



31.10.2016

Kaj/1

## § 956

### Maankäyttösopimus Valion Eläkekassan kanssa asemakaavan muutosehdotukseen liittyen (asemakaava nro 12355, tontti 4/63/1)

HEL 2016-011102 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kiinteistölautakunnan 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 63 tontin nro 1 omistajan Valion Eläkekassan kanssa ehdollisesti tekemän liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen sekä oikeuttaa lautakunnan tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Kaupunkisuunnitteluviraston tarkistettu esitys 8.3.2016
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12355 kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Valion Eläkekassa

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Maanomistajan aloitteesta vireillä oleva asemakaavan muutos mahdollistaa hotelli Marskin Lönnrotinkadun puoleisen siiven korottamisen kol-



mella kerroksella sekä osan maanalaisista autopaikoista muutettavaksi hotellitoiminnan käyttöön.

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

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 340 000 euroa. Maankäytösopimuksella tontinomistaja sitoutuu lisäksi liittymään keskustan maanlaiseen huoltoväylään ja tekemään siitä kaupungin normaaliehtojen mukaisen liittymissopimuksen edellyttäen, että korttelin kolme muuta tonttia liittyy myös huoltoväylään.

## Esittelijän perustelut

### Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Helsingin keskustassa kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Mannerheimintien ja Lönnrotinkadun kulmassa. Mannerheimintie rakennuksen edustalla on osa Esplanadin - Bulevardin rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Museovirasto).

Alueella on vuodesta 1959 voimassa ollut asemakaava, jonka mukaan muutoksen kohteena oleva tontti 463/1 kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen, ja sille saa sijoittaa 9-kerroksisen rakennuksen. Asemakaava ei määrittele rakennusoikeutta.

Kortteli kuuluu 15.12.2004 hyväksytyyn keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan nro 11300 alueeseen.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema ja vuonna 1961 valmistunut hotellirakennus, jonka laajuus on 12 931 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on Valion Eläkekassan omistuksessa.

### Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutoksen nro 12355 tavoitteena on mahdollistaa hotelli Marskin lisärakentaminen.

Muutoksessa tontti merkitään liike- ja hotellirakennusten korttelialueeksi (KLH). Pohjakerroksen tilat osoitetaan myymälä-, ravintola-, kahvila- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Kaavamuuos mahdollistaa hotellitoiminnan kehittämisen ja hotellihuoneiden lisäämisen. Pohjakerrosta koskevalla määräyksellä taataan katutaso elävyys ja tilojen säilyminen myymälä-, ravintola-, kahvila- tai muina asiakaspalvelutiloina.



Rakennus merkitään rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana suojeltavaksi merkinnällä sr-2.

Rakennuksen laajuus on nykyisellään 12 931 k-m<sup>2</sup>. Tontille osoitetaan kaavamuutoksella rakennusoikeutta yhteensä 15 800 k-m<sup>2</sup>, josta 13 700 k-m<sup>2</sup> on maanpinnalla ja 2 100 k-m<sup>2</sup> kellarikerroksessa. Kerrosala kasvaa maan pinnalla 769 k-m<sup>2</sup> ja maan alla 2 100 k-m<sup>2</sup>.

Tontin autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen tai rakennuksen kellariin. Asemakaavan muutos mahdollistaa huollon järjestämisen joko kellarikerroksissa tai korttelin yhteisen huoltopihan ja Keskustan huoltotunnelin kautta.

Kaupunkisuunnitteluviraston tarkistettu esitys ja asemakaavamuutos karttoineen ovat liitteinä 2 ja 3.

## Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Osana sopimusneuvotteluja tontinomistajan kanssa on neuvoteltu liittymisestä keskustan maanalaiseen huoltoväylään. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimusehdotus. Sopimus on allekirjoitettu ehdollisena 27.10.2016, ja sen hyväksyminen edellyttää kaupunginhallituksen päätöstä.

## Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 340 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

## Liittyminen keskustan maanalaiseen huoltoväylään

Asemakaavamuutoksen kohteena olevan korttelin tuntumaan Kalevan kadun alle on louhittu keskustan maanalainen huoltoväylä, ja samassa yhteydessä louhittiin myös korttelia palveleva maanalainen huoltotilavaraus ja pystykuilu maanpinnalle. Koska korttelin tontti 4063/9 ei tuolloin ollut halukas osallistumaan hankkeeseen, korttelin huoltotilavaraus ja pysty-yhteys sijoitettiin niin, että hotellitontin lisäksi sitä voivat tulevaisuudessa käyttää huoltoonsa korttelin tontit 2, 11 ja 14. Louhittua huol-



totilaa ja pysty-yhteyttä ei huoltoväylän louhimisen yhteydessä vielä sisustettu eikä varusteltu valmiiksi.

Maanomistaja on maankäytösopimusta koskevissa neuvotteluissa tutkittiin mahdollisuutta ottaa huoltotila pystykuiluineen käyttöön. Maanomistaja päätyi kuitenkin toteamaan, että vireillä olevan asemakaavan muutoksen osoittama 74 hotellihuoneen hotellilaajennus ei olisi taloudellisesti mahdollista, jos maanomistaja joutuisi tässä vaiheessa yksin investoimaan huoltoväylään liittymiseksi ja huoltotilan ja pystykuilun viimeistelemiseksi tarvittavat yhteensä noin 3,0 - 3,5 miljoonaa euroa.

Huoltotilavaraus ja pysty-yhteys on louhittu ennen kuin Valion Eläkekassa osti po. tontin 4063/1. Hotellin nykyinen ja suunnitellun laajenuksen edellyttämä huolto on suunniteltu edelleen toimimaan Lönnrotinkadun alkuperäistä hotellirakennuksen sisällä olevaa ajoluiskaa käyttäen. Myöskään korttelin muilla tonteilla ei ole tällä hetkellä tarvetta liittyä huoltoväylään liittymistä koskevaan sopimukseen eikä siten osallistua sen toteuttamisen kustannuksiin etupainotteisesti.

Neuvotteluissa on edellä esitetyistä syistä hotellin laajennushankkeen mahdollistamiseksi päädytty ratkaisuun, jonka mukaan Valion Eläkekassa sitoutuu maankäytösopimuksen ehdoin omistamansa tontin puolesta liittymään huoltoväylään ja tekemään siitä kaupungin normaaliehtojen mukaisen liittymissopimuksen vasta siinä tapauksessa, että myös korttelin tontit 4063/2, 11 ja 14 tekevät vastaavat liittymissopimukset kaupungin kanssa.

Liittymissopimuksen normaaliehtojen mukaisesti Valion Eläkekassa sitoutuu siinä tapauksessa maksamaan kaupungille noin 1,5 miljoonan euron suuruisen elinkustannusindeksiin sidotun liittymismaksun arvonsäveroineen. Liittymismaksu perustuu koko huoltoväylän 82,8 miljoonan euron rakennuskustannukseen, josta puolet on jaettu huoltoväylään liittymiskelpoisiksi arvioitujen kortteleiden tonteille niiden tuolloisten rakennusoikeuksien suhteessa, toisen puolen jäädessä kaupungin vastuulle.

Lopuksi

Maankäytösopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen. Lisäksi maanomistaja sitoutuu asetettujen edellytysten täytyessä osaltaan liittymään keskustan huoltoväylää koskevaan sopimukseen.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki



31.10.2016

Kaj/1

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Kaupunkisuunnitteluviraston tarkistettu esitys 8.3.2016
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12355 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**  
Valion Eläkekassa

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.10.2016 § 422

HEL 2016-011102 T 10 01 00

Kamppi, Mannerheimintie 10

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 63 tontin nro 1 omistajan Valion Eläkekassan kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA104-13)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen



31.10.2016

Kaj/1

---

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451

[kirsi.federley@hel.fi](mailto:kirsi.federley@hel.fi)

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36448

[pasi.lehtio@hel.fi](mailto:pasi.lehtio@hel.fi)