



06.08.2012

Kaj/3

§ 824

Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa (tontti 31011/1)

HEL 2012-008866 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavakartta nro 6667
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12114
- 4 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 27.3.2012

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Lauttasalmi, jonka koko osakekannan omistaa Säveltäjän Tekijänoikeustoimisto Teosto ry, on hakenut omistamalleen tontille asemakaavamuutoksen.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa nykyisen Kiinteistö Oy Lauttasalmen omistaman liikerakennusten korttelialueen (AL) tontin muuttamisen asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen asuinrakennuksen.

Koska ehdotetusta asemakaavamuutoksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä, tämän kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus, jonka perusteella omistaja maksaa kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 1,25 miljoonaa euroa.



Esittelijä

Nykytilanne

Tontilla 31011/1 on voimassa 1971 vahvistettu asemakaava nro 6667, jonka mukaan tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin rakentamisen tehokkuusluvaksi on merkitty $e = 1,0$. Tontin rakennusoikeus on $3\,323\text{ k-m}^2$, jonka lisäksi ullakolle saa sisustaa enintään 160 m^2 talon saunatiloiksi.

Tontilla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut liike- ja toimistorakennus. Rakennuksessa on neljä varsinaista kerrosta, joiden yläpuolella sijaitsee julkisivusta sisäänvedetty kokoushuoneisto terasseineen. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on ravintola ja toimistotilat. Tontin omistajan mukaan toimistotilan tarve on vähentymässä ja rakennuksen kunto sekä tekniikka ovat vanhentuneet. Rakennukseen ei liity suojeluarvoja.

Tontti sijaitsee Lauttasaaren sillan kupeessa näkyvällä paikalla ja rajautuu meren rantaa kiertävään puistoalueeseen. Alueella on hyvät liikenne yhteydet ja Lauttasaaren ostoskeskus kaupallisine palveluineen on kävelyetäisyydellä.

Voimassa oleva asemakaava on liitteenä 2.

Asemakaavan muutosehdotus

Tontti 31011/1 (AL) muutetaan ehdotuksen mukaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saa rakentaa kuusikerroksisen (VI) asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on $5\,070\text{ k-m}^2$, joka on nykyiseen nähden $1\,747\text{ k-m}^2$ enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m^2 liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa. Liike-, toimisto- ja julkinen tila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m^2 . Määräys on keskipinta-alatyöryhmän mukainen. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia ja täydentää kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa tarvittavat lähipalvelut ja hyvät liikenne yhteydet sekä virkistymismahdollisuudet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.



06.08.2012

Kaj/3

Asemakaavaehdotus ja kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto ovat liitteinä 3 ja 4.

Maankäyttösopimus

Kaavamuutoksesta seuraa tontin omistajalle merkittävää hyötyä, joten omistajan kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva maankäyttösopimus.

Tontin omistaja suorittaa sopimusehdotuksen mukaan osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 250 000 euroa. Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

Sopimus sisältää vakioehtojen lisäksi kaavamuutoksen mukaiset perheasuntojen osuutta ja asuntojen keskipinta-alaa sekä alueella voimassa olevan Länsimetron maanalaisen asemakaavan edellyttämät metroradan ja johtotunnelin pitämistä ja käyttöä sekä niiden päälle rakentamista koskevat ehdot.

Esittelijä toteaa, että sopimus vastaa kaupunginhallituksen maapoliittisia neuvotteluja koskevaa päätöstä ja vakiintunutta käytäntöä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavakartta nro 6667
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12114
- 4 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 27.3.2012

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 394

HEL 2012-008866 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



06.08.2012

Kaj/3

Kiinteistökartta G2 P4, Lauttasaarentie 1

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12114 mahdollistaa nykyisen Säveltäjäin Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n liikerakennusten tontin muuttamisen asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saadaan (AL) rakentaa kuusikerroksinen asuinrakennus. Tontin uusi rakennusoikeus on 5 070 k-m², ja asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutoksesta seuraa tontin omistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontin omistaja suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1,25 Me.

(MA13-117)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi