



05.03.2020

**Tonttipäällikkö**

---

**12 §****Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen tekeminen Asunto Oy Kyösti Kallion Tie 4:n kanssa 42. kaupunginosassa Kulosaarella liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12544**

HEL 2020-002531 T 10 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin 91-42-54-2 omistajan Asunto Oy Kyösti Kallion Tie 4:n (Y-tunnus 0221356-0) kanssa liitteen 3 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaustiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

(MA142-4)

**Päätöksen perustelut****Sopimuksen kohde**

Tontilla on voimassa asemakaava nro 4450, joka on vahvistettu 17.1.1959. Siinä tontti on merkitty kuulumaan asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 2 500 k-m<sup>2</sup>. Kuntatietojärjestelmän mukaan tontilla sijaitsee vuonna 1961 valmistunut kerrostalo, jonka laajuus on 2 626 k-m<sup>2</sup>.

**Asemakaavan muutos**

Tontilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12544. Sen mukaan tontin käyttötarkoitukseksi tulee asuinkeuhkalojen korttelialue (AK). Rakennusoikeudeksi tulee 3 300 k-m<sup>2</sup>. Uusi rakennusoikeus on tarkoitus toteuttaa sallimalla 674 k-m<sup>2</sup> laajuinen lisäkerros. Samalla tarkistetaan tontin rajoja. Kaupungille tulee uusi AK-tontti tämän tontin länsipuolelle pääosin kaupungin maalle. Sen rakennusoikeudeksi tulee 1 500 k-m<sup>2</sup>.

**Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutos korottaa tontin 91-42-54-2 arvoa merkittävästi, joten tonttiyksikkö on käynyt maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.



05.03.2020

**Tonttipäällikkö**

---

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus, jonka mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille 71 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Lisäksi tehdään esisopimuksen mukaiset aluejärjestelyt.

**Hinnoitteluperusteita**

Catellan vuonna 2014 laatimassa arviokirjassa AK:n hinta oli 1 150 eur/kem2. Kohde oli tätä kohdetta vastapäätä Kyösti Kallion tien eteläpuolella.

Asunto Oy Svinhufvudintie 3:n arvonnousua laskettaessa vuonna 2014 lisäkerroksen hintana pidettiin esisopimuksen perusteella 1 052 eur/kem2.

Catellan vuoden 2016 laskentaohjeessa AK:n lähtöhinta Kulosaarella on 1 000 eur/kem2.

Kulosaaren ostoskeskuksen maankäyttösopimuksessa vuonna 2018 AK:n hinta oli 1 100 eur/kem2.

Yksikköhinnan lähtöarvona on käytetty 1 500 eur/kem2 operatiivisessa osastoryhmässä sovitun mukaisesti. Koska uuden kerroksen tekeminen rakennuksen päälle on kalliimpaa kuin kokonaan uuden talon rakentaminen, lisäkerroksen hintana on käytetty 80 % AK:n lähtöarvosta eli 1 200 eur/kem2.

**Toimivalta**

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

**Lisätiedot**

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864

peter.haaparinne(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 15012019
- 2 Asemakaavaehdotus 12544
- 3 Sopimus ja esisopimus

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



05.03.2020

**Tonttipäällikkö**

---

**Otteet**

**Ote**

As Oy Kyösti Kallion Tie 4

Kymp/Make/Myyntipäätös

Kymp/Sopimushallinta

Kymp/Asemakaavoitus

**Otteen liitteet**

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 12 §.**

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 tiedoksisaannista.

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**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566

**Tonttipäällikkö**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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.



05.03.2020

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 05.03.2020.