



26.11.2012

Kaj/3

§ 1335

Maankäyttösopimukset Laajasalon Liikekeskus Oy:n ja Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa (tontit 49018/6, 9, 10 ja 12)

Pöydälle 26.11.2012

HEL 2012-011117 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Arto Bryggare, Elina Moisio, Jan D Oker-Blom ja Tatu Rauhamäki

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus, Laajasalon Liikekeskus Oy
- 2 Sopimus, Laajasalon Ostostori Oy
- 3 Asemakaavakartta nro 10074
- 4 Kaavamuutoskartta nro 11743

Otteet

Ote
Laajasalon Liikekeskus Oy

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1

Laajasalon Ostostori Oy

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49018 tonttien nrot 9 ja 10 sekä 6 määräalan omistajan Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja tontin nro 12 omistajan Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.



Tiivistelmä

Laajasalon Liikekeskus Oy:n ja Laajasalon Ostostori Oy:n omistamille Laajasalon ostoskeskuksen tonteille on laadittu asemakaavan muutosehdotus, joka mahdollistaa sen, että voimassa olevan asemakaavan mukaiset nykyisen ostoskeskuksen liike- ja toimistorakennusten (K) ja autopaikkojen korttelialueet (LPA) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 474 902 euroa ja Laajasalon Ostostori Oy 224 518 euroa. Korvaukset suoritetaan pääosin rahana sekä luovuttamalla pieniä maa-alueita katuun ja pysäköintitonttiin.

Esittelijä

Nykyinen asemakaava

Laajasalon Yliskylän ostoskeskuksen alueen tontit ovat nykyisen asemakaavan mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), yhteensä 7 460 k-m²) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Näille Laajasalon Liikekeskus Oy:n ja Laajasalon Ostostori Oy:n omistamille Laajasalon ostoskeskuksen tonteille on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa nykyisen ostoskeskuksen tilalle suunnitellaan asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mm. Laajasalon keskuksen kaupallisten palvelujen kehittäminen ja uusien mahdollisuuksien hakeminen asuntorakentamiselle.

Kaavamuutoksen mukaan vanhan ostoskeskuksen tilalle rakennetaan asuntoja ja uudelle kauppakeskukselle muodostetaan viereen uusi tontti. Vanha ostoskeskus puretaan sen jälkeen, kun uusi on valmistunut.

Laajasalon Liikekeskus Oy:n omistamat tontit 49018/10 (K) ja 9 (LPA) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Tontilla on rakennusalat neljä- ja seitsemänkerroksisille asuintaloille, joiden rakennusoikeus on yhteensä 13 100 k-m². Tontin autopaikat sijoittuvat rakennusten ja pihan alle.



Laajasalon Ostostori Oy:n omistama tontti 49018/12 (K) muutetaan myös asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Tontilla on rakennusalat neljä- ja seitsemänkerroksisille asuintaloille, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 100 k-m². Tontin autopaikoista saa 12 sijoittaa pysäköintitontille 49018/15, loput autopaikoista, 31 paikkaa, on toteutettava rakennuksen tai ma-merkityn pihan osan alle.

Kartat nykyisestä asemakaavasta ja ehdotetusta asemakaavamuutoksesta ovat liitteinä 3 ja 4.

Pysäköintitontti 49018/15

Aikaisemmin vahvistuneessa asemakaavan muutoksessa 11694 (tullut voimaan 14.3.2008) on muodostettu pysäköintitontti 49018/15, jonka alue on Laajasalon Ostostori Oy:n, Laajasalon Liikekeskus Oy ja kaupungin omistuksessa.

Asemakaavassa autopaikkatontille on osoitettu Laajasalon Ostostorin Oy:n omistaman tontin lisäksi yksityisomistuksessa olevien asuntotonttien 49018/11 ja 49018/14 autopaikkoja sekä kaupungin omistuksessa olevan asuntotontin 49027/11 autopaikkoja.

Pysäköintitontin rekisteröintiedellytysten aikaansaamiseksi neuvotteluissa on sovittu, että yhtiöt luovuttavat pysäköintitontista omistamansa osat kaupungille.

Korttelin tonttien arvot nousevat

Kaavamuutoksesta seuraa nykyisen ostoskeskuksen tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä olevat sopimusehdotukset.

Sopimukset

Rahasuoritukset ja luovutettavat maa-alueet

Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä 1 474 902 euroa, mistä rahasuorituksena 1 395 000 euroa ja luovuttamalla maa-alueita katuun ja pysäköintitonttiin 79 902 euron arvosta.

Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta



yhteensä 224 518 euroa, mistä rahasuorituksena 210 000 euroa ja luovuttamalla maa-aluetta pysäköintitonttiin 14 518 euron arvosta.

Rahakorvauksia korotettaisiin niiden nykyarvon säilyttämiseksi sopimusten allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

Maksuaikataulu

Korvaukset tulisi maksaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutoksen mukaiselle rakentamiselle on saatu lainvoimainen rakennuslupa taikka viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta. Kiinteistövirasto voi pätevästä syystä myöntää lykkäystä määräaikaan.

Mikäli rakennuslupia haetaan rakentamisvaiheittain ja lainvoimainen rakennuslupa koskee vain osaa tonttien alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta, määräytyy maksu rakennuslupakohtaisesti lainvoimaiseksi tulleen rakennusluvun sisältämän rakennusoikeuden (k-m²) ja koko tonttien alueelle osoitetun rakennusoikeuden (k-m²) mukaisessa suhteessa.

Velvoite vuokra-asuntojen rakentamiseen

Laajasalon Liikekeskus Oy sitoutuisi toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi kaavamuutoksen mukaisen tontin 49018/16 länsilaidalle osoitetun rakennusoikeudeltaan 5 100 k-m²:n suuruisen asuinkerrostalon valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Esittelijän kannanotto

Esittelijä katsoo, että sopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaisia, ja puoltaa niiden hyväksymistä. Sopimus Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa tukee myös asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman täytäntöönpanoa.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus, Laajasalon Liikekeskus Oy
- 2 Sopimus, Laajasalon Ostostori Oy
- 3 Asemakaavakartta nro 10074



26.11.2012

Kaj/3

4 Kaavamuutoskartta nro 11743

Otteet

Ote

Laajasalon Liikekeskus Oy

Laajasalon Ostostori Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Liite 2

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.11.2012 § 1274

Pöydälle 12.11.2012

HEL 2012-011117 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

05.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 23.08.2012 § 451

HEL 2012-011117 T 10 01 00

Kiinteistökartta J3 T4, Yliskyläntie 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49018 tonttien nrot 9 ja 10 sekä 6 määräalan omistajan Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus ja tontin nro

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



12 omistajan Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa liitteen nro 6 mukainen sopimus sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotus nro 11743 mahdollistaa sen, että voimassa olevan asemakaavan mukaiset nykyisen ostoskeskuksen liike- ja toimistorakennusten (K) ja autopaikkojen korttelialueet (LPA) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajina oleville kahdelle ostoskeskusyhtiölle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 474 902 euroa. Rahasuorituksena 1 395 000 euroa ja luovuttamalla maa-alueita katuun ja pysäköintitonttiin 79 902 euron arvosta.

Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 224 518 euroa. Rahasuorituksena 210 000 euroa ja luovuttamalla pysäköintitonttiin maa-alueita 14 518 euron arvosta.

(MA149-2, MA149-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Merja Mäkipää, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 36453
merja.makipaa(a)hel.fi