



12.12.2017

**Tonttipäällikkö**

---

**59 §****Ns. Gigahertsin tonttien maankäyttösopimuksen tarkistaminen korvauksen maksutapaa koskevan ehdon osalta (Herttoniemi, tontit 43051/12,13,14 ja 16)**

HEL 2017-007020 T 10 01 00

Kiinteistökartta sivu 77/675501, Operaattorinkatu 1

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tarkistaa Helsingin kaupungin (jäljempänä kaupunki) ja Kiinteistö Oy Helsingin Gigahertsin, Asunto Oy Helsingin Tuulensuojan, Asunto Oy Helsingin Poukaman, Asunto Oy Helsingin Poudantuojan, Rakennusosakeyhtiö Hartelan ja YIT Rakennus Oy:n (jäljempänä yhtiöt) välisen 4.12.2012 allekirjoitetun Herttoniemen keskuksen korttelin 43051 sopimuksen (No ED 3684) maankäyttökorvausta koskevan 1 -ehdon kuulumaan seuraavasti:

1

Yhtiöt suorittavat osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 3 017 000 euroa.

Osa korvauksesta sovitaan maksettavaksi siten, että yhtiöt sitoutuvat kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille 43051/18 yhteensä 100 liityntäpysäköintipaikkaa aikaisemmin päätetyn liityntäpysäköintisopimusluonnoksen mukaisesti siten, että paikoista jatkuvassa käytössä on 43 liityntäpysäköintipaikkaa ja vuorottaiskäytössä on 57 liityntäpysäköintipaikkaa. Liityntäpysäköintipaikkojen (100 kpl) arvo on 2 058 000 euroa. Osakorvaus katsotaan tällöin lopullisesti maksetuksi, kun kaikki autopaikat ovat viranomaisten puolesta hyväksytyt käyttöön otettavaksi ja sopimuksen mukaisesti luovutettu kaupungille.

Loppuosan korvauksesta 959 000 euroa yhtiöt sitoutuvat maksamaan rahana. Rahana maksettavaa korvauksen määrää korotetaan kolmella (3) prosentilla vuodessa maankäyttösopimuksen allekirjoittamishetkestä 4.12.2012 lukien maksupäivään saakka. päivään saakka. Rahakorvaus korotuksineen maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen nojalla tehtävän sopimusmuutoksen allekirjoittamispäivästä lukien kaupungin esittämää laskua vastaan.

Lisäksi yhtiöt maksavat kaupungille maksutavan muutoksesta johtuen lisäkorvausta 150 000 euroa.



12.12.2017

**Tonttipäällikkö**

---

2

Muutoin noudatetaan sopimuksen entisiä ehtoja.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen tarkistuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia sekä asetti tämän maankäyttösopimuksen tarkistamisen kaupungin allekirjoittamisen ehdoksi, että Herttoniemen Metrokortteliin johtavan sillan rasitesopimus on kaupungin taholta allekirjoitettu.

(MA143-2, MA143-3)

**Päätöksen perustelut****Asemakaavan muutos ja maankäyttösopimus**

Herttoniemen K-korttelin 43051 tonttien 12, 13 ja 14 omistajan Kiinteistö Oy Morandon (osakekanta oli Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa) ja tontin 16 omistajan Kiinteistö Oy Megaherts 2:n (osakekanta oli YIT Rakennus Oy:n omistuksessa) aloitteesta kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.12.2011 kortteliin asemakaavan muutossehdotuksen nro 12089.

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.8.2012 (825 §) asemakaavan muutosehdotuksen pohjalta tehdyn maankäyttösopimuksen ja sopimus allekirjoitettiin 4.12.2012.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.5.2013 asemakaavan muutosehdotuksen ja se tuli voimaan 28.6.2013.

Kaavamuutoksen toteutuksen edistämiseksi tehty aluejärjestelyjä koskeva vaihtokirja on allekirjoitettu 28.6.2013.

**Uudet rekisteritiedot**

Kaupparekisteritietojen (rekisteröity 26.6.2013) mukaan Kiinteistö Oy Megaherts 2 ja Kiinteistö Oy Morando ovat sulautuneet Kiinteistö Oy Gigaherts -nimiseen yhtiöön.

Edelleen kaupparekisteritietojen mukaan Kiinteistö Oy Gigaherts on ja kaantunut yhtiöiksi Asunto Oy Helsingin Tuulensuoja, Asunto Oy Helsingin Poukama, Asunto Oy Helsingin Poudantuoja ja Kiinteistö Oy Helsingin Gigaherts, jotka on merkitty kaupparekisteriin 30.11.2013.



12.12.2017

**Tonttipäällikkö**

---

**Poikkeamispäätös ja maankäyttösopimuksen tarkistaminen**

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 7.1.2016 (6 §) hyväksyä (YIT Rakennus Oy) asemakaavaa nro 12089 koskevan poikkeamishakemuksen mm. siltä osin, että tontille sallittu rakennusoikeus saadaan jakaa siten, että liike- ja palvelutilojen kerrosala on enintään 26 000 k-m<sup>2</sup> ja asuinkerrosalan määrä enintään 18 800 k-m<sup>2</sup> ehdolla, että em. maankäyttösopimus tulee olla tarkistettu ja allekirjoitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti ennen rakennusluvan myöntämistä.

Koska poikkeamispäätöksen johdosta asuinkerrosalan määrä kasvoi 3 500 k-m<sup>2</sup>:llä ja siitä koitui yhtiöille lisäarvonnousua, sopimukseen neuvoteltiin tarkistuksia.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti 14.6.2017 (13 §) tarkistaa maankäyttösopimusta seuraavasti:

- Yhtiöt sitoutuvat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 3 017 000 euroa.
- Korvaus maksetaan rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille yhteensä 147 liityntäpaikkaa liitteenä olleen sopimuksen mukaisesti. Paikkamäärä kasvoi 7 liityntäpysäköintipaikalla.
- Toissijaisen rahan maksamisen määräaika jatkettiin 31.12.2020 saakka ja yhtiöt antavat kaupungille 150 000 euron lisävakuuden.
- Sopimuksen 2 -ehdon sisältämä kaupungin osto-optio 60 autopaikkaan ns. Metrokorttelin autopaikkoihin poistettiin, koska hankkeen kehittämisen yhteydessä autopaikkoja on jouduttu vähentämään, eikä tontilta voida osoittaa autopaikkoja tontin ulkopuoliseen käyttöön.
- Muutoin noudatetaan sopimuksen entisiä ehtoja.

**Maksutapaehdon muutos**

Maankäyttösopimuksen 1 -kohdan maksutapaehto tulisi muuttaa hakemuksen mukaisesti.

Osa korvauksesta sovitaan maksettavaksi siten, että yhtiöt sitoutuvat kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille 43051/18 yhteensä 100 liityntäpysäköintipaikkaa aikaisemmin päätetyn liityntäpysäköintisopimuksen mukaisesti siten, että paikoista jatkuvassa käytössä on 43 liityntäpysäköintipaikkaa ja vuorottaiskäytössä on 57 liityntäpysäköintipaikkaa. Li-

**Tonttipäällikkö**

---

tyntäpysäköintipaikkojen (100 kpl) arvo on 2 058 000 euroa. Osakorvaus katsotaan tällöin lopullisesti maksetuksi, kun kaikki autopaikat ovat viranomaisten puolesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja sopimuksen mukaisesti luovutettu kaupungille.

Loppuosan korvauksesta 959 000 euroa yhtiöt sitoutuvat maksamaan rahana. Rahana maksettavaa korvauksen määrää korotetaan kolmella (3) prosentilla vuodessa maankäytösopimuksen allekirjoittamishetkestä 4.12.2012 lukien maksupäivään saakka. Rahakorvaus korotuksineen maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen nojalla tehtävän sopimusmuutoksen allekirjoittamispäivästä lukien kaupungin esittämää laskua vastaan.

Lisäksi yhtiöt sitoutuvat maksamaan kaupungille maksutavan muutoksesta kiinteän lisäkorvauksen 150 000 euroa.

Maksutapamuutos perustuu osapuolten välillä allekirjoitettuun maankäytösopimuksen ehtoon, jonka nojalla osapuolet voivat yhteisesti sopia liityntäpaikkojen rakentamisveloitteesta luopumisesta.

Kauppakeskushankkeiden muuttuneessa olosuhde- ja markkinatilanteessa yhtiöt ovat joutuneet uudelleenkehittämään hanketta, mikä on edellyttänyt konseptin ja suunnitelmien muuttamista ja mukauttamista kysyntää vastaavaksi. Rakennushankkeen laajuutta on siten pienennetty sekä liiketilojen että rakennettavan pysäköintikapasiteetin osalta.

Hankkeen nykyinen koko ei enää edellytä maanalaisen pysäköintilaitoksen laajentamista voimassa olevan asemakaavan muutoksen mukaisesti kaupungin omistamien Suunnittelijankadun ja KT-tontin 43084/2 maanalaisille alueille (ma-1). Rasitteet Suunnittelijankadulta ja rakentamattomalta ja kaavamutoksella kehiteltävältä KT-tontilta 43084/2 poistuvat.

Maksutapamuutos on tarpeen pitkään keskeytyksissä olleen kauppakeskus- ja palvelutilahankkeen toteutuksen mahdollistamiseksi ja rakentamisen pikaiseksi käynnistämiseksi.

Hankkeeseen on tulossa myös kaupungin tilapalveluille vuokrattavia uusia palvelutiloja, jotka ovat edellytys vapauttaa Herttoniemen Siilitien kaupungin asuntopalveluille varatut tontit asuntorakentamiseen.

HKL:lle on mahdollista kaavoittaa ja osoittaa korvaavia ja uusia liityntäpysäköintipaikkoja kaupungin omistaman KT-tontin 43084/2 asemakaavan muutoksen yhteydessä.



12.12.2017

**Tonttipäällikkö**

---

Maankäyttösopimuksen 1 -ehdon mukainen autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta luovuttaessa rahana maksettavalle korvaukselle perittävä 3 %:n korotus on viideltä vuodelta noin 145 000 euroa. Lisäksi yhtiöt sitoutuvat maksamaan kaupungille neuvotellun kiinteän lisäkorvauksen 150 000 euroa, joka kompensoi liityntäpysäköintipaikan käyttöoikeuden perustana olevan kellaripysäköintipaikan rakentamiskustannusten nousua.

**Toimivalta**

Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston 29.5.2017 (9 §) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka.

**Lisätiedot**

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Maankäyttösopimus
- 2 Tonttipäällikön päätös
- 3 Hakemus

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
YIT Rakennus Oy

HKL-Liikelaitos

Taspa/Tatu

Maka/Make/MVJ

Maka/Make/Sopimushallinta

Hatu/lakipalvelut

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 59 §.**

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, joului- 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 2100

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



12.12.2017

**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.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

8 (8)

12.12.2017

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 12.12.2017.