



15.08.2022

Asia/12

## § 548

### Maankäyttösopimuksen tekeminen Ammattienedistämissäätiö AEL sr:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12690 (Kaarela, Malminkartano)

HEL 2022-005169 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kiinteistöjen 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 omistajan Ammattienedistämissäätiö AEL sr:n (y-tunnus 0116354-9) kanssa solmittavan liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Maanomistaja

Kaupunkiympäristön toimiala

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

#### 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

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Liite 3

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.10.2021 § 551 esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen nro 12690 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Malminkartanon luoteisosassa sijaitsevaa Ammattienedistämissätiö AEL sr:n (maanomistaja) omistamaa ja kehittämää kampusaluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten koulutustilojen purkamisen ja Pihkatien uuden asuinalueen rakentamisen.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 60 800 k-m<sup>2</sup>, josta asuntokerrosalaa 52 750 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa 400 k-m<sup>2</sup>, energiatuotantotilaa enintään 250 k-m<sup>2</sup> ja YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on noin 54 033 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusoikeutta on noin 45 983 k-m<sup>2</sup>, YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa 400 k-m<sup>2</sup> ja energiatuotannolle varattua rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi maanomistajan kiinteistöistä noin 4 899 m<sup>2</sup> on osoitettu pysäköintialueeksi ja 9 890 m<sup>2</sup> yleisiksi alueiksi. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty vuonna 2017 ratkaistun arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotusta.

[Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 § 551](#)

Sijaintikartta on liitteenä 2. Asemakaavan muutosehdotuksen kartta on liitteenä 3.

**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. Alue kuuluu päätöksen mukaiseen määräaikaiseen asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen alueelliseen edistämiskokeiluun 2021–2025.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus.

**Maankäyttökorvaus**

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 4 164 000 eu-



roa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 9 890 m<sup>2</sup> yleisiä alueita sekä ostaa kaupungilta maita 4 048 000 eurolla.

#### Hallinta ja rahoitusmuoto

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 § 313 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi kaavatonteille 33239/1 ja 33236/7 yhteensä noin 12 550 k-m<sup>2</sup> välimuodon aso-asuntotuotantoa. Lisäksi maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokratuotantona 33 433 k-m<sup>2</sup> siten, että omistusasuntotuotannon osuus on vähintään noin 15 040 k-m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> suuruiset, asemakaavan muutoksessa katu-, puisto- ja torialueeksi osoitetut alueet korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 päätöksen perusteella.

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokratun teollisuustontin 91-33-236-2, 1 456 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet kaavamutoksen mukaisiin AK-tontteihin 33237-1 ja 33238-1 kauppahintaan 4 048 000 euroa. Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviolausunnolla. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

#### Toimivalta ja sopimuksen voimaantulo

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



15.08.2022

Asia/12

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta

Oheismateriaali

- 1 Arviokirja Malminkartano
- 2 Liite\_2\_kauppakirja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**

Maanomistaja

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.05.2022 § 293

HEL 2022-005169 T 10 01 00

Esitys

**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

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



15.08.2022

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 Ammattienedistämisseätiö AEL sr:n kanssa solmittavan liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä. Maankäyttökorvaus on 4 164 000 euroa, lisäksi AEL ostaa kaupungilta maita 4 048 000 eurolla.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -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