



22.10.2012

Kaj/2

§ 1162

Maankäyttösopimus OP-Vallila Rahasto Ky:n ja sen omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden Pohjolan kanssa Vallilan korttelin 22532 asemakaavamuutokseen liittyen

Pöydälle 22.10.2012

HEL 2012-011727 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus, OP-Vallila & co
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12090
- 4 Havainnekuvat

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen hyväksyä voimaan kiinteistölautakunnan 22. kaupunginosan (Vallilan) korttelin nro 22532 tontin nro 4 omistajan Kiinteistö Oy Vääksyntie 4:n, tontin nro 7 omistajan Kiinteistö Oy Vääksyntie 2:n ja tonttien nrot 12 ja 21 omistajan Kiinteistö Oy OPK-Vallilan sekä yhtiöiden osakekantojen omistajan OP-Vallila Rahasto Ky:n kanssa tekemän liitteenä 1 olevan ehdollisen sopimuksen.

Esittelijä

Asemakaavan muuttaminen

Vallilan kortteliin nro 22532 on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jolla toimitilarakennusten korttelialue (KTY) muutetaan toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Kaavamuutos tekee mahdolliseksi rakentaa kahdeksankerroksiset toimistotalot Teollisuuskadun varrelta purettavien kolmen toimistorakennuksen tilalle ja korvata uudisrakennuksilla myös toimistorakennukset Päijänteentien ja Vääksynkujan kulmassa. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus nousee kaavaehdotuksen myötä 73 982 k-m²:stä 86 600 k-m²:iin ja lisääntyy näin 12 018 k-m².



Teollisuuskadun rinnakkaiskatu liitetään kortteliin LPA-alueena, jolle tulee sijoittaa korttelin autopaikkojen ohella myös yhteiskäyttöisiä autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja ja jonka kautta tulee järjestää yleinen jalankulku.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mm. pankki- ja vakuutuslaitoskorttelin edelleen kehittäminen, uusien toimistotilojen rakentaminen sekä pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen lisääminen.

Ote ajantasa-asemakaavasta, kaavamuutosehdotus ja havainnekuva kaavamuutoksesta ovat liitteinä 2, 3 ja 4.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt korttelin nro 22532 tonttien omistajina olevien kiinteistöyhtiöiden osakekantojen omistaja OP-Vallila Rahasto Ky.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena korttelin arvo nousee merkittävästi, joten tonttien omistajien kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus.

Korttelin omistajat suorittavat sopimuksen mukaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 777 000 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.

Sopimus sisältää vakioehtojen lisäksi kaavamuutoksen mukaiset auto- ja polkupyöräpaikkoja, kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita sekä yleisen jalankulun yhteyttä koskeva ehdot.

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan omistamansa LPA-tontin 22532/22 yhtiöille kaavamuutoksen mukaista KT-tonttien 22532/4, 7, 12 ja 21 autopaikoitusta varten pitkäaikaisella 30 vuoden vuokrasopimuksella kaupungin tavanomaisin maanvuokrausehdoin ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämin lisäehdoin. Tontin vuosivuokra, joka sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, määritellään pitäen perusteena pääoma-arvoa 150 euroa/m² ja on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Esittelijä toteaa, että maankäyttösopimus ehtoineen on vakiintuneen käytännön mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



22.10.2012

Kaj/2

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus, OP-Vallila & co
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12090
- 4 Havainnekuvat

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 06.09.2012 § 467

HEL 2012-011727 T 10 01 00

Kiinteistökartta H4 P2, Teollisuuskatu 1

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 22. kaupunginosan (Vallilan) korttelin nro 22532 tontin nro 4 omistajan Kiinteistö Oy Vääksyntie 4:n, tontin nro 7 omistajan Kiinteistö Oy Vääksyntie 2:n ja tonttien nrot 12 ja 21 omistajan Kiinteistö Oy OPK-Vallilan sekä yhtiöiden osakekantojen omistajan OP-Vallila Rahasto Ky:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että kaavamuutoksen tavoitteena on mm. pankki- ja vakuuslaitoskorttelin edelleen kehittäminen, uusien toimistotilojen rakentaminen sekä pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen lisääminen.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) muutetaan toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), jolla katutasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja myymälätiloja. Teollisuuskadun rinnakkaiskatu liitetään kortteliin LPA-alueena, jolle tulee sijoittaa korttelin autopaikkojen ohella myös yhteiskäyttöisiä autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja ja jonka kautta tulee järjestää yleinen jalankulku.

Kaavamuutos tekee mahdolliseksi rakentaa kahdeksankerroksiset toimistotalot Teollisuuskadun varrelta purettavien kolmen toimistorakennuksen tilalle ja korvata uudisrakennuksilla myös toimistorakennukset Päijänteentien ja Vääksynkujan kulmassa.



Kaavamuutoksen rakennusoikeus on 86 600 k-m², jossa on nykyiseen asemakaan verrattuna lisäystä 12 018 k-m².

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tonttien omistajien kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tonttien omistajat suorittavat kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 770 000 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
juhani.tuuttila(a)hel.fi