



29.10.2012

Kaj/3

## § 1185

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

HEL 2012-011727 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti 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

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 päättäne 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-m<sup>2</sup>:stä 86 600 k-m<sup>2</sup>:iin ja lisääntyy näin 12 018 k-m<sup>2</sup>.

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 koskevat 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 päättämien lisäehtojen. Tontin vuosivuokra, joka sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, määritellään pitäen perusteena pääoma-arvoa 150 euroa/m<sup>2</sup> ja on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

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



29.10.2012

Kaj/3

**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

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 22.10.2012 § 1162

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

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

**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



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-m<sup>2</sup>, jossa on nykyiseen asemakaan verrattuna lisäystä 12 018 k-m<sup>2</sup>.

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