



§ 654

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi liittyen kaavamuutokseen nro 12744 (Kumpula)

HEL 2023-014526 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) määräalan 91-24-973-6-M601 omistajan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 2267512-1) kanssa tehtävän liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä.

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 maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä esisopimuksen perusteella tehtäviin lopullisiin luovutuskirjoihin 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 kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävät lopulliset luovutuskirjat sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA124-2)

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 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäytösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

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

Yliopiston kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan Yliopisto maksaa maankäyttökorvauksena noin 9,8 milj. euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 8 700 m² yleisiä alueita. Samalla kau-



punki on neuvotellut maanomistajan kanssa asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä aluejärjestelyistä, joissa kaupunki ostaa päiväkotitonttiin (YL) kuuluvan tontinosan kauppahintaan 65 500 euroa.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Maanomistus

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

Alueen kehittäminen ja toteuttaminen

Yliopisto ja Senaatti ovat kehittäneet kokonaisuutena omistamiaan alueita. Osapuolet tekevät kuitenkin omat erilliset maankäytösopimukset 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 Kumpulänmäen uuden asuinalueen rakentamisen.

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

Uutta asuinkorttelien (AK) kerrosalaa on 53 250 k-m², josta liiketilaa on 1 300 k-m². Palveluiden (päiväkotitontti) kerrosalaa on 1 500 k-m² ja toimitilakerrosalaa (KTY) on 9 500 k-m², josta liiketilaa 200 k-m² ja yhteiskäyttöistä palvelutilaa 200 k-m². Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,6. Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta.

Yliopiston omistamille alueille on muutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 39 309 k-m², josta asuinrakennusoi-



keutta on noin 27 782 k-m², toimitilaa noin 9 100 k-m², liiketilaa noin 1 110 k-m², hallinto- ja tutkimuslaitosrakennusten rakennusoikeutta (YH-1) noin 986 k-m² sekä julkisten lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta (YL)noin 131 k-m² ja yhteistilojen rakennusoikeutta noin 200 k-m². Lisäksi määräalasta 8 691 m² on osoitettu yleisiksi alueiksi.

Maankäyttösopimus

Kaavamuutos korottaa Yliopiston omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten Yliopiston 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 Yliopisto suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 9 771 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 8 691 m² yleisiä alueita kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän 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.

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

- noin 10 940 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoitettavaan ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoon.
- noin 8 890 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asunto-tuotantoon, josta noin 3 850 k-m² aso-asuntotuotantoon ja 5 040 k-m² muuhun välimuodon tuotantoon.

Lisäksi osapuolet sitoutuvat toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi alueen kokonaisuasuinerakennusoikeuden siten, että vuokra-asuntotuotannon osuus on enintään 29 000 k-m².

Yhteismyynti



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

Kiinteistökaupan esisopimus

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

Yliopisto luovuttaa liitteenä nro 4 olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaisesti kaupungille määräalasta 91-24-973-6-M601 rasitteista vapaana yhteensä noin 8 691 m² suuruisen, kaavamuutoksessa katu- ja puistoalueeksi osoitetun määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §)perusteella.

Lisäksi Yliopisto luovuttaa liitteenä nro 5 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kaupungille määräalasta 91-24-973-6-M601 rasitteista vapaana noin 367 m²:n (131 k-m²) suuruisen määräalan kaavamuutoksen mukaiseen päiväkotitonttiin (YL) 91-24-979-1 kauppahintaan 65 500 euroa.

Kauppahinnan 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 kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttö- ja rakennuslupien sopimuksista. 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 Kauppakirjaluonnos



05.12.2023

Asia/14

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäytösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano