



11.01.2016

Kaj/2

§ 24

Maankäyttösopimus ja esisopimus Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen kanssa (asemakaava nro 12215)

HEL 2015-013057 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa Kiinteistölautakunnan tekemään 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin nro 47203 tontin nro 7 (nykyiset ohjeelliset kaavatontit 47203/23 ja 24) omistajan Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja toimintakeskuksen (jäljempänä tontinomistaja) kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12215 kartta
- 3 Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys 25.2.2014

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja toimintakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Mellunmäessä osoitteessa Korvatunturintie 2 sijaitsee 1970-luvulla rakennettu Mellunmäen vanha ostoskeskus, jonka peruskorjaaminen al-



11.01.2016

Kaj/2

kaisi olla ajankohtaista. Koska ostoskeskus kuitenkin on menettänyt kaupallisen merkityksensä, kiinteistönomistaja on päätenyt ratkaisuun, jossa tontti osoitetaan asemakaavamuutoksella asumiseen ja nykyinen liikerakennus puretaan.

Muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tontinomistaja suorittaa kaupungille 515 000 euron rahakorvauksen ja luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 26 m²:n suuruisen katualueen osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja tontinomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu esisopimus. Tontinomistaja ostaa kaupungilta alueita yhteensä 400 445 eurolla.

Esittelijän perustelut

Nykytilanne

Voimassa oleva asemakaava

Sopimuksen kohteena olevalla ostoskeskuksen tontilla 47203/7 on voimassa asemakaava nro 11692/19.6.2008. Kaavan mukaan tontin rakentamaton eteläosa muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluvan ohjeellisen kaavatontin 47203/24 (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 300 k-m². Tontin pohjoisosa muodostaa liikerakennusten korttelialueen ohjeellisen kaavatontin 47203/23, johon saa sijoittaa myös julkisia palveluita ja toimistotiloja (KL-1). Liikerakennusten tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4 170 k-m².

Rakennukset

Tontilla 47203/23 sijaitsee 4 646 k-m²:n suuruinen vuonna 1973 valmistunut yksikerroksinen, osin kellarillinen ostoskeskusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Tontti 47203/24 on rakentamaton.

Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskus.

Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolla on tällä hetkellä yhdeksän omistajaa. Helsingin kaupunki omistaa yhtiöstä noin 27 %, Kesko Oyj noin 23 %, Helsingin osuuskauppa Elanto noin 17 %, Isännöitsijäkonttori Oy noin 12 % ja Helsingin seurakuntayhtymä noin 11 %. Loput 10 % omistaa neljä eri tahoa.



Asemakaavan muutosehdotus nro 12215

Asemakaavan muutoksessa Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen omistamista ohjeellisista kaavatonteista 47203/23 - 24 sekä liikennealueiden osista on muodostettu uudet asuinrakennustalojen korttelialueen tontit 47203/25 - 28 (AK) ja pysäköintitontti 47203/30 (LPA) sekä katualueen osia.

Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 13 700 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on 11 800 k-m² ja liiketiloja 1 900 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus ja kaupunkisuunnittelulautakunnan sitä koskeva esitys ovat liitteinä 2 ja 3.

Yhtiöjärjestelyt ja rakennusoikeuden myynti

Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen osakkaat ovat sopineet järjestelystä, jossa yhtiö jakautuu neljäksi asunto-osakeyhtiöksi. Jakautumisen yhteydessä yhtiön omistama tontti jaetaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti neljään osaan ja osakekannat myydään 17.11.2015 allekirjoitetun osakassopimuksen ja aiesopimuksen mukaisesti A-Kruunu Oy:lle, AVAIN Asumisoikeus Oy:lle ja AVAIN Rakennuttajat Oy:lle.

Kiinteistölautakunta on 17.9.2015 (391§) päättänyt kaupungin omistamien osakkeiden myynnistä.

Ostajat tulevat toteuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen asuinrakennusoikeuden (11 800 k-m²) pääosin ARA:n lainoittamana tai korkotukemana tuotantona.

Tonttien arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tonttien arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus ja esisopimus.

Maankäyttösopimus ja esisopimus

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 515 000 euroa ja luovuttaa korvauksetta kaupungille tontista



47203/7 (nykyiset kaavatontit 47203/23 ja 24) yhteensä noin 26 m²:n suuruisen määrään liitettäväksi katualueeseen 47 K.

Rahakorvaus korotuksineen maksetaan kahdessa erässä. Ensimmäinen erä 1/4 maksetaan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös, joka on saanut lainvoiman ja toinen erä 3/4 maksetaan viimeistään 30.6.2017. Korvausta ja sen eriä korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

Esisopimus alueluovutuksista

Tontinomistaja ja kaupunki ovat esisopimuksella sopineet myös kaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvistä alueluovutuksista.

Kaupunki luovuttaa yhtiölle liikennealueesta 47 L 9 noin 541 m²:n suuruisen alueen AK-tonttiin 47203/26 ja noin 429 m²:n suuruisen alueen LPA-tonttiin 47203/29 sekä katualueesta 47 K noin 132 m²:n suuruisen alueen LPA-tonttiin 47203/30.

Kaupungin omistamien alueiden kauppahinta on yhteensä 400 445 euroa ja alueiden yksikköhinnat asuntokerrosalan (803 k-m²) osalta 400 e/k-m², liikekerrosalan (216 k-m²) osalta 250 e/k-m² ja autopaikkojen (561 m²) osalta 45 e/m².

Yhtiö luovuttaa kaupungille tontista 47203/7 noin 26 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 47 K.

Tontinomistaja luovuttaa alueet kaupungille korvauksetta sopimuksen mukaisesti.

Lopuksi

sopimus ja esisopimus on kaupunginhallituksen maankäyttösopimuksia koskevan päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen. Lisäksi järjestely edistää täydennysrakentamista Mellunmäen metroaseman läheisyydessä ja uudistaa alueen rakennuskantaa, joten ehdotus on kannatettava. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



11.01.2016

Kaj/2

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12215 kartta
- 3 Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys 25.2.2014

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja toimintakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.12.2015 § 605

HEL 2015-013057 T 10 01 00

Kiinteistökartta 119/680505, Korvatunturintie 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47203 tontin nro 7 (nykyiset ohjeelliset kaavatontit 47203/23 ja 24) omistajan Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja toimintakeskuksen (jäljempänä tontinomistaja) kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus ja esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA147-6)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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