



05.08.2013

Kaj/4

§ 774

Maankäyttösopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa (Taivallahden kasarmialue, Pohjoinen Hesperiankatu, Mechelininkatu)

HEL 2013-008609 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontin 4 omistajan Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Käsittely

Esteelliset: Tarja Tenkula

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Havainnekuva
- 3 Kaavamuutosehdotus 11700 määräyksineen
- 4 Kaavamuutosehdotus 12193 määräyksineen

Otteet

Ote

Kiinteistölautakunta

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontin 4 omistajan Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

Nykytilanne

Taivallahden kasarmien alueen tontti 14484/4 on Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.



Tontilla on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu vuonna 1952. Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kaavassa tontille ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää.

Puolustusvoimat on luopunut Taivallahden kasarmien käytöstä. Kasarmit on suunnitellut puolustusministeriön teknillisen toimiston arkkitehti Martta Martikainen vuonna 1934. Myös Autopataljoonan nimellä tunnetut kasarmit ovat Suomen 1930-luvun sotilasarkkitehtuurissa rakennustaiteellisesti merkittävimmät. Rakennukset ovat valkeaksi rapattuja. Piha on avoin ja kenttämäinen.

Asemakaavamuutokset

Tontille on omistajan aloitteesta laadittu kaksi asemakaavamuutosta, joiden tarkoituksena on mahdollistaa puolustusvoimien käytössä olleen tontin ja kasarmien muuttaminen asumis-, palveluasumis- ja myymäläkäyttöön. Alueen rakennukset suojellaan. Kaupunkisuunnittelulautakunta on puolestaan esittänyt kaavamuutosten hyväksymistä.

Kaavamuutos nro 11700 mahdollistaa uuden kerrosalaltaan 7 200 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen Taivallahden kasarmien ja Merikannontien asuinrakennuksen väliin tontille 14484/38 (AK). Kaavamuutos perustuu kohteesta järjestettyyn kansainväliseen arkkitehtikilpailuun, jonka voitti arkkitehti Steven Hollin yhdessä arkkitehti Vesa Honkosen kanssa laatima ehdotus.

Kaavamuutos nro 12193 mahdollistaa Taivallahden kasarmien muuttamisen palvelutoimintojen käyttöön, asumiseen, vanhusten asuntolakäyttöön ja päivittäistavarakaupan käyttöön kaavamuutoksessa osoitetuilla tonteilla 14484/39 ja 40 (PA/s). Tonteille on merkitty palvelu- ja asuinkerrosalaa toteutuneen tilanteen mukaisesti yhteensä 10 550 k-m². Autohalliin tulee sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 2 000 k-m².

Havainnekuva alueesta ja asemakaavan muutosehdotukset ovat liitteinä 2, 3 ja 4.

Maankäytösopimus

Kaavamuutoksista seuraa tontin omistajalle merkittävää hyötyä, joten maapoliittiset neuvottelut on käyty Senaatti-kiinteistöjen kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimusehdotus. Sen mukaan yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 2 945 000 euroa. Lisäksi sopimukseen on sisällytetty tavanomaiset maankäytösopimuksia koskevat ehdot.



05.08.2013

Kaj/4

Koska maankäyttösopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen, esittelijä ehdottaa sen hyväksymistä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Havainnekuva
- 3 Kaavamuutosehdotus 11700 määräyksineen
- 4 Kaavamuutosehdotus 12193 määräyksineen

Otteet

Ote
Kiinteistölautakunta

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 359

HEL 2013-008609 T 10 01 00

Kiinteistökartta G3 R3, Pohjoinen Hesperiankatu 35 ja 37

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontin 4 omistajan Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt kanssa liitteen nro 7 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunta on 4.12.2008 hyväksynyt Taivallahden kasarmien länsiosaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 ja 16.4.2013 Taivallahden kasarmialueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193. Kaavamuutosta nro 11700 koskevat lausunnot on käsitelty



kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2009 ja sitä ei ole viety kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Taivallahden kasarmien tontin 14484/4 kaavoitustyö on käynnistetty tontinomistajan Suomen Valtio / Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa puolustusvoimien käytössä olleiden kasarmien muuttaminen asumis-, palveluasumis- ja myymäläkäyttöön. Alueen rakennukset suojellaan.

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu vuonna 1952. Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kaavassa tontille ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää.

Kaavamuutos nro 11700 mahdollistaa uuden kerrosalaltaan 7 200 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen Taivallahden kasarmien ja Merikannontien asuinrakennuksen väliin tontille 14484/38 (AK). Uudisrakennuksen on suunnitellut kansainvälisen arkkitehtikutsukilpailun voittanut arkkitehti Steven Holl yhdessä arkkitehti Vesa Honkosen kanssa.

Kaavamuutos nro 12193 mahdollistaa Taivallahden kasarmien muuttamisen palvelutoimintojen käyttöön, asumiseen, vanhusten asuntolakäyttöön ja päivittäistavarakaupan käyttöön tonteilla 14484/39 ja 40 (PA/s). Tonteille on merkitty palvelu- ja asuinkerrosalaa toteutuneen tilanteen mukaisesti yhteensä 10 550 k-m². Autohalliin tulee sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 2 000 k-m².

Kaavamuutoksesta seuraa tontin 14484/4 omistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty Senaatti-kiinteistöjen kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontin omistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 945 000 euroa.

Kaavamuutosten käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa tehtävä sopimus on allekirjoitettu.

(MA114-1)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



05.08.2013

Kaj/4

[kirsi.federley\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.federley(a)hel.fi)

Postiosoite

PL 10
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