



13.11.2023

**Tonttipäällikkö**

---

**56 §****Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Pääradan kanssa 39. kaupunginosassa Tapaninkylässä (Malmin kauppatie 30) liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12800**

HEL 2023-014027 T 10 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tehdä kiinteistön 91-39-151-2 omistajan Kiinteistö Oy Pääradan (Y-tunnus: 0866567-2) kanssa liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja sen perusteella tehtävän lopullisen luovutuskirjan sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA139-6)

**Päätöksen perustelut****Nykyinen asemakaava**

Maanomistaja omistaa kiinteistön 91-39-151-2, joka muodostaa alueella voimassa olevan asemakaavan nro 9472 mukaisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (kaavamerkintä: K) tontin 39151/2. Kaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m<sup>2</sup>.

**Asemakaavan muutos**

Alueella on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12800 (liite 2). Siinä kiinteistön alue on merkitty kuulumaan osaksi asuinkerrostalojen korttelialueen tonttia, jolle tulee rakentaa sivukäytävätaalo (kaavamerkintä: AK-1) 39151/3 sekä osaksi katualuetta. Kaavamuutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 5160 k-m<sup>2</sup>.

**Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutos korottaa kiinteistön 91-39-151-2 arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.



13.11.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus, jonka mukaan Maanomistaja suorittaa kaupungille 90 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-39-151-2 yhteensä noin 45 m<sup>2</sup> suuruiset määräalat liitettäväksi katualueeseen 91-39-9901-0.

Korvaus on maksettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kaksi prosenttia vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

**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 toteuttavaksi vähintään 5 160 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ARA-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoitettavaa ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoa.

**Kiinteistökaupan esisopimus**

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kiinteistöstä 91-39-9901-0 yhteensä noin 297 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat, jotka vastaavat rakennusoikeutta noin 430 k-m<sup>2</sup> liitettäväksi kaavamuutoksen 12800 mukaisen korttelin 39151 tonttiin 3. Luovutettavan tontinosan arvo on 223 500 euroa, joka vastaa yksikköhintaa rakennusoikeudelle noin 520 €/k-m<sup>2</sup>. Kauppa-summa perustuu tonttimaan ns. ARA-enimmäishintaan, vastaava markkina-arvo rakennusoikeudelle olisi noin 800 €/k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa ja lopullisessa luovutuskirjassa sovi-taan lisäkauppahinnasta tontinosalle vähintään 280 €/k-m<sup>2</sup>, mikäli tontille ei toteuteta ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoa tai mikäli näitä ei ole toteutettu 31.12.2030 mennessä.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-39-151-2 noin 45 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat liitettäväksi katualueeseen 91-39-9901-0.



13.11.2023

**Tonttipäällikkö**

---

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115 §) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisuuteen saakka.

**Lisätiedot**

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sopimus- ja kiinteistökaupan esisopimusluonnos
- 2 Asemakaavaehdotus nro 12800

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Maanomistaja

KYMP/MAKE

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

KYMP/Aska  
Kaupunginsihteerit



Tonttipäällikkö

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 56 §.

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 tiedoksaannista.

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, joului- 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

**Y-tunnus**

0201256-6



13.11.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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)

13.11.2023

Tonttipäällikkö

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 13.11.2023.

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6