



13.05.2019

Asia/25

§ 356

Maankäyttösopimusten ja kiinteistönkaupan esisopimusten tekeminen liittyen asemakaavan muutosehdotukseen 12481 (Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue)

HEL 2019-002887 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi:

A)

Helsingin Osuuskauppa Elannon (1837954-9) kanssa tehtävän liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen.

B)

Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1 (7061035-4) kanssa tehtävän liitteen 2 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen.

C)

Kiinteistö Oy Design Housen (2696273-4), Kiinteistö Oy Helsingin Värjämön (2696265-4) ja Kiinteistö Oy Insinöörinkadun (0533536-0) kanssa tehtävän liitteen 3 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus (A)
- 2 Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus (B)
- 3 Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus (C)
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 29052018
- 5 Asemakaavaehdotus 12481

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Maanomistajat

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, jossa on poistuvaa teollisuutta ja rakentamattomia tontteja, on vireillä asemakaavan muutos, jossa suunnitellaan asuntoja sekä liike- ja muita toimitiloja Herttoniemen keskustan laajentamiseksi. Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityisille maanomistajille merkittävää hyötyä, joten maanomistajien kanssa on neuvoteltu maankäyttö- ja kiinteistönkaupan esisopimuksista.

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8238, joka on vahvistettu 4.9.1981. Helsingin Osuuskauppa Elannon omistama tontti 91-43-53-1 kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin rakennusoikeus on 16 000 k-m². Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1:n omistama tontti 91-43-54-1 kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin rakennusoikeus on 72 010 k-m² ja sille on rakennettu 36 159 k-m².

Kiinteistö Oy Insinöörikadun omistama tontti 91-43-52-6 kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin rakennusoikeus on 4 720 k-m². Tontti 91-43-52-5 muodostuu määräaloista 91-43-52-5-M601 ja 91-43-52-5-M602. Tontilla on voimassa asemakaava nro 10797, joka on vahvistettu 7.6.2000. Tontti kuuluu toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (KTY). Tontin rakennusoikeus on 12 000 k-m². Kiinteistö Oy Design House omistaa määräalan 91-43-52-5-M601 ja määräalan 91-43-52-5-M602 omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämö. Sponda Oyj omistaa kaikki edellä mainitut kolme yhtiötä.

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, 264 § esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti 91-43-53-1 on merkitty kuulumaan keskustatoimintojen korttelialueeseen, jonne saa sijoitta asuamista (C2). Uutta asuinrakennusoikeutta tulee 20 628 k-m².



Tontti 91-43-54-1 on merkitty kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen, toimistorakennusten korttelialueeseen ja katualueeksi. Uutta asuinrakennusoikeutta tulee 68 051 k-m².

Tontti 91-43-52-6 sekä määräalat 91-43-52-5-M601 ja 91-43-52-5-M602 on merkitty kuulumaan keskustatoimintojen korttelialueeseen, jonne saa sijoittaa asumista ja katualueeseen. Uutta asuinrakennusoikeutta tulee 16 339 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys on liitteenä 4. Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä 5.

Maankäytösopimukset

Asemakaavan muutos korottaa kaikkien päätöksen mukaisten tonttien arvoa merkittävästi, joten maanomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014, 685 § tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä olevat sopimukset.

Maankäyttökorvaukset

Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa tehtävän sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille korvauksena osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 2 940 000 euroa.

Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1:n kanssa tehtävän sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille korvauksena osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 7 000 000 euroa.

Kiinteistö Oy Design Housen, Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämön ja Kiinteistö Oy Insinöörinkadun kanssa tehtävän sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille korvauksena osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 2 055 000 euroa.

Korvauksia korotetaan niiden nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Esisopimukset

Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1:n kanssa tehtävän sopimuksen mukaan kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai sen määräämälle yleisestään alueesta 91-43-9906-100 eräitä tontin osia. Maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta 91-43-54-1 katualueeseen yhteensä 2 220 m². Lisäksi maanomistaja maksaa kaupungille välirahaa 128 700 euroa, jota korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.



joittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Kiinteistö Oy Design Housen, Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämön ja Kiinteistö Oy Insinöörinkadun kanssa tehtävän sopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Design House luovuttaa kaupungille korvauksetta katualueeseen noin 633 m² ja Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämö luovuttaa kaupungille korvauksetta katualueeseen noin 428 m².

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai sen määräämälle katualueesta tonttiin 43052/10 noin 33 m² suuruisen määräalan 63 400 euron kauppahinnalla. Kaupungin luovuttaman määräalan kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Sopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen sekä noudatetun käytännön mukaiset.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017, 865 § perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Päätöksen mukaiset sopimukset allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimukset tulevat voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus (A)
- 2 Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus (B)
- 3 Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus (C)
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 29052018
- 5 Asemakaavaehdotus 12481

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



13.05.2019

Asia/25

Otteet

Ote

Maanomistajat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 132

HEL 2019-002887 T 10 03 03

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus tekee K Oy Design Housen, K Oy Helsingin Värjäämön ja K Oy Insinöörinkadun kanssa liitteen 3 nro mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

(MA143-9)

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi