



11.09.2023

Tonttipäällikkö

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

HEL 2023-011285 T 10 01 00

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä kiinteistöjen 91-429-10-156 ja 91-429-10-174 omistajan Kiinteistökaari Oy:n (y-tunnus: 1828474-2) 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.

(MA139-5)

Päätöksen perustelut**Nykyinen asemakaava**

Maanomistaja omistaa kiinteistöt 91-429-10-156 ja 91-429-10-174, jotka muodostavat alueella on voimassa olevan asemakaavan nro 9470 mukaisen tontin 39374/4, kaavassa tontin alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen tontiksi (TY). Alueella on myös voimassa asemakaavat nro 8380 ja 9040, joissa pieni osa maanomistajan omistamaa aluetta on osoitettu katualueeksi.

Asemakaavan muutos

Alueella on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12710 (liite 2). Siinä kiinteistöjen alue on merkitty kuulumaan osaksi asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttia 39374/17 sekä osaksi toimitilarakennusten (KTY-1) korttelialueen tonttia.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos korottaa kiinteistöjen 91-429-10-156 ja 91-429-10-174 arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kau-



11.09.2023

Tonttipäällikkö

punginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus, jonka mukaan Maanomistaja suorittaa kaupungille 463 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Maankäyttökorvauksessa on otettu huomioon kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) hyväksymien maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvien periaatteiden (MAPO2) kohdan 4 mukainen 25 % alennus eräillä kokeilualueilla, joihin kuuluu Tapanilan aseman lähialue enintään noin 300 metrin etäisyydellä asemasta. Päätöksen perusteella maankäyttökorvauksesta annetaan 25 % alennus.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-429-10-156 noin 28 m² suuruisen määräalan sekä kiinteistöstä 91-429-10-174 noin 109 m² suuruisen määräalan 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 maankäytösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona vähintään 1 960 k-m² rakennusoikeudesta.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kiinteistöstä 91-39-9901-0 noin 47 m²:n suuruisen määräalan liitettäväksi kaavamuutoksen 12710 mukaiseen kortteliin 39374 tonttiin 17. Luovutettava alue vastaa yhteensä noin 62 k-m² asuinrakennusoikeutta ja noin 1 k-m² liikerakennusoikeutta. Luovutettavien tontinosien hinta on yhteensä 47 000 euroa, joka



11.09.2023

Tonttipäällikkö

vastaa yksikköhintaa asuinrakennusoikeudelle noin 750 €/k-m² ja liiketilalle noin 350 €/k-m².

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-429-10-156 noin 28 m² suuruisen määräalan sekä kiinteistöstä 91-429-10-174 noin 109 m² suuruisen määräalan liitettäväksi katualueeseen 91-39-9901-0.

Toimivalta

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

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Asemakaavaehdotus 12710

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Maanomistaja

KYMP/make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 41 §.

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:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



11.09.2023

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.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)

11.09.2023

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.09.2023.