

Helsinki  
Seppo Salastie

Liite 20, K1k 28.12.2005, To/1

KIINTEISTÖVIRASTO

Helsingin kaupunki

SAAP 07-07-2005

Kiinteistölautakunta

KV 2005-1500/541

Tonttiasiamies Tuomas Kivelä

### Anomus tonttien varaamisesta Pitäjänmäessä (k 46117)

Anomme oheisen toteutussuunnitelman mukaan Pitäjänmäen korttelin 46117 tontin 14 kaavamuutosehdotuksen mukaisten tonttien 16 ja 17 varaamista Lujatalo Oy:lle vuoden 2006 loppuun saakka hankesuunnittelua, kaavamuutossuunnittelua ja sopimusjärjestelyjä varten.

Tonttivarauksen tarkoituksena on varata Lujatalolle oikeus ja aikaa sopimusneuvottelujen käymiseen As. Oy Pitäjän ( tontti 16) kanssa toteutussuunnitelmassa kuvatulla tavalla osakekauppoja ja asumisjärjestelyjä koskevan tuloksen saavuttamiseksi.

Tarkoituksena on, että Lujatalo Oy sopii As. Oy Pitäjän kanssa järjestelyistä tontin 16 saamiseksi rakentamiseen ja mm. kaavoitusohjelmaan vuonna 2006, ts. n. 15 vuotta aikaisemmin nykyisen voimassa olevan tontin vuokrasopimuksen päättymistä.

Tavoitteena on, että 31.12.2006 mennessä sovitaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n kesken tonttien 16 ja 17 luovuttamisesta (esim. tonttikaupat) Lujatalolle rakennettavaksi.

Yhteyshenkilömme on hankepääällikkö Seppo Salastie p. 044- 585 2760.

Helsingissä 30.06.2005

**Lujatalo Oy**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Seppo Salastie  
hankepääällikkö

liite: toteutussuunnitelma

TKi

Helsinki  
Seppo Salastie

**Pitäjänmäen kaavahanke K 46117, toteutussuunnitelma**  
(luonnos)

**Nykytilanne**

As. Oy Pitäjän (jäljempänä Pitäjä) tontin 16 vuokrasopimus on voimassa 01.01.2021 saakka. Nykyisen voimassa olevan kaavan mukaan tontin rakennusoikeus on n. 1360 k-m<sup>2</sup> ja siitä on käytetty vain n. 364 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki on suunnittelemassa uutta tehokkaampaa asemakaavaa kortteliin. Tontin vuokrasopimuksen ollessa voimassa kaupungin keinot tontin ottamiseen rakennuskäyttöön ovat vähäiset ja asuntoyhtiö voi vaatia vuokrasopimuksen jatkamista.

Asuntoyhtiön osakkeiden arvo ei vuokratontilla käytännössä nouse, vaan pikemminkin alenee vuokrasopimusajan päättymisen lähestyessä Lujatalo Oy (jäljempänä Luja) on käynyt neuvotteluja Pitäjän kanssa tontin saamisesta rakentamiseen.

Olevan rakennuskannan tiivistäminen on hyvin kannatettavaa

**Tavoite**

Luja informoi ja sopii Pitäjän kanssa esim. osakekaupoista ja asumisjärjestelyistä ja hoitaa kokonaisvaltaisesti yllä mainituista lähtökohdista asemakaavoituksen edellytykset tonteille 16 ja 17 ja jatkossa mahdollisesti tontille 15.

**Toimenpiteet**

Kaupunki varaa tontit 16 ja 17 Lujatalo Oy:lle vuoden 2006 loppuun saakka. Lujan ja Pitäjän kesken allekirjoitetaan sopimus, johon sisältyy myöskin osakkeiden kauppahinnasta ja asumisen järjestelyistä sopiminen.

Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kaavamuutoksen laatimiseen ja kaavan vahvistumiseen.

**Tulokset**

Saadaan n. 5.500 k-m<sup>2</sup> uudisrakentamista kavoitukseen ja rakentamiseen viipymättä. Saadaan myös ennakkotapaus ja valmisteltuja menettelyjä tulevien vastaavien hankkeiden läpiviemiseen.

**Jatkokehittäminen**

Tämä hanke toimii korttelin kehittämisen ensimmäisenä vaiheena. Vastaavaa menettelyä voitaisiin jatkaa myös tontin 15 kohdalla, jolloin nykyisen asemakaavan tontti 14 saataisiin kokonaisuudessaan kaavoitusohjelmaan. Myös As. Oy Syreenin (tontilla 15) kanssa on neuvottelukosketus Lujan toimesta olemassa.

**Liite:** Alustava sopimusluonnos

Helsinki  
Seppo Salastie

## **Pitäjänmäen esisopimus (alustava luonnos)**

### **Sopijapuolet:**

As.Oy Pitäjä, jäljempänä Pitäjä ja Lujatalo Oy, jäljempänä Luja

### **Tavoite**

Pitäjän, Lujan ja kaupungin kesken on haettu ratkaisua Pitäjänmäen keskusta-alueelle saada aikaan toimiva ja tehokkaampi asemakaava.

Sopijapuolten lähtökohtana on, että molemmat osapuolet saavuttavat nykytilanteeseen verrattuna paremman lopputuloksen. Tähän päästään avoimella yhteistyöllä, johon kaupunki myötävaikuttaa.

Yhteistyön tuloksena Pitäjä saa osakkeistaan sopivan hinnan ja Luja rakentamista.

Kaupunki puolestaan myötävaikuttaa hankkeen onnistumiseen, koska siten kaavasuunnittelu saadaan järkeväksi kokonaisuudeksi nopeammalla aikataululla.

Kaavahankkeen aikana osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kaavan vahvistumiseen.

Ennen sopimuksen allekirjoitusta Pitäjä kutsuu koolle yhteisen informaatiotilaisuuden.

Luja esittelee ja informoi kaikkia osakkaita hankkeesta tavoitteena päästä yhteisessä neuvottelussa yksimieliseen päätökseen kaavahankkeen aikaansaamiseksi.

Pitäjä sitoutuu myymään osakkeet Lujalle edellyttäen, että kaupunki myy tontit Lujalle.

**Tonttien varaamisesta/ myymisestä Lujalle on tehty eri sopimus kaupungin ja Lujan kesken.**

Tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden omistaa kaupunki.

Kaupunki huomioi Lujan tonttihinnassa Pitäjälle maksetun sopimuksen mukaisen hinnan osakkeista.

### **Maksettava korvaus**

Pitäjälle maksettava hinta osakkeista on arvioitu lähinnä jäljellä olevan tontin vuokra-ajan n. 15 v. perusteella lasketusta asuntojen nettovuokratuotosta, josta vähennetään suunnittelu- ja vanhan rakennuksen purkukustannukset.

Luja maksaa Pitäjän velattomasta koko osakkekannasta erillisten osakekauppakirjojen perusteella yhteensä kauppahintana XXX.000 €.

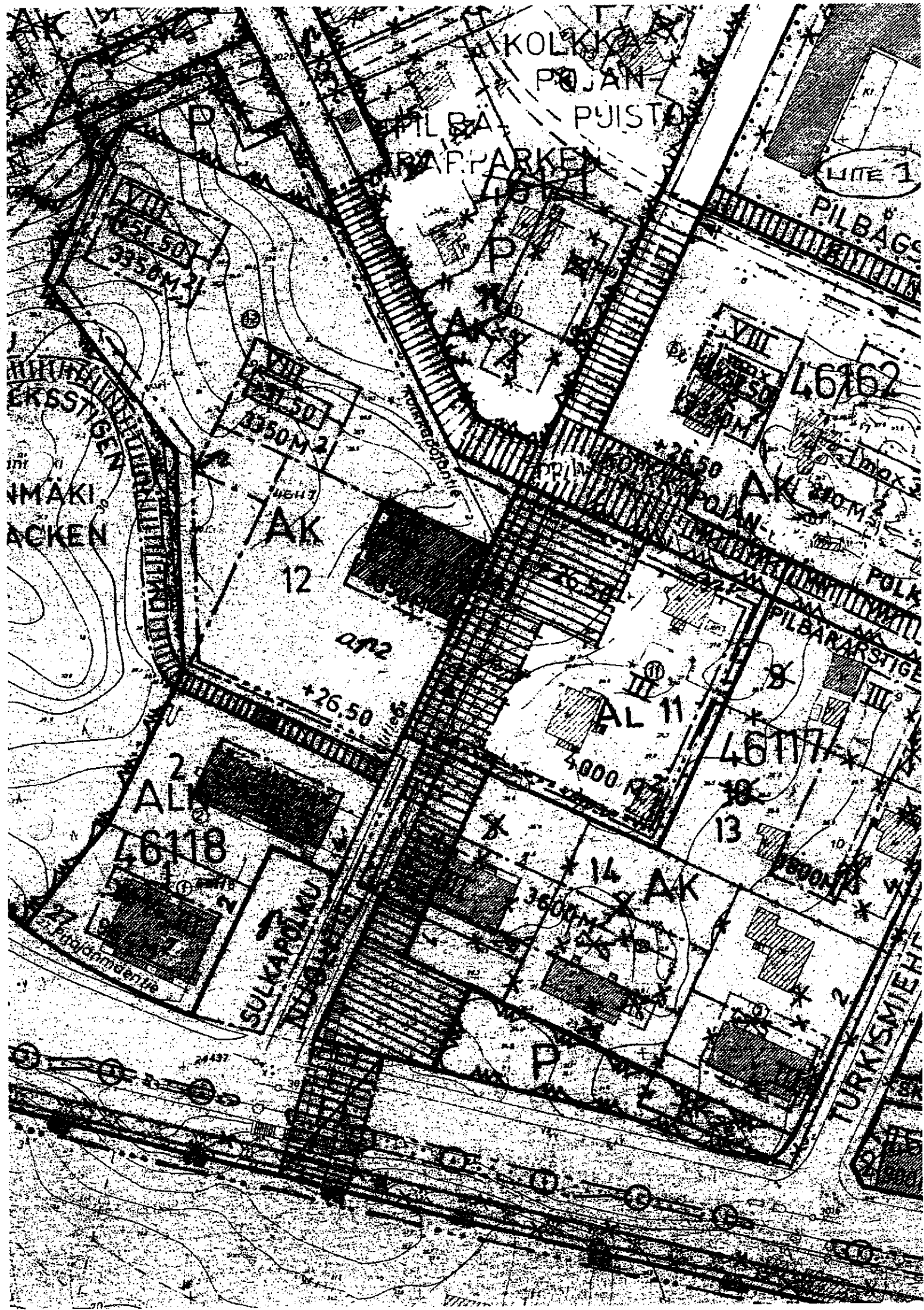
Osakkailla on mahdollisuus tehdä vuokrasopimus siihen saakka, kunnes asemakaamuutos on lainvoimainen.

Sopimus on voimassa, kunnes kaavamutos on saatu lainvoimaiseksi ja/ tai osakekauppa tehty.

Mikäli sopimuksen toteutuminen estyy osapuolista riippumattomista syistä, Lujalla on oikeus irtisanoutua sopimuksesta

**As. Oy Pitäjä**

**Lujatalo Oy**



KOLIKVA  
POJAN  
PILBÄRSTIGEN  
PILBÄRSTIGEN

LITE 1

PILBÄRSTIGEN

VIII  
L6162

ERSSSTIGEN  
IMAKI  
ACKEN

VII  
L6150  
4350 M²

TAK  
12

072

+26.50

ALM  
11

4000 M²

L6177

13

2  
ALM  
L6118

SULKAPOJAN

ALM  
14

3600 M²

TURKISMIEH

24437

(LUTE 2)

