



03.10.2016

Kaj/2

## § 857

### Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2:n kanssa (asemakaava nro 12283, tontit 21013/3 ja 4)

HEL 2016-009913 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonttien 21013/3 ja 4 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2:n kanssa liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

#### Käsittely

Esteelliset: Mari Puoskari

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Maankäyttösopimuksen Luonnos
- 2 Kartat

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1  
Liite 2

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Maanomistaja Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2 on pyytänyt Hermannin eteläreunassa, Junatien/Teollisuuskadun vieressä sijaitsevan suojellun entisen Margariinitehtaan tontin 21013/3 muuttamista yritystontista (KTY) kerrostalotontiksi (AK) ja samalla yritystontin 21013/4 kaavamääräysten tarkentamista.

Asemakaavan muutos korottaa tontin 21013/3 arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tämä osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin suorittaa kaupungille 73 000 euron suuruisen maankäyttökorvauksen. Tontinomistaja ostaa lisäksi kaupungilta noin 55 m<sup>2</sup>:n suuruisen puuttuvan tontinosan hintaan 24 000 euroa.

## Esittelijän perustelut

### Nykytilanne

Yritystontilla (KTY) 21013/3 sijaitsee tyhjiällä oleva suojeltu entinen Margariinitehdas, joka on mittavan saneerauksen tarpeessa. Yritystontilla (KTY) 21013/4 sijaitsee uudehko toimistotalo.

### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutos tarkoittaa Margariinitehtaan tontin osalta osittaista käyttötarkoituksen muutosta ja rakennusoikeuden lisäystä, joka tuo toteutuessaan tontille 21013/3 noin 1 889 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta suojeltuun rakennukseen ja sen yhteyteen sijoitettavaksi. Rakennusoikeuden määrä kasvaa vanhaan yritystonttikaavaan nähden noin 410 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen myötä muokattavaan Margariinitehtaan tonttiin kuuluu lisäksi noin 55 m<sup>2</sup>:n kokoinen kaupungin omistama tontinosa, jonka rakennusoikeus on noin 31 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 21013/4 asemakaavamuutos tuo toteutuessaan vain vähäisiä tarkennuksia ja 29 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta. Tontin käyttötarkoitus ei muutu.

### Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena tonttien yhteisarvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus ja esisopimus.



03.10.2016

Kaj/2

Sopimuksen mukaan Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille maankäyttökorvausta 73 000 euroa. Tontinomistaja ostaa lisäksi kaupungilta noin 55 m<sup>2</sup>:n suuruisen puuttuvan tontinosan hintaan 24 000 euroa. Kerrostalorakennusoikeuden arvoa määritettäessä on otettu huomioon suojellun rakennuksen asettamat, rakennusoikeuden arvoa alentavat rajoitteet.

Lopuksi

Hyväksyttäväksi esitetty maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus on kaupungin päättämien linjausten ja noudatetun käytännön mukainen.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Maankäyttösopimuksen Luonnos
- 2 Kartat

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 22.09.2016 § 386

HEL 2016-009913 T 10 01 00

Lautatarhankatu 2c ja d, Hermannin

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



03.10.2016

Kaj/2

---

Päätös

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistöjen 91-21-13-3 ja 91-21-13-4 omistajan, Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2:n (Y-tunnus 2696445-5, jäljempänä Tontinomistaja) kanssa liitteen nro 1 mukainen maankäyttöso-  
pimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA121-3)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi