään. Ase-



makaavan muutoksessa muodostettavan uuden korttelin 14 530 tonteil-
le 1-4 tulee yhteensä noin 24 430 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta
22 720 k-m² asumista ja 1 710 k-m² liike-, toimisto- ja palvelurakenta-
mista varten.

Maanomistajan korttelin 479 tonteilla 53 ja 54 sijaitseva ”entinen punai-
sen ristin sairaala-” rakennus suojellaan sr-2 merkinnällä. Rakennuk-
seen voidaan sijoittaa 14 300 k-m² liike-, toimisto ja palvelutiloja (KTY-
1) josta enintään 3 700 k-m² on asumista. Tontille 54 osoitetaan lisäksi
2 000 k-m² liike-, toimisto ja palvelutiloja varten.

Asemakaavamuutos on liitteenä 2.

Maankäytösopimus- ja esisopimus

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistaan
kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 tekemän päätök-
sen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asema-
kaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus ja kiinteis-
tökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdys-
kuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 9 670 000 eu-
roa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 1 967 m²:n suuruisen
yleisen alueen osan.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asema-
kaavan muutos on saanut lainvoiman.

Rahakorvausta tai sen eriä korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi
sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2)
prosentilla vuodessa.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 189 hyväksymän asumisen ja siihen
liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityi-
sen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohja-
taan maankäytösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää AM-ohjelman hallinta- ja rahoitustavoitteen sitou-
tumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi yhteensä noin
4 870 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotu-
kilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotan-



18.06.2018

Asia/12

toon ja noin 5 120 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon (esim. lyhyen korkotuen asuntona).

Korttelin 14530 sääntelemättömän asuntotuotannon asunnoista vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntona, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen

Sopimuksen mukaan maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään arkkitehtuurikilpailun korttelin 14530 osalta. Asemakaavoituksen kanssa yhteistyössä laaditut kilpailuehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta maankäyttösopimuksesta.

Esisopimus alueluovutuksesta

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-14-479-5 noin 1 967 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun alueen korvauksetta.

Sopimus ja esisopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatettun käytännön mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Asemakaavamuutos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
HUS

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi



18.06.2018

Asia/12

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 266

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566