



1

Pitäjänmäen Valimontien maankäyttö sopimusten tarkistaminen korvausten maksuehdon osalta

HEL 2011-009146 T 10 01 00

Kiinteistökartta F5 S3/T3, Valimontie

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 11298 liittyviä maankäyttö sopimuksia ED 3395, 3398, 3399, 3400 ja 3401 tarkistettaisiin siten, että sopimukseen lisättäisiin seuraava ehto:

”Sopimusten mukaiset korvaukset rakentamismahdollisuuksien parantumisesta erääntyvät maksettavaksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta eli 5.1.2016.

Muutoin noudatettaisiin sopimuksen entisiä ehtoja.”

Perusteluna sopimusten mukaisten korvausten maksamisen lykkäämiselle edelleen viidellä vuodella on se, että kaavamutoksen tavoitteena ollut Pitäjänmäen teollisuusalueen toimitilarakentaminen ei ole käynnistynyt vallitsevan yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimitilojen suuren vajaakäyttöasteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Tiivistelmä

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Pitäjänmäen Valimontien teollisuusalueen vuonna 2006 laivavoimaiseksi tullutta asemakaavan muutosta koskevaa viittä maankäyttö sopimusta tarkistettaisiin siten, että kaupungille maksettavien korvausten erääntymisaikaa jatkettaisiin viidellä vuodella 5.1.2016 saakka. Muutoin noudatettaisiin entisiä ehtoja.

Syy sopimusten mukaisten korvausten maksamisen lykkäämiselle on se, että kaavamutoksen tavoitteena ollut Pitäjänmäen teollisuusalueen toimitilarakentaminen ei ole käynnistynyt vallitsevan yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimitilojen suuren vajaakäyttöasteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Esittelijä

Maankäyttö sopimukset, korvaukset ja niiden maksaminen



Kaupunki on tehnyt Pitäjänmäen Valimontien teollisuusalueella asemakaavan muutokseen nro 11298 liittyen maankäyttö sopimuksia, joissa on sovittu korvauksista ja niiden maksamisesta seuraavaa:

ED 3395	46058/1	Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	460 000 e
ED 3398	46015/4	Kiinteistö Oy Hiomotie 3	74 000 e
ED 3399	46051/3	Kiinteistö Oy Valimontalo	84 500 e
ED 3400	46015/5	Kiinteistö Oy Valimotie 10	74 400 e
ED 3401	46051/4	Paavo Nurmi Oy	126 200 e

Sopimukseen sisältyvän korvausehdon mukaan yhtiöt ovat sitoutuneet suorittamaan kaupungille tonttien rakentamismahdollisuuksien parantumisesta edellä mainitut korvaukset. Korvauksille lasketaan kaavan lainvoimaisuudesta lukien maksupäivään saakka 3 %:n vuotuinen korko. Mainitut korvaukset korkoineen erääntyvät maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ensimmäiselle kaavan mukaiselle rakennukselle myönnetty rakennuslupa on saanut lainvoiman taikka viimeistään viiden vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta.

Sopimuksia valmisteltaessa perusteltiin korvausten perimistä vasta rakentamisen käynnistymisen yhteydessä sillä että, kaavamuutoksia ei laadittu tiettyjä hankkeita varten ja rakentamisen saattoi siirtyä useitakin vuosia Pitäjänmäen toimitilojen suuren vajaakäyttöasteen vuoksi.

Kaavamuutoksen mukaisia rakennushankkeita ei ole käynnistynyt ja korvaukset ovat erääntyneet maksettavaksi viiden vuoden kuluttua kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta eli 5.1.2011.

Korvausten perimistä ei ole kuitenkaan maksuunpantu, koska yritykset ovat pyytäneet sopimusten tarkistamista korvauksen erääntymisen osalta yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimitilojen suuren vajaakäyttö-asteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Maankäyttö sopimusten korvausehdon tarkistaminen

Esittelijän mielestä maankäyttö sopimuksia tulisi tarkistaa siten, että sopimusten mukaisia korvauksien maksamiselle asetettuja takarajoja jatkettaisiin viidellä vuodella eli 5.1.2016 saakka.

Muutoin noudatettaisiin sopimusten entisiä ehtoja. Korvauksille lasketaan kaavan lainvoimaisuudesta lukien maksupäivään saakka sopimuksen mukaista 3 %:n korkoa.



15.12.2011

Todettakoon, että Veho Group Oy Ab:n ja sen kiinteistöyhtiön kanssa tehdyissä saman kaavamutoksen maankäyttö sopimuksissa jo alun perin sovittiin maksujärjestelystä, jossa korvaukset erääntyvät maksettavaksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta eli 5.1.2016.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttö sopimus ED 3395
- 2 Maankäyttö sopimus ED 3398
- 3 Maankäyttö sopimus ED 3399
- 4 Maankäyttö sopimus ED 3400
- 5 Maankäyttö sopimus ED 3401

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet