



02.09.2024

Asia/19

§ 513

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Spoki Oy:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12602 (Pitäjänmäki)

HEL 2023-007004 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) määräalan 91-428-3-10-M601 omistajan Spoki Oy:n (Y-tunnus 2704587-4) kanssa tehtävän liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 6 134 000 euroa.

Kaupunginhallitus oikeutti:

- kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä esisopimuksen perusteella tehtäviin lopullisiin luovutuskirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia
- sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta kiinteistökauppojen esisopimusten perusteella tehtävät lopulliset luovutuskirjat sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12602 kartta
- 3 Luovutuskirjaluonnos
- 4 Kauppakirjaluonnos (yleiset alueet kaava-alueen ulkopuolelta)
- 5 Kartta (yleiset alueet kaava-alueen ulkopuolelta)
- 6 Kauppakirjaluonnos (tontinosa 46109-1)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet



Ote

Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pitäjänmäen rautatieaseman ympäristöön suunnitellaan uutta asuin- ja liikerakentamista sekä vanhan rautatieaseman kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden suojelua.

Kaavamuutos korottaa yksityisen maanomistajan alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021, 310 § tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut ja samalla on neuvoteltu kaavan toteuttamisen edellyttämistä aluejärjestelyistä.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttökorvausta noin 6,1 miljoonaa euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 1,1 hehtaarin suuruiset yleiset alueet. Korvauksesta suoritetaan noin 1,7 miljoonaa euroa rahana ja noin 4,4 miljoonaa euroa luovuttamalla kaupungille yhteensä noin 15,6 hehtaaria yleisiä alueita kaavamuutosalueen ulkopuolelta, joista keskeisimpänä noin 8,5 hehtaarin suuruinen alue Keskuspuistosta.

Lisäksi maanomistaja sitoutuu sopimusehdoissa toteuttamaan alueelleen noin 7 100 k-m² välimuodon asuntotuotantoa, josta vähintään 3 100 k-m² toteutetaan asumisoikeusasuntotuotantona.

Esittelijän perustelut

Nykytilanne ja maanomistus

Kaavamuutosalue koskee Pitäjänmäen asemapuistoa ja siellä olevia vanhoja rakennuksia sekä radan pohjoispuolen rakentamatonta aluetta asemapuiston länsipuolella.

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

Y-tunnus

0201256-6



Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 3669 vuodelta 1955, jossa alue on osoitettu rautatiealueen liikennealueeksi (LR). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Pitäjänmäentien katualuetta.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,2 hehtaaria, josta Spoki Oy omistaa pääosan (jäljempänä maanomistaja). Helsingin kaupunki omistaa nykyiset katu- ja liikennealueet, Suomen valtio/Väylävirasto omistaa osan rautatien liikennealueesta ja vanha asemarakennus maa-aloineen on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 20.4.2021, 195 § esittänyt kaupunginhallitukselle liitteenä nro 2 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12602 hyväksymistä.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden asunto- ja liikekorttelin 46125 rakentamisen radan pohjoispuolelle. Asemapuisto vanhoine rautatierakennuksineen suojellaan ja rautatien liikennealueella sijaitsevat puurakennukset suojellaan ja niille muodostetaan omat tontit.

Kaava-alueelle on osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 24 800 k-m², josta asuntokerrosalaa on noin 22 880 k-m² ja liikekerrosalaa noin 1 920 k-m². Uuden korttelin 46125 korttelitehokkuus on e=1,7. Asukasmäärän lisäys on noin 570.

Maanomistajan omistamalle määräalan 91-428-3-10-M601 osalle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 24 117 k-m², josta 22 300 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja 1 817 k-m² myymälä- ja liiketila. Lisäksi määräalasta noin 1 784 m² on osoitettu pysäköintialueeksi ja 10 995 m² yleisiksi alueiksi.

Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kaavamuutos korottaa maanomistajan omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021, 310 § tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimus on allekirjoitettu 18.6.2024 ja se tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Maankäyttökorvaus



Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 6 134 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 10 995 m² yleisiä alueita kaupunginhallituksen 26.4.2021, 310 § tekemän päätöksen perusteella.

Maanomistaja suorittaa korvauksen maksamalla rahana 1 685 592 euroa sekä luovuttamalla kaupungille virkistys-, katu- ja muita yleisiä alueita kaava-alueen ulkopuolelta 4 448 408 euron arvosta.

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää em. AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotoita toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä noin 7 110 k-m² välimuodon asuntotuotantona, josta vähintään 3 100 k-m² toteutetaan asumisoikeusasuntoina. Sopimusalueelle toteutettavien vuokratilojen kokonaismäärä saa olla enintään 55 % korttelialueen 46125 asuntorakennusoikeuden kokonaismäärästä.

Hankkeelta edellytettävä hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

- Maanomistaja luovuttaa liitteenä nro 3 olevan luovutuskirjaluonnoksen ja liitekartan mukaisesti kaupungille määräalasta 91-428-3-10-M601 noin 10 995 m²:n suuruiset, asemakaavan muutoksessa katu-, puisto- ja torialueeksi osoitetut alueet korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021, 310 § päätöksen perusteella.
- Maanomistaja luovuttaa sopimusluonnoksen liitteenä nro 4 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kaupungille määräalat kiinteistöistä 91-402-4-19, 91-436-3-12 ja määräalat määrääloista 91-429-3-305-M603 ja 91-428-3-10-M601 sekä kiinteistöt 91-436-1-24 ja 91-54-201-2. Luovutettavien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 156 513 m². Luovutuksen kohteena on kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat virkistys-, katu ja muut yleiset alueet, joihin kaupungilla on lunastuslain mukainen lunastusvelvollisuus. Keskeisin kohde on noin 84 908 m²:n suuruinen alue Keskuspuistosta. Kartat ja tiedot kohteista ovat liitteenä nro 5. Alueiden kauppahinta on 4 448 408 euroa, joka vähennetään maanomistajan maksettavaksi



tulevasta maankäyttökorvauksesta 6 134 000 euroa.

- Kaupunki luovuttaa liitteenä nro 6 olevan kauppakirjaluonnoksen ja karttaliitteen mukaisesti maanomistajalle katualueesta 91-46-9901-0 noin 67 m²:n suuruisen tontinosan asemakaavan muutoksen mukaiseen AL/S-tonttiin 46109/1 kauppahinnalla 10 000 euroa.

Yleisten alueiden hinnoittelu perustuu kaupungin katualueiden vyöhykehinnoitteluun ja tontinosan kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021, 310 § perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäytösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo on 6 134 000 euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12602 kartta
- 3 Luovutuskirjaluonnos
- 4 Kauppakirjaluonnos (yleiset alueet kaava-alueen ulkopuolelta)
- 5 Kartta (yleiset alueet kaava-alueen ulkopuolelta)
- 6 Kauppakirjaluonnos (tontinosa 46109-1)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



02.09.2024

Asia/19

Kaupunkiympäristön toimiala
Liite 5
Liite 6
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.04.2024 § 249

HEL 2023-007004 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) määräalan 91-428-3-10-M601 omistajan Spoki Oy:n (Y-tunnus 2704587-4) kanssa tehtävän liitteen nro 1 mukaisen maankäyttö sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 6 134 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta valtuutti sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään maankäyttö sopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä esisopimuksen perusteella tehtäviin lopullisiin luovutus kirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta kiinteistökauppojen esisopimusten perusteella tehtävät lopulliset luovutus kirjot sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA146-22)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



02.09.2024

Asia/19

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36451

[kirsi.federley\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.federley(a)hel.fi)

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201

[tom.qvisen\(a\)hel.fi](mailto:tom.qvisen(a)hel.fi)