



30.05.2016

Kaj/1

## § 551

### Maankäyttösopimus ja esisopimus Pohj Landlord (Finland) LLC:n kanssa liittyen asemakaavanmuutokseen nro 12383 (Munkkiniemi, tontti 30127/2)

HEL 2016-005556 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin nro 30127 tontin nro 2 omistajan Pohj Landlord (Finland) LLC:n (jäljempänä tontinomistaja) kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Kartta alueluovutuksista
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta 10.5.2016

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Pohj Landlord (Finland) LLC

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Munkkiniemessä Lapinmäentien ja Huopalahdentien koilliskulmassa on vireillä asemakaavan muutos, joka koskee ns. Pohjola-talon tonttia ja



30.05.2016

Kaj/1

sen viereisiä puistoalueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Pohjola-talon osittaisen purkamisen ja uuden asuntorakentamisen tontilla. Samalla kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen arvokkaimmat osat sekä merkittävimmät piha-alueet suojellaan.

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

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tontinomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 10 163 000 euron suuruisen rahakorvauksen ja luovuttamaan korvauksetta kaupungille noin 14 m<sup>2</sup>:n suuruisen puistoalueen osan osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja tontinomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu esisopimus. Tontinomistaja ostaa kaupungilta alueita yhteensä 797 000 eurolla.

Kartta alueluovutuksista on liitteenä 2.

## Esittelijän perustelut

### Nykytilanne

#### Voimassa oleva asemakaava

Sopimuksen kohteena oleva tontti 30127/2 kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toimistorakennusten korttelialueeseen (ALT). Tontille on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta yhteensä 41 430 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee vuonna 1969 valmistunut 40 990 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen toimistorakennus.

#### Maanomistus

Tontin ja kiinteistön omistaa ulkomaille rekisteröitynyt yhtiö Pohj Landlord (Finland) LLC.

### Asemakaavan muutosehdotus nro 12383

#### Kaavan sisältö

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 8.12.2015 päivätyn ja 10.5.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383, joka mahdollistaa nykyisen toimistorakennuksen osittaisen purkamisen ja korvaamisen asuinrakennuksella.



Asemakaavan muutosehdotuksessa koko korttelialue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Merkintä sallii sekä asumista että liike-, toimisto- ja toimitiloja. Korttelin käyttötarkoituksmerkinnän lisäksi kaavassa on rakennusaloittain osoitettu tarkemmat käyttötarkoitukset.

Nykyisestä toimistotontista 30127/2 sekä puistoalueen osista muodostetaan kahdeksan erillistä tonttia, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 69 170 k-m<sup>2</sup>. Liike-, toimisto- ja toimitilaa on yhteensä 25 800 k-m<sup>2</sup>, asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 42 070 k-m<sup>2</sup> ja sosiaali- ja terveydenhuoltotilaa 1 300 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölautakunta on antanut kaavamutosehdotuksesta lausunnon 25.2.2015.

Asemakaavamuutoksen kartta on liitteenä

#### Tontin arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus ja esisopimus.

#### Maankäyttösopimus ja esisopimus

##### Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 10 163 000 euroa ja luovuttaa korvauksetta kaupungille tontista 91-30-127-2 noin 14 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrääalan liitettäväksi puistoalueeseen 30 P 13 (91-30-9903-13).

Rahakorvaus tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös, joka on saanut lainvoiman.

Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa neljässä erässä. Ensimmäinen erä 4 065 200 euroa tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös. Toinen erä 3 048 900 euroa maksetaan ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan kalenterivuoden loppuun mennessä. Kolmas erä 1 524 450 euroa maksetaan toisen erän maksuvuotta seuraavan kalenterivuoden loppuun mennessä. Neljäs erä 1 524 450 euroa maksetaan



30.05.2016

Kaj/1

kolmannen erän maksuvuotta seuraavan kalenterivuoden loppuun mennessä.

Korvausta tai sen erää korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

#### Esisopimus alueluovutuksista

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat esisopimuksella myös kaavamuu-  
toksen toteuttamiseen liittyvistä alueluovutuksista.

Kaupunki luovuttaa tontinomistajalle kiinteistöstä 91-420-1-1172 yh-  
teensä noin 327 m<sup>2</sup>:n (797 k-m<sup>2</sup>) suuruiset määräalat kaavatontteihin  
30127/9 ja 10.

Kaupungin luovuttamien alueiden kauppahinta on yhteensä  
797 000 euroa (797 k-m<sup>2</sup> x 1 000 euroa ).

Tontinomistaja luovuttaa korvauksetta kaupungille tontista 30127/2 yh-  
teensä noin 14 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan liitettäväksi puistoalueeseen  
91-30-9903-13.

#### Lopuksi

Maankäytösopimus ja esisopimus perustuvat kaupunginhallituksen  
maankäytösopimuksia koskevaan päätökseen ja vakiintunutta käytän-  
töä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Kartta alueluovutuksista
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta 10.5.2016

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Pohj Landlord (Finland) LLC

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-



30.05.2016

Kaj/1

hallitus  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennusvirasto

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 231

HEL 2016-005556 T 10 01 00

Kiinteistökartta 87/677 493, Lapinmäentie 1

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30127 tontin 2 omistajan Pohj Landlord (Finland) LLC:n (jäljempänä tontinomistaja) kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus ja esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA130-6)

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

### Lisätiedot

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