



05.12.2023

Asia/13

## § 653

### Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen kanssa liittyen kaava-muutokseen nro 12744 (Kumpula)

HEL 2023-014507 T 10 01 00

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä tonttien 91-24-973-5 ja 91-24-973-6 omistajan Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (Y-tunnus 1503388-4), kanssa maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuutti sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA124-3)

### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 kartta
- 3 Kartta aluejärjestelyistä
- 4 Luovutuskirjaluonnos
- 5 Vaihtokirja

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



Sopimusosapuoli

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

KYMP Maankäytösopimukset

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kumpulassa sijaitsevalla Helsingin yliopiston kampusalueella sekä puisto- ja katualueilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12744, joka mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen Kumpulanmäelle sekä viereisten puistoalueiden kehittämisen.

Kaavamuutos korottaa yksityisten maanomistajien, Senaatti-kiinteistöjen (jäljempänä Senaatti) ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n (jäljempänä Yliopisto) alueiden arvoa merkittävästi, joten maanomistajien kanssa on käyty kaavamuutokseen liittyvät maapoliittiset neuvottelut. Molempien kanssa on neuvoteltu omat erilliset maankäyttösopimukset. Maanomistajat sitoutuvat kuitenkin sopimuksissaan vastamaan yhteisesti alueen AM-velvoitteista.

Senaatin kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan Senaatti maksaa maankäyttökorvauksena noin 4 milj. euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 5 683 m<sup>2</sup> yleisiä alueita. Samalla kaupunki on neuvotellut Senaatin kanssa asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä aluejärjestelyistä, joissa kaupunki hankkii päiväkotitonttiin (YL) kuuluvan tontinosan ja luovuttaa tontinosia AK-tontteihin. Kaupunki maksaa aluejärjestelyissä Senaatille välirahana 417 400 euroa.

## Esittelijän perustelut

Taustaa

Maanomistus

Senaatti ja Yliopisto omistavat keskeiset osat kaavamuutoksen korttelialueista. Helsingin kaupunki omistaa nykyiset katua- ja viheralueet.

Alueen kehittäminen ja toteuttaminen



Senaatti ja Yliopisto ovat kehittäneet kokonaisuutena omistamiaan alueita. Osapuolet tekevät kuitenkin omat erilliset maankäyttösopimukset kaupungin kanssa ja vastaavat velvoitteistaan kaupunkiin nähden omistajakohtaisesti. Edellä mainitusta poiketen osapuolet vastaavat yhteisvastuullisesti AM-ohjelman mukaisista sopimusvelvoitteista, minkä vuoksi molemmat osapuolet sitoutuvat toistensa sopimuksiin.

#### Voimassa oleva asemakaava

Alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta korttelialuetta, puistoa ja katualuetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1985-2002, joiden mukaan alue on opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevaa korttelialuetta (YOT), hallinto- ja tutkimuslaitosten korttelialuetta (YHT) sekä puistoa ja katualueita.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.10.2022 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12744 (liite nro 2), joka mahdollistaa Kumpulanmäen uuden asuinalueen rakentamisen.

Alueelle on suunniteltu neljä asuinkorttelia, yksi toimitila- ja asuinkortteli, päiväkotia, pysäköintitalo sekä puisto- ja katualuetta.

Uutta asuntokorttelien (AK) kerrosalaa on 53 250 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa on 1 300 k-m<sup>2</sup>. Palveluiden (päiväkotia) kerrosalaa on 1 500 k-m<sup>2</sup> ja toimitilakerrosalaa (KTY) on 9 500 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa on 200 k-m<sup>2</sup> ja yhteiskäyttöistä palvelutilaa 200 k-m<sup>2</sup>. Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=2,6$ . Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta.

Senaatin omistamille alueille on muutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 45 150 k-m<sup>2</sup>, josta noin 15 249 k-m<sup>2</sup> on asuinrakennusoikeutta ja 268 k-m<sup>2</sup> liiketilaa sekä noin 28 264 k-m<sup>2</sup> hallinto- ja tutkimuslaitosrakennusten rakennusoikeutta (YH-1) sekä 1 369 k-m<sup>2</sup> julkisten lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta (YL). Lisäksi kiinteistöistä noin 5 683 m<sup>2</sup> on osoitettu yleisiksi alueiksi.

#### Maankäyttösopimus

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

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.



## Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Senaatti suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 4 048 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 5 683 m<sup>2</sup> yleisiä alueita kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) päätöksen perusteella.

## 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. Hankkeelta edellytettävä jakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa.

Senaatti ja Yliopisto täyttävät yhteisvastuullisesti em. AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla koko kaava-alueella toteuttavaksi:

- noin 10 940 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoittamaan ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoon.
- noin 8 890 k-m<sup>2</sup> toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, josta noin 3 850 k-m<sup>2</sup> aso-asuntotuotantoon ja 5 040 k-m<sup>2</sup> muuhun välimuodon tuotantoon.

Lisäksi osapuolet sitoutuvat toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi alueen kokonaisuasuinerakennusoikeuden siten, että vuokra-asuntotuotannon osuus on enintään 29 000 k-m<sup>2</sup>.

## Yhteismyynti

Kaupunki omistaa tontinosia kaavamuuosalueen asuinkerrostalojen tonteista. Yliopisto, Senaatti ja kaupunki ovat sopineet, että yhteisesti omistetut tontit tullaan myymään lähtökohtaisesti yhteismyyntinä avoimella tarjouskilpailulla.

## Kiinteistökaupan esisopimus

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja Senaatti ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä (kartta liitteenä nro 3):

Maanomistaja luovuttaa liitteenä nro 4 olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaisesti kaupungille kiinteistöistä 91-24-973-5 rasitteista vapaana yhteensä noin 2 507 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan ja kiinteistöistä 91-24-973-6 noin 3 176 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, asemakaavan muutoksen mu-



kaisiin katu- ja puistoalueisiin korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen perusteella.

Lisäksi maanomistaja luovuttaa liitteenä nro 5 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisesti kaupungille kiinteistöstä 91-24-973-5 rasitteista vapaana noin 3 822 m<sup>2</sup>:n (1 369 k-m<sup>2</sup>) suuruisen määräalan kaavamuu-  
toksen mukaiseen päiväkotitonttiin (YL) 91-24-979-1 kauppahintaan 684 500 euroa, ja kaupunki luovuttaa maanomistajalle kiinteistöstä 91-24-9901-0 rasitteista vapaana noin 180 m<sup>2</sup>:n (468 k-m<sup>2</sup>) suuruisen määräalan AK-tonttiin 91-24-983-1 kauppahintaan 267 100 euroa. Kaupunki maksaa aluejärjestelyjen johdosta välirahaa 417 400 euroa.

Kauppahintojen markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäristölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 miljoonan euron mutta enintään 5 miljoonan euron suuruisista maankäytösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 kartta
- 3 Kartta aluejärjestelyistä
- 4 Luovutuskirjaluonnos
- 5 Vaihtokirja

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Sopimusosapuoli

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-



05.12.2023

Asia/13

---

KYMP Maankäyttösopimukset  
tölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Esitysteksti