



09.12.2024

Tonttipäällikkö

71 §**Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Kasarmitorin Kauppakeskuksen kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12762**

HEL 2024-016280 T 10 01 00

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin 91-3-210-3 omistajan Kiinteistö Oy Kasarmitorin Kauppakeskuksen kanssa maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Maankäytökorvaus on 50 000 euroa ja kiinteistökaupan kauppahinta 383 000 euroa.

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 kauppakirjan sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA103-17)

Päätöksen perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 17.9.2024 esittänyt kaupunginhallitukselle Kasarmitorin liikerakennuksen tonttia sekä katu- ja torialuetta koskevan liitteenä nro 2 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12762 hyväksymistä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla 91-3-210-3 sijaitsevan kaksikerroksisen kaupparakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella, kolmi-kerroksisella toimisto- ja liikerakennuksella. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa kellaritilojen laajentamisen siten, että uudisrakennuksen maanalaiset pysäköintitilat liitetään Kasarmitorin olemassa olevaan pysäköintilaitokseen. Kasarmitori sekä katualueet säilytetään entisellään ja suojellaan tarpeellisilta osin.

Kiinteistö Oy Kasarmitorin Kauppakeskus (jäljempänä Maanomistaja) omistaa kaava-alueen tontin 91-3-210-3. Kaupunki omistaa tori- ja katualueet.

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti 91-3-210-3 on osoitettu kuulumaan toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeseen (K). Kaavarat-

**Tonttipäällikkö**

kaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa maanalaiset tilat mukaan lukien 2 690 k-m²:llä. Maanpäällistä rakennusoikeutta on yhteensä 4 600 k-m², josta vähintään 1 600 k-m² tulee toteuttaa liiketilaksi tai muuksi yleisölle avoimeksi tilaksi. Lisäksi tontille ja kaupungin omistamien yleisten alueiden alle saa sijoittaa maanalaista liiketilaa 2 070 k-m², josta pääosa sijoittuu Maanomistajan omistaman tontin alle.

Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin 91-3-210-3 arvoa merkittävästi, joten Maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 50 000 euroa.

Aluejärjestelyt

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja Maanomistaja ovat sopineet aluejärjestelystä, jossa Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle liitteenä nro 1 olevan sopimuksen mukaisin ehdoin kolmiulotteiset määräalat nykyisistä yleisistä alueista 91-3-9902-102 (3G102) ja 91-3-9901-0 (3K).

Maanomistajalla on arvokkaamman tontinosan omistajana kiinteistömuodostamislain 62 §:n mukainen lunastusoikeus kaupungin omistamaan tontinosaan.

Määräalat sijaitsevat yleisten alueiden alla. Määräalojen alin korkeus on noin -1.0 m ja ylin korkeus on noin +8.3 - +9.0 m liitteenä nro 3 olevan kartan mukaisesti. Määräalojen lopulliset ulottuvuudet vahvistuvat, kun kaupunki on laatinut ja vahvistanut kohteeseen tonttijaon. Luovutettavista määräaloista ja tontin 91-3-210-3 kolmiulotteisesta määräalasta tullaan muodostamaan peruskiinteistön alapuolinen kolmiulotteinen tontti korttelissa 3210.

Myytävien kolmiulotteisten määräalojen kauppahinta on 383 000 euroa, mikä vastaa maanalaisen liiketilan markkina-arvoa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115 §) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäytösopimuksen hyväksymisestä



09.12.2024

Tonttipäällikkö

ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka. Sopimuksen kokonaisarvo on 433 000 euroa.

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451

[kirsi.federley\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.federley(a)hel.fi)

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201

[tom.qvisen\(a\)hel.fi](mailto:tom.qvisen(a)hel.fi)

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008

[elina.kuikanmaki\(a\)hel.fi](mailto:elina.kuikanmaki(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12762 kartta
- 3 Kartta kaupan kohteista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäyttösopimukset

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 71 §.

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 tiedoksi-saannista.

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:



09.12.2024

Tonttipäällikkö

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

Käytäthän 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.fiPostiosoite: 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)

09.12.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.12.2024.**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