

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräiden maa-alueiden luovuttamisesta Helsingin kaupungille

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Valtion ja Helsingin kaupungin kesken allekirjoitettiin vuonna 1986 Kamppi-Töölönlahden aluetta koskeva maapoliittinen periaatesopimus, jonka mukaan sopimusalueelle kaavoitettavasta jyvitetystä uudisrakennusoikeudesta valtio saa 38 % kaupungin osuuden ollessa 62 %. Yleiset alueet valtio luovuttaa kaupungille korvauksetta.

Valtion pääosin omistamalle Töölönlahden eteläiselle osalle on laadittu asemakaava, jossa alueelle lisätään liike-, toimisto- ja hotellirakennusoikeutta. Alueelta on tarkoitettu luovuttaa kaupungille 5 601 m²:n suu-

ruinen liike- ja toimistorakennustontti, jolle valtiolla ei ole käyttöä. Valtio saa kaava-alueelta liike-, toimisto- ja hotellirakennusoikeutta. Ottaen huomioon sopimusalueelle aikaisemmin vahvistetut kaksi asemakaavaa olisi luovutuksen jälkeen valtion saama rakennusoikeusosuus 71 800 kem² eli 43 % ja kaupungin osuus vastaavasti 93 500 kem² eli 57 %.

Kaupungin tarkoituksena on myydä tontti Sanoma Oy:lle 107 500 000 markan kaupahinnasta. Laki on tarkoitettu saattamaan eduskunnan hyväksyttävä sen.

PERUSTELUT

Valtion ja Helsingin kaupungin välillä allekirjoitettiin vuonna 1986 maapoliittinen periaatesopimus, joka koski vielä pääosin rakentamatta olevia valtion ja kaupungin omistamia Kampin ja Töölönlahden alueita. Periaatesopimus, jonka valtioneuvosto hyväksyi 23.1.1986, tehtiin maanomistuksen vaikutuksen poistamiseksi Kamppi-Töölönlahti-alueen yleisen pohjoismaisen aatekilpailun arvostelusta ja tulevan kaavoituksen pohjalta tehtäviä aluejärjestelyjä ja rakentamista varten.

Periaatesopimuksessa sovittiin sopimusalueelle kaavoitettava rakennusoikeus jaettavaksi valtion ja kaupungin kesken siten, että valtion osuus sopimuksessa määriteltyjen jyvityskertoimien mukaisesti laskettavasta kokonaisrakennusoikeudesta on 38 % ja kaupungin osuus 62 %. Sopimusalueella jo olevien rakennusten kerrosala ei kuulu jaettavaan rakennusoikeuteen. Puisto-, katu- yms. yleiset alueet valtio luovuttaa periaatesopimuksen mukaan korvauksetta kaupungille.

Kaupunki on laatinut aatekilpailun jälkeen Töölönlahden alueelle osayleiskaavan, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.10.1991.

Vuonna 1995 alueelle on vahvistettu nyky-

taiteen museon tonttia koskeva asemakaava. Tontin rakennusoikeus 12 400 kem² kuuluu valtion rakennusoikeusosuuteen. Kaupungin osuuteen taas kuuluu jo aikaisemmin vahvistettu Hotelli Presidentin tonttia koskeva asemakaavamuutos, jonka mukainen rakennusoikeus vastaa 12 000 kem²:ä jyvitettyä rakennusoikeutta.

Töölönlahden eteläiselle osalle, jossa sijaitsevat mm. Helsingin päärautatieaseman ja pääpostitalon tontit, on laadittu asemakaavaehdotus, johon sisältyvien alueiden osalta periaatesopimuksessa sovittu rakennusoikeuksien jako ym. ehdot tulevat ensimmäisen kerran merkittävässä määrin sovellettaviksi.

Päärautatieaseman tontille on asemakaavaehdotuksessa osoitettu lisärakennusoikeutta 3 400 kem². Rautatieaseman yhteyteen kaavoitettulla hotelli-, liike- ja toimistorakennusten tontilla on uudisrakennusoikeutta 15 000 kem² sekä maanalaista tilaa 1 000 kem². Tämä valtion osuuteen kuuluva rakennusoikeus vastaa jyvitettyä 59 400 kem²:ä. Mainitut tontit on luovutettu vuonna 1995 apporttina VR-Yhtymä Oy:lle.

Valtion omistamalla alueella on lisäksi

uudisrakennettava liike- ja toimistorakennusten tontti, jonka kokonaisrakennusoikeus on 27 930 kem² vastaten jyvitetynä 81 500 kem²:ä. Tontin pinta-ala on 5 601 m².

Alueen asemakaavaa valmisteltaessa kaupunki on esittänyt, että em. tontti luovutettaisiin kaupungille. Kaupunki on katsonut Sanoma Osakeyhtiön, jolle kaupungin tarkoituksena on luovuttaa kyseinen tontti, täytävän ne vaatimukset, joita alueen edustavasta sijainnista johtuen rakentamiselle on asetettava. Valtion puolelta ei ole katsottu olevan estettä kaupungin ehdottamalle järjestykselle, jolla osaltaan varmistetaan Töölönlahden alueen rakentuminen asianmukaisella tavalla.

Luovutuksen yhteydessä ei tule maksettavaksi rahakorvausta, koska kysymys on Kamppi-Töölönlahti -sopimusalueen rakennusoikeuksien jakamisesta periaatesopimuksen mukaisesti. Tontin rakennusoikeus laskeaan kaupungin rakennusoikeusosuuteen kuuluvaksi. Valtio saa myöhemmässä vaiheessa vastaavalla tavalla rakennusoikeutta kaupungin maalle kaavoitettavilta alueilta.

Edellä olevan mukaisesti valtion rakennus-

oikeusosuus on sopimusalueella luovutuksen jälkeen 72 800 kem² eli 43 % ja kaupungin rakennusoikeusosuus vastaavasti 93 500 kem² eli 57 %. Poikkeama sopimuksen mukaisiin prosenttiosuuksiin tasataan myöhemmin kaavoitettavilla alueilla.

Mikäli periaatesopimus raukeaa irtisanomisen tai muun syyn vuoksi, kaupunki sitoutuu tehtävässä luovutuskirjassa maksamaan valtiolle tontin arvoa vastaavan myöhemmin sovittavan korvauksen ja koron.

Kaupungin tarkoitus on luovuttaa tontti Sanoma Oy:lle 107 500 000 markan kauppahinnasta. Periaatesopimuksen mukaan valtio luovuttaa korvauksetta kaupungin omistukseen sopimusalueelle omistamansa puisto-, katu- yms. yleiset alueet. Näiden alueiden pinta-ala kaava-alueella on noin 20 000 m².

Jotta rakennustöiden aloittaminen olisi mahdollista, on laki tarkoitus saattaa voimaan heti eduskunnan hyväksyttyä ehdotetun lain.

Edellä olevan perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

eräiden maa-alueiden luovuttamisesta Helsingin kaupungille

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Valtiovarainministeriö oikeutetaan määräämillään ehdoilla luovuttamaan Helsingin kaupungille korvausta Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 2 010 tonttia no 1 vastaavan noin 5 601 m²:n suuruisen määräalan sekä samalle kaava-alueelle tulevia pinta-alaltaan noin 20 000 m²:n suuruisia

katu-, katuaukio- ym. yleisiä alueita vastaavat määräalat Töölön kylässä sijaitsevasta lunastusyksiköstä Valtion rautatiealue RN:01:23.

2 §

Tämä laki tulee voimaan
kuuta 1996.

päivänä

Helsingissä 12 päivänä huhtikuuta 1996

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ministeri Jouni Backman