



22.02.2023

**Tonttipäällikkö**

---

**13 §****Maankäyttösopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12789 (91-33-316-4, 91-33-316-6 ja määräala 91-33-9901-0-M502)**

HEL 2023-002366 T 10 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tehdä kiinteistöjen 91-33-316-4, 91-33-316-6 ja määräalan 91-33-9901-0-M502 (Kaarela, Kuninkaantammi) omistajan Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (1503388-4) kanssa liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen. Maankäyttökorvaus on 1 011 000 euroa.

Samalla tonttipäällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja toiminnatohjaus- tiimin päällikön, että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA133-13)

**Päätöksen perustelut****Sopimuksen kohde ja omistus**

Sopimuksen kohteena on Kuninkaantammen keskustassa sijaitsevat kiinteistöt 91-33-316-4 ja 6 sekä määräala 91-33-9901-0-M502, jotka voimassa olevan asemakaavan mukaan muodostavat kaavatontit 33389/1-3. Tontit 33389/1 ja 3 on osoitettu asumiseen (AK, AP). Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 600 k-m<sup>2</sup>. Tontti 33389/2 on toimitilarakennusten sekä opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (KYOT), jolla sijaitsee tyhjiällä oleva, laboratorionkäyttöön valmistunut rakennuskokonaisuus. Tontin rakennusoikeus on 5 110 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueen omistaa Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt.

**Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus**

Alueella on vireillä liitteenä 2 oleva asemakaavan muutosehdotus nro 12789, joka mahdollistaa korttelin lisärakentamisen, kun korttelissa sijaitsevat laboratoriorakennukset puretaan ja kiinteistöistä muodostetaan uusi asuinrakennusten tontti 33389/4 (A) sekä toimitilatontti 33389/5 (KTY). Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13 840 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusoikeutta on yhteensä 10 340 k-m<sup>2</sup>, lii-



22.02.2023

**Tonttipäällikkö**

---

ketilaa 400 k-m<sup>2</sup> ja toimitilaa 3 100 k-m<sup>2</sup>. Uutta asuntokerrosalaa syntyy 6 740 k-m<sup>2</sup> ja uutta liiketilaa 400 k-m<sup>2</sup>. Toimitilan määrä vähenee 2 010 k-m<sup>2</sup>.

**Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus.

**Maankäyttökorvaus**

Osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 011 000 euron korvauksen.

**Asumisen hallinta- ja rahoitusvaatimus**

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 edellä mainitun Am-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona vähintään 5 170 k-m<sup>2</sup> ja enintään 5 170 k-m<sup>2</sup> vuokra-asuntotuotantona, joko vapaarahoitteisena vuokrana ja/tai lyhyen korkotukilainan asuntotuotantoa.

**Esisopimus kaavamuutoksen asuinrakennusoikeudesta**

Maanomistaja on allekirjoittanut 28.10.2020 asuinrakennusten tontista 33389/4 kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa ostajana on Avain Yhtiöt Oy tai sen muodostamaan konserniin kuuluva tytäryhtiö perustettavan asunto-osakeyhtiön tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun. Esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa maanomistaja siirtää tontin 33389/4 osalta maankäyttösopimuksen velvoitteet tontin ostajalle lukuun ottamatta maankäyttökorvauksen maksuveloitetta, josta vastaa Maanomistaja. Edellä mainitun vuoksi Avain Yhtiöt Oy allekirjoittaa osaltaan tämän maankäyttösopimuksen tulevan ostajan/toteuttajan roolissa, jolloin yhtiö vastaa mm. kaikista AM-ohjelman mukaisista velvoitteista.

**Toimivalta****Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



22.02.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115 §) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka. Maankäyttökorvaus on 1 011 000 euroa.

**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 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12789 kartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Sopimusosapuoli	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Avain-Yhtiöt Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
KYMP Maankäyttösopimukset	Liite 1 Liite 2



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 13 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



22.02.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

## Pöytäkirja

6 (6)

22.02.2023

### Tonttipäällikkö

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 22.02.2023.