



09.01.2012

Kaj/4

§ 30

Pitäjänmäen Valimontien maankäyttösopimusten korvausten maksuehdon tarkistaminen

HEL 2011-009146 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan lisäämään 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 11298 liittyviin maankäyttösopimuksiin ED 3395, 3398, 3399, 3400 ja 3401 seuraavat ehdot:

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

Muutoin noudatetaan sopimuksen entisiä ehtoja.”

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistölautakunnan esitys 15.12.2011
- 2 Maankäyttösopimus ED 3395
- 3 Maankäyttösopimus ED 3398
- 4 Maankäyttösopimus ED 3399
- 5 Maankäyttösopimus ED 3400
- 6 Maankäyttösopimus ED 3401

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan lisäämään 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 11298 liittyviin maankäyttösopimuksiin ED 3395, 3398, 3399, 3400 ja 3401 seuraavat ehdot:

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

Muutoin noudatetaan sopimuksen entisiä ehtoja.”

Esittelijä



Maankäyttösopimukset, korvaukset ja niiden maksaminen

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

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

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.

Korvaukset korkoineen erääntyvät maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ensimmäiselle kaavan mukaiselle rakennukselle myönnetty rakennuslupa on saanut lainvoiman. Viimeistään korvaukset tuli ehtojen mukaan maksaa viiden vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta.

Sopimukset ovat liitteinä 2 - 6.

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

Kaavamuutos tuli voimaan 5.1.2006, mutta kaavamuutoksen mukaisia rakennushankkeita ei ole käynnistynyt. Korvaukset ovat sopimusten mukaan 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 vajaakäyttöasteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Maankäyttösopimusten korvausehdon tarkistaminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Esittelijä viittaa hakemuksissa esitettyyn ja toteaa, että vaikka asemakaavamuutos mahdollistaa tonttien tehokkaamman käytön, reaalisia mahdollisuuksia tässä vaiheessa teoreettisen hyödyn saamiselle ei ole ollut. Kaavamuutoksen tavoitteena ollut Pitäjänmäen teollisuusalueen toimitilarakentaminen ei ole käynnistynyt vallitsevan yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimistotilojen suuren vajaakäyttöasteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi. Kaavamuutos ei myöskään ole perustunut tontinomistajien aloitteeseen. Esittelijän mielestä maankäyttösopimuksia on näistä syistä perusteltua tarkistaa siten, että 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.

Esittelijä toteaa vielä, että kahdessa yksittäisessä samaan kaavamuutokseen perustuvassa maankäyttösopimuksessa on jo alun perin sovittu maksujärjestelystä, jossa korvaukset eräänntyvät maksettavaksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta eli 5.1.2016.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistölautakunnan esitys 15.12.2011
- 2 Maankäyttösopimus ED 3395
- 3 Maankäyttösopimus ED 3398
- 4 Maankäyttösopimus ED 3399
- 5 Maankäyttösopimus ED 3400
- 6 Maankäyttösopimus ED 3401

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 661

HEL 2011-009146 T 10 01 00

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



09.01.2012

Kaj/4

Kiinteistökartta F5 S3/T3, Valimontie

Päätös

Lautakunta päätti 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 eräänntyvät 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 kaavamuutoksen tavoitteena ollut Pitäjänmäen teollisuusalueen toimitilarakentaminen ei ole käynnistynyt vallitsevan yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimistotilojen suuren vajaakäyttöasteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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