



04.07.2023

Tonttipäällikkö

34 §**Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Länsipuu Oy:n kanssa 39. kaupunginosassa Tapaninkylässä liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12710**

HEL 2023-008924 T 10 01 00

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä kiinteistöjen 91-429-12-113, 91-429-12-380 ja 91-429-12-389 omistajan Länsipuu Oy:n (y-tunnus: 0108459-2) sekä toteuttajan Sajucon Asset Management Oy:n (y-tunnus: 2737396-6) kanssa liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja valvonta -tiimin sekä päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA139-4)

Päätöksen perustelut**Nykyinen asemakaava**

Maanomistaja omistaa kiinteistöt 91-429-12-113, 91-429-12-380 ja 91-429-12-389, jotka muodostavat pääosan alueella on voimassa olevan asemakaavan nro 10967 mukaisesta tontista 393744/7, kaavassa tontin alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueen tontiksi (TY).

Asemakaavan muutos

Alueella on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12710 (liite 2). Siinä tontin alue on merkitty kuulumaan osaksi asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttia 39374/27.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos korottaa kiinteistöjen 91-429-12-113, 91-429-12-380 ja 91-429-12-389 arvo merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus, jonka mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille 120 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.



04.07.2023

Tonttipäällikkö

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 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona vähintään 1 450 k-m² rakennusoikeudesta.

Esisopimus kaavamuutoksen asuinrakennusoikeudesta

Maanomistaja on allekirjoittanut 9.9.2022 kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa ostajana on Sajucon Asset Management Oy, esisopimuksen mukaan tavoitteena mm. on että maankäyttösopimuksen vastuut voidaan siirtää ostajalle. Kaupungin kannalta on perusteltua hyväksyä sopimusvelvoitteiden siirto, joten Sajucon Asset Management Oy allekirjoittaa osaltaan tämän maankäyttösopimuksen tulevan ostajan/toteuttajan roolissa, jolloin yhtiö vastaa mm. kaikista AM-ohjelman mukaisista velvoitteista.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai toteuttajalle kiinteistöstä 91-39-374-2 noin 1207 m² suuruisen määräalan, noin 8 m²:n suuruisen kiinteistön 91-429-1-97, noin 96 m²:n suuruisen kiinteistön 91-39-429-12-379, ja kiinteistöstä 91-429-12-390 noin 31 m² suuruisen määräalan, liitettäväksi kaavamuutoksen 12710 mukaiseen korttelin 39374 tonttiin 27. Luovutettavat alueet vastaavat yhteensä noin 1102 k-m² rakennusoikeutta. Luovutettavien tontinosien hinta on yhteensä 860 000 euroa, joka vastaa yksikköhintaa noin 780 €/k-m².

Toimivalta

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



04.07.2023

Tonttipäällikkö

ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka.

Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294

arto.korkeila(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen 12710 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Maanomistaja

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Toteuttaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

KYMP

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginsihteerit



04.07.2023

Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 34 §.

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



04.07.2023

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 asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: 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)

04.07.2023

Tonttipäällikkö

Timo Laiho
vs. tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.07.2023.