



06.08.2012

Kaj/4

## § 825

### Maankäyttösopimukset Herttoniemen niin sanotun Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotukseen liittyen (tontit 43051/12-16)

HEL 2012-006476 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43051 tonttien omistajien kanssa seuraavat maankäyttösopimukset:

1

Tonttien nro 12, 13 ja 14 omistajien Kiinteistö Oy Morandon ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa sekä tontin nro 16 omistajien Kiinteistö Oy Megahertsin 2:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

2

Tontin nro 15 omistajan NPF Megahertsin Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus (43051/12-14 ja 16)
- 2 Maankäyttösopimus (tontti 43051/15)
- 3 Asemakaavakartta nro 10968
- 4 Kaavamuutosehdotus nro 12089
- 5 Havainnekuva
- 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43051 tonttien omistajien kanssa seuraavat maankäyttösopimukset:

1



Tonttien nro 12, 13 ja 14 omistajien Kiinteistö Oy Morandon ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa sekä tontin nro 16 omistajien Kiinteistö Oy Megahertsin 2:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

2

Tontin nro 15 omistajan NPF Megahertsin Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

## Esittelijä

Nykytilanne ja maanomistus Herttoniemen ns. Megahertsin korttelissa

Ns. Megahertsin kortteli nro 43051 on tonttia nro 15 lukuun ottamatta rakentamaton ja ympäristöltään viimeistelemättömässä kunnossa. Tontilla nro 15 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut kolmikerroksinen kaupparakennus, joka alun perin on suunniteltu osaksi koko korttelin kattavaa toimisto- ja liikerakennuskokonaisuutta. Kortteli nro 43084 on rakentamaton. Kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Itäväylän kohdalla kulkee 110 kV:n sähkölinja.

Korttelissa voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Liikekerrosalasta saa enintään 2 140 k-m<sup>2</sup> käyttää päivittäistavaramyymälää varten. Korttelialueelle saa sijoittaa myös julkista tilaa. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 38000 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin saa lisäksi rakentaa yhteensä 1 700 m<sup>2</sup> sisäisiä läpikulkuliikenteelle varattuja katettuja ja lämmitettyjä jalankulkualueita.

Kortteli on yksityisessä omistuksessa. Sen tontit 12, 13 ja 14 omistaa Kiinteistö Oy Morando, jonka osakekanta on Rakennus-osakeyhtiö Hartelan omistuksessa, ja tontin nro 16 omistaa Kiinteistö Oy Megahertsin 2, jonka osakekanta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa. Tontin nro 15 omistaa NPF Megahertsin Oy.

Pohjoispuolella oleva KT-kortteli 43084 on kaupungin omistuksessa.

Ote tontin voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä 3.

## Asemakaavan muuttaminen

Korttelin tonttien omistajat ovat hakeneet kortteliin asemakaavamuutosta. Siinä alkuperäiseen suunnitelmaan ja sen mukaiseen asemakaavaan verrattuna keskeneräiseksi jäänyt kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille,



päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as).

Sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa. Kaavamuutos mahdollistaa KLAP-tontin liittämisen sillalla (y-1, 2 200 k-m<sup>2</sup>) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2, 500 k-m<sup>2</sup>) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084.

Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.

Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärä 9 300 k-m<sup>2</sup>:iin, josta 2 140 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavarakaupan tiloja.

Ote korttelia koskevasta asemakaavaehdotuksesta on liitteenä 4, sen havainnekuva liitteenä 5 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja liitteenä 6.

## Maankäyttösopimukset

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, minkä johdosta näiden kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut maankäyttösopimusten tekemiseksi.

Tonttien nrot 12, 13, 14 ja 16 omistajien kanssa ehdotetaan solmittavaksi maankäyttösopimus, jossa yhtiöt ja niiden osakekantojen omistajat sitoutuisivat suorittamaan kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 2 873 000 euroa. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille yhteensä 140 liityntäpysäköintipaikkaa.

Lisäksi sovittaisiin kaupungin optio-oikeudesta hankkia tontilta vähintään 60 autopaikkaa vireillä olevan Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten.



06.08.2012

Kaj/4

Omistajat sitoutuisivat toteuttamaan tontin asuinkerrosalasta vähintään noin viidesosan eli 3 100 k-m<sup>2</sup> valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Sopimukseen sisältyy esisopimus eräistä kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike- ja palvelukerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista.

Tontin nro 15 omistajan kanssa ehdotetaan solmittavaksi sopimus, jonka perusteella yhtiö suorittaisi kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 125 000 euroa.

### Esittelijän kannanotto

Sopimukset noudattavat vakiintunutta ja voimassa olevien kaupungin päätösten mukaista käytäntöä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus (43051/12-14 ja 16)
- 2 Maankäyttösopimus (tontti 43051/15)
- 3 Asemakaavakartta nro 10968
- 4 Kaavamuutosehdotus nro 12089
- 5 Havainnekuva
- 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote

### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 358

HEL 2012-006476 T 10 01 00

Kiinteistökartta J4 R2, Linnanrakentajantie ja Insinöörinkatu

Päätös

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43051 tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistajien Kiinteistö Oy Morandon ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan sekä tontin nro 16 omistajien Kiinteistö Oy Megahertsin 2:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä tontin nro 15 omistajan NPF Megahertsin Oy:n kanssa liitteen nro 6 mukainen sopimus ja niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että aloitteen Herttoniemen K-korttelin 43051 asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistaja Kiinteistö Oy Morando, jonka osakekanta on Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa, tontin nro 16 omistaja Kiinteistö Oy Megahertsin 2, jonka osakekanta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa, ja tontin nro 15 omistaja NPF Megahertsin Oy.

Herttoniemen keskuksen kaavamuutoksessa nro 12089 keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as). Sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa. Kaavamuutos mahdollistaa KLAP-tontin liittämisen sillalla (y-1, 2 200 k-m<sup>2</sup>) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2, 500 k-m<sup>2</sup>) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.

Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 k-m<sup>2</sup>:iin, josta 2 140 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavarakaupan tiloja.

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.



Tonttien nrot 12, 13, 14 ja 16 omistajien kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiöt ja niiden osakekantojen omistajat sitoutuisivat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 873 000 euroa. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille yhteensä 140 liityntäpysäköintipaikkaa. Lisäksi sovittaisiin kaupungin optio-oikeudesta hankkia tontilta vähintään 60 autopaikkaa vireillä olevan Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten. Yhtiöt sitoutuisivat toteuttamaan tontin asuinkerrosalasta vähintään noin viidesosan eli 3 100 k-m<sup>2</sup> valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Edelleen sovittaisiin kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike- ja palvelukerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista.

Tontin nro 15 omistajan kanssa esitetään solmittavaksi sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille korvauksena 125 000 euroa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajien kanssa tehtävät sopimukset on allekirjoitettu.

(MA143-2, MA143-3)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi  
Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519  
anne.kaattari(a)hel.fi