



20.11.2017

Asia/22

§ 1073

Maankäyttösopimus ja siihen liittyvä kiinteistökaupan esisopimus Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n kanssa liittyen asemakaavan muu- tosehdotukseen 12274

HEL 2017-011249 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38222 tontin nro 2 omistajan Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n (jäljempänä yhtiö) kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan sopimuksen ja esisopimuksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Latokartanontie 4

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi marraskuussa 2015 mm. Malmin Latokartanontien varressa olevaa korttelia nro 38222 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274.

Korttelin tontti nro 1 on kaupungin ja tontti nro 2 Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n omistuksessa. Muutosehdotuksen mukaiset uudet tontit nro 4 ja 5 muodostuvat kumpikin sekä kaupungin että yhtiön omistamista tonteista ja lisäksi uusi LPA-tontti nro 3 muodostuu kaupungin omistamasta tontista. Kartta korttelista on liitteenä 2.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa mm. edellä mainittujen liike- ja toimistotonttien muuttamisen keskustatoimintojen korttelialueeksi siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa asumista sekä liike- ja toimistotilaa.

Asemakaavan muutos korottaa yhtiön omistaman tontin 38222/2 arvoa merkittävästi, joten tontin omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Yhtiön kanssa esitetään tehtäväksi maankäyttösopimus, jonka perusteella yhtiö suorittaa kaupungille 654 000 euron suuruisen korvauksen.

Lisäksi yhtiön kanssa esitetään tehtäväksi esisopimus kiinteistön määräalan kaupasta, jolla kaupunki myy yhtiölle määräalan omistamastaan tontista 38222/1 kauppahinnasta 3 081 600 euroa.

Kaupungin omistukseen jäävästä määräalasta muodostettava LPA-tontti on tarkoitus vuokrata yhtiölle.

Esittelijän perustelut

Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 24.11.2015 päivätyn 38. kaupunginosan (Malmi, Latokartanontien pohjoisosan) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Maanomistus

Kiinteistö Oy Latokartanontie 4 omistaa muutosalueeseen kuuluvan tontin 38222/2 ja Helsingin kaupunki tontin 38222/1.

Voimassa oleva asemakaava

Tontin 38222/2 alueella on voimassa asemakaava, jossa tontti on osoitettu kuuluvaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Asemakaavamuutoksen sisältö



Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274 tavoitteena on mahdollistaa mm. olemassa olevan liike- ja toimistotontin muuttamisen keskustatoimintojen korttelialueeksi C siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa asumista sekä liike- ja toimistotilaa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa po. tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

Yhtiön omistaman tontin rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontin rakennusoikeus muuttuu asemakaavan muutoksen johdosta siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa 3 000 k-m² asumista sekä 4 500 k-m² liike- ja toimistotilaa.

Kaupungin omistaman tontin rakennusoikeus muuttuu vastaavasti siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa 3 000 k-m² asumista sekä 4 500 k-m² liike- ja toimistotilaa.

Lisäksi kaupungin omistamasta tontista muodostetaan uusi LPA-tontti palvelemaan kumpaakin edellä mainittua tonttia.

Yhtiön omistaman tontin arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 38222/2 arvo nousee merkittävästi, joten tontin omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimuskokonaisuus, joka koostuu maankäyttösopimuksesta ja siihen olennaisesti liittyvästä määrälalan kauppaa koskevasta esisopimuksesta.

Maankäyttösopimus

Tontin 38222/2 omistajan Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n kanssa esitetään tehtäväksi maankäyttösopimus, jonka mukaan yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille 654 000 euron suuruisen korvauksen. Sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen

Esisopimus määrälalan kaupasta

Kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueella tontin nro 38222/1, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kuuluvaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Kaupungin omistama tontti on ollut pitkään tyhjillään. Tontin määrälaloista muodostetaan asemakaavamerkinnällä C merkittyyä tontteja sekä LPA-tontti. Yhtiön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella yhtiö



20.11.2017

on valmis ostamaan määräalan muodostettaviin keskustatoimintoihin osoitettuihin tontteihin kauppahinnan ollessa 3 081 600 euroa, sekä vuokraamaan LPA-tontin.

Yhtiö on tietoinen, että myytäväksi esitetyllä määräalalla on Helen Sähköverkko Oy:n omistama sähkömuuntamo. Helen Sähköverkko Oy on puolestaan tietoinen esitettävästä määräalan kaupasta. Muuntamon uudelleen rakentamisesta yhtiö ja Helen Sähköverkko Oy sopivat keskenään erikseen.

Lopuksi

Ehdotettu maankäyttösopimus ja määräalan myynti on maakäyttösopimuksia koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta sekä kaupunginhallituksen päätös 18.9.2017 § 865) perusteella kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmat maankäyttösopimukset kuuluvat kaupunginhallituksen päätösvaltaan.

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Sopimus ja esisopimus
2 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Latokartanontie 4

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi



20.11.2017

Asia/22

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.10.2017 § 191

HEL 2017-011249 T 10 01 00

Latokartanontie 4

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38222 tontin 2 omistajan Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n (jäljempänä yhtiö) kanssa liitteen nro 1 mukainen sopimus ja esisopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti vielä kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

24.10.2017 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi