



21.01.2013

Kaj/1

§ 83

Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Storckenin kanssa asemakaavan muutokseen 12145 liittyen (tontti 4072/2; Lönnrotinkatu 24)

Pöydälle 21.01.2013

HEL 2012-016895 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Storcken

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne hyväksyä kiinteistölautakunnan 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 72 tontin nro 2 omistajan Kiinteistö Oy Storckenin kanssa ehdollisesti tekemän liitteen 2 mukaisen sopimuksen.

Tiivistelmä

Maanomistajan Kiinteistö Oy Storckenin aloitteesta laaditussa asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12145 yhtiön omistaman tontin 4072/2 käyttötarkoitusta muutetaan siten, että nykyiselle liikerakennusten tontille on mahdollista sijoittaa myös asumista.

Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä, ja tontinomistajan kanssa on siksi käyty maapoliittiset neuvottelut on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin omistajan kanssa ehdotetaan hyväksyttäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 270 700 euroa.

Kaavamuutosehdotuksen kartta ja sopimus ovat liitteinä 1 ja 2.



21.01.2013

Kaj/1

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt lähettää 16.10.2012 päivätyn 4. kaupunginosan korttelin nro 72 tontin nro 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12145 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Maanomistus ja nykytilanne

Tontin 4072/2 omistaa Kiinteistö Oy Storcken.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 7961 (vahvistettu 8.1.1981), jonka mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Kaava sallii viisikerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 2 575 k-m². Tontin käytetty rakennusoikeus on 3 570 k-m².

Tontilla sijaitsee vuonna 1970 valmistunut 3 570 k-m²:n suuruinen toimistorakennus, jonka ensimmäisessä kerroksessa on elintarvikemyymälä. Rakennuksen muut kerrokset toimivat toimistohotellina ja päällekkäiset kaksi kellaria yleisenä pysäköintilaitoksena.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12145

Asemakaavan muutosehdotuksessa liikerakennusten (AL) tontti 4072/2 muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AKL). Tontin rakennusoikeus on 2 575 k-m².

Kaava sallii olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen ja korjaamisen sen estämättä, mitä kaavassa on määrätty käyttötarkoituksesta, rakennusalaista, enimmäiskerrosalasta, pihakannesta tai autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaminen olemassa olevaan rakennukseen mahdollistaa tontille nykyisen rakennusoikeusmäärän 3 570 k-m².

Tontilla käytetystä asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Kaavan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin tai pihakannen alle.

Tontin arvo nousee



21.01.2013

Kaj/1

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 4072/2 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä oleva sopimusehdotus.

Sopimus

Tontin 4072/2 omistaja Kiinteistö Oy Storcken suorittaa sopimuksen mukaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 270 700 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.

Esittelijä toteaa, että sopimus on noudatetun käytännön mukainen ja ehdottaa sen hyväksymistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutos nro 12145
- 2 Maankäyttösopimus KOY Storcken

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Storcken

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 2

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.12.2012 § 712

HEL 2012-016895 T 10 01 00



21.01.2013

Kaj/1

Kiinteistökartta G3 S1, Albertinkatu 27 b, Lönnrotinkatu 24

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 72 tontin nro 2 omistajan Kiinteistö Oy Storckenin kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12145 tontin käyttötarkoitusta muutetaan siten, että nykyiselle liikerakennusten tontille on mahdollista sijoittaa myös asumista.

Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 270 700 euroa.

(MA104-10)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

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