



§ 293

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Ammatinedistämissätiö AEL sr:n kanssa tehtävän maankäyttösuojituksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä liittyen kaavamuutokseen nro 12690

HEL 2022-005169 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kiinteistöjen 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 omistajan Ammatinedistämissätiö AEL sr:n kanssa solmittavan liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösuojituksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä. Maankäyttökorvaus on 4 164 000 euroa, lisäksi AEL ostaa kaupungilta maita 4 048 000 eurolla.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnohjaus -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.

(MA133-12)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

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 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.05.2022

Asia/9

Otteet

Ote

Sopimuspuoli

KYMP Maankäyttösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Malminkartanon alueella on vireillä asemakaavan muutos joka mahdollistaa nykyisten opetustoimintaan varatun alueen muuttamisen pääosin asuinkäyttöön.

Kaavamuutos korottaa yksityisen maanomistajan alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksena 4 164 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 9 890 m² yleisiä alueita, sekä ostaa kaupungilta maita 4 048 000 eurolla.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.10.2021 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12690 (liite nro 2), joka koskee Malminkartanon luoteisosassa sijaitsevaa AEL-säätiön omistamaa ja kehittämää kampusaluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten koulutustilojen purkamisen ja Pihkatien uuden asuinalueen rakentamisen.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 60 800 k-m², josta asuntokerrosalaa 52 750 k-m², liiketilaa 400 k-m² ja energiatuotantotilaa enintään 250 k-m² ja YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m². Maa-



nomistajan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on noin 54 033 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on noin 45 983 k-m², YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m², liiketilaa 400 k-m² ja energiatuotannolle varattua rakennusoikeutta 250 k-m². Lisäksi Maanomistajan kiinteistöistä noin 4 899 m² on osoitettu pysäköintialueeksi ja 9 890 m² yleisiksi alueiksi. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty 2017 ratkaistun arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotusta.

Maankäytösopimus 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 sopimus, kiinteistökaupan ja luovutuskirjan esisopimukset.

Alue kuuluu täydennysrakentamisen määräaikaiseen alueelliseen edistämiskokeiluun (MAPO2).

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 4 164 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 9 890 m² yleisiä alueita, sekä ostaa kaupungilta maita 4 048 000 eurolla.

Hallinta ja rahoitusmuoto

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi kaavatonteille 33239/1 ja 33236/7 yhteensä noin 12 550 k-m² välimuodon aso-asuntotuotantona. Lisäksi Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokratuotantona 33 433 k-m² siten, että omistusasuntotuotannon osuus on vähintään noin 15 040 k-m².

Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöistä 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 yhteensä noin 9 890 m² suuruiset, asemakaavan muutoksessa katu-, puisto- ja torialueeksi osoitetut alueet korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.



10.05.2022

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokratun teollisuustontin 91-33-236-2 (1 456 m²) liitettäväksi asemakaavan muutoksen mukaiseen AK-tonttiin 33236-7, sekä yleisistä alueista 91-33-9901-0, 91-33-9903-44 ja 91-33-9903-45 yhteensä noin 1 845 m²:n suuriset alueet kaavamutoksen mukaisiin AK-tontteihin 33237-1 ja 33238-1 kauppahinnalla 4 048 000 euroa. Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviolausunnolla.

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 maankäyttö- ja rakennusluovutuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

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 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimuspuoli

KYMP Maankäyttösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.05.2022

Asia/9

täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Anna Villeneuve, Maria Nelskylä, Tanja Sippola-Alho
ja Timo Lindén