



09.09.2013

Kaj/11

## § 965

### Maankäyttösopimus Hakaniemen tavaratalotontin asemakaavan muuttamiseen liittyen (kaupunginosa Kallio, Hakaniemi, tontti 297/12)

HEL 2013-003444 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 297 tontin nro 12 omistajien Kiinteistö Oy Paasivuorenkatu 4-6:n, Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 8-10:n ja Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 6:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

#### Käsittely

Esteelliset: Juha Hakola, Tarja Tenkula, Tatu Rauhamäki

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavakartta nro 7463
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12126

#### Otteet

**Ote**  
Yhtiöt

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 297 tontin nro 12 omistajien Kiinteistö Oy Paasivuorenkatu 4-6:n, Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 8-10:n ja Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 6:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

#### Tiivistelmä

Hakaniemen liiketontin 11297/12 (AL) asemakaavaa ollaan muuttamassa tontinomistajien, Kiinteistö Oy Paasivuorenkatu 4-6:n, Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 8-10:n ja Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu



09.09.2013

Kaj/11

6:n, aloitteesta. Laadittu muutosehdotus mahdollistaa päivittäistavaramyymälän rakentamisen tavaratalon kellarikerrokseen sekä kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden ja huollon uudelleenjärjestelyt.

Koska asemakaavamuutoksesta koituu omistajille merkittävää hyötyä, näiden kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus, jonka perusteella yhtiöt suorittavat kaupungille 263 600 euroa osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

## Esittelijä

Nykytilanne

Hakaniemen tontilla 11297/12 on voimassa asemakaava, jonka mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tonttitehokkuusluku on  $e = 4,0$  ja rakennusoikeus 25 728 k-m<sup>2</sup>. Piha-alueesta osa on merkitty istutettavaksi tontinosaksi, jossa on oltava myös puita ja pensaita, ja osa istutettavaksi tontinosaksi, jossa on oltava pensaita ja jonka alla saa olla maanalainen pysäköimistila.

Tontin 11297/12 omistavat määräosin Kiinteistö Oy Paasivuorenkatu 4-6, Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 8-10 ja Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 6.

HOK-Elannon tavaratalo ja toimistorakennukset sijaitsevat Hakaniemen liikekorttelialueella Siltasaarenkadun ja Paasivuorenkadun varrella korttelissa, jossa on myös asuinkerrostaloja. Kiinteistön huoltotilat sijaitsevat tontin piha-alueella, jonne on ajoyhteys Paasivuorenkadulta, ja kellarikerroksissa, jonne ajetaan pihalla sijaitsevan ajoliuskan kautta. Autopaikat sijaitsevat kellarikerroksissa.

## Asemakaavan muutosehdotus

Tontin omistajat ovat hakeneet tontilleen asemakaavamuutosta. Muutoksella liikerakennusten tontista 11297/12 (AL) muodostetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jolla sallitaan sijoittaa enintään 4 500 k-m<sup>2</sup> liiketilaa ensimmäiseen kellarikerrokseen. Kaavamuutos mahdollistaa päivittäistavaramyymälän rakentamisen tavaratalon kellarikerrokseen sekä kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden ja huollon uudelleenjärjestelyt. Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas tavaratalorakennus suojellaan. Kaavamuutoksessa on varaukset maanalaisen raideliikenteen, Pisaran, ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteyksiin. Tontin rakennusoikeudessa 31 300 k-m<sup>2</sup> on lisäystä 5 572 k-m<sup>2</sup> nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Lisäyksestä noin 2 700 k-m<sup>2</sup> on yläkellariin sijoitettava myymälätilaa ja noin 1 200 k-m<sup>2</sup> maanalaisiin tiloihin sijoitettavia huolto- ja lastaustiloja.



Kaikki autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin tontilla tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Huolto tulee järjestää tontilla rakennuksen maanalaisissa huoltotiloissa, jonne ajo on pihalla sijaitsevan ajoliuskan kautta, joka tulee kattaa.

Nykyinen asemakaava ja sen muutosehdotus ovat liitteinä 2 ja 3.

#### Tontin arvo nousee

Kaavamuutoksen seurauksena tontin 11297/12 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimusehdotus.

#### Sopimus

Tontinomistajat suorittavat sopimuksen mukaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 263 600 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.

Hyväksyttäväksi ehdotettu sopimus vastaa noudatettua käytäntöä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavakartta nro 7463
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12126

#### Otteet

**Ote**  
Yhtiöt

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



09.09.2013

Kaj/11

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 21.03.2013 § 137

HEL 2013-003444 T 10 01 00

Kiinteistökartta G3 T3, Siltasaarenkatu 6-10, Paasivuorenkatu 4-6

### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 297 tontin nro 12 omistajien Kiinteistö Oy Paasivuorenkatu 4-6:n, Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 8-10:n ja Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 6:n kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että Hakaniemen liiketontin 11297/12 (AL) asemakaavan muutosehdotus nro 12126 mahdollistaa päivittäistavaramyymälän rakentamisen tavaratalon kellarikerrokseen sekä kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden ja huollon uudelleenjärjestelyt. Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas tavaratalorakennus suojellaan. Kaavamuutoksessa on varaukset maanalaisen raideliikenteen, Pisanan, ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteyksiin. Tontin rakennusoikeudessa 31 300 k-m<sup>2</sup> on lisäystä 5 572 k-m<sup>2</sup> nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Lisäyksestä noin 2 700 k-m<sup>2</sup> on yläkellariin sijoituvaa myymälätilaa ja noin 1 200 k-m<sup>2</sup> maanalaisiin tiloihin sijoituvia huolto- ja lastaustiloja.

Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontinomistajien kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiöt suorittaisivat kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 263 600 euroa.

(MA111-3)

### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

### Lisätiedot

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