



28.01.2013

Kaj/2

§ 136

Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Hämeentie 135 kanssa (Toukola, tontti 23669/21; Arabiankatu)

HEL 2012-017420 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23669 ohjeellisen kaavatontin nro 21 omistajan Kiinteistö Oy Hämeentie 135:n kanssa liitteen 2 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 Asemakaavan muutosehdotus nro 12122
- 2 Sopimusluonnos

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Hämeentie 135

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23669 ohjeellisen kaavatontin nro 21 omistajan Kiinteistö Oy Hämeentie 135:n kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Tiivistelmä

Tontin omistajan, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistaman Kiinteistö Oy Hämeentie 135:n, aloitteesta on laadittu asemakaavan muutosehdotus, joka mahdollistaa toimitilarakennusten tontin 23669/21 muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK).



Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen hyväksymän käytännön mukaisesti maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelutuloksen mukaisesti tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jonka mukaan tontinomistaja suorittaa kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista korvausta 378 800 euroa.

Asemakaavan muutosehdotus ja sopimusluonnos ovat liitteinä 1 ja 2.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt lähettää 25.9.2012 päivätyn 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23669 tontin nro 21 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12122 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Maanomistus ja nykytilanne

Tontin 23669/21 omistaa Kiinteistö Oy Hämeentie 135. Yhtiön osakekannan omistaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Voimassa olevan asemakaavan nro 11615 (lainvoima 6.6.2008) mukaan tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja sen rakennusoikeus on 5 100 k-m². Tontti on rakentamaton.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12122

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä muuttuu. Muutoksen mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m², ja tontille on mahdollista rakentaa 12-kerroksinen asuinrakennus. Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen ei saa rakentaa asuntoja, vaan niihin tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja.

Pienen tonttikoon vuoksi hankkeelle ei ole kaavassa osoitettu piha-aluetta. Tämän vuoksi rakennuksen kattopinnat tasoilla noin +34 ja +44 on rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelutiloiksi. Lisäksi tontille perustettavan yhtiön tulee kaavamääräysten mukaan liittyä Arabian Palveluyhtiöön yhteispihojen osalta.

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia katuverkkoon. Kaikki autopaikat saa sijoittaa viereisen tontin pysäköintilaitokseen. Kaavassa on myös aluevaraus alueen osalle, joka on rakennettava katuaukioksi ja varattava yleiselle jalankululle.



28.01.2013

Kaj/2

Tontin arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 23669/21 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 23669/21 omistaja Kiinteistö Oy Hämeentie 135 suorittaa sopimuksen mukaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 378 800 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.

Sopimuksessa tontinomistaja sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan ja ylläpitämään kaavamuutoksen mukaisen katuaukion, joka on varattava yleiselle jalankululle. Sopimuksen mukaan tontinomistaja on myös velvollinen huolehtimaan, että tontille perustettava yhtiö liittyy Arabian Palveluyhtiöön yhteispihojen osalta.

Esittelijä katsoo, että sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotus nro 12122
- 2 Sopimusluonnos

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Hämeentie 135

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 2

Tiedoksi



28.01.2013

Kaj/2

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.01.2013 § 12

HEL 2012-017420 T 10 01 00

Kiinteistökartta H5 R1, Arabiankatu 8

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23669 ohjeellisen kaavatontin nro 21 omistajan Kiinteistö Oy Hämeentie 135:n kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12122 mahdollistaa toimitilarakennusten tontin 23669/21 muuttamisen asuinkeuhkalojen korttelialueen tontiksi (AK). Kaavamuutoksen mukainen tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m².

Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin 23669/21 omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontinomistaja suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 378 800 euroa.

(MA123-4)

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