



31.10.2017

## § 191

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen ja esisopimuksen tekemiseksi Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12274

HEL 2017-011249 T 10 01 00

Latokartanontie 4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38222 tontin 2 omistajan Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n (jäljempänä yhtiö) kanssa liitteen nro 1 mukainen sopimus ja esisopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti vielä kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Kartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
K Oy Latokartanontie 4

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2

## Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 24.11.2015 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu mm. kortteli 38222, jonka tontti nro 1 on kaupungin ja tontti nro 2 yhtiön omistuksessa. Muutosehdotuksen mukaiset uudet tontit nrot 4 ja 5 muodostuvat kumpikin sekä kaupungin että yhtiön omistamista tonteista ja lisäksi uusi LPA-tontti nro 3 muodostuu kaupungin omistamasta tontista (kartta liite 2).

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa mm. edellä mainittujen liike- ja toimistotonttien muuttamisen keskustatoimintojen korttelialueeksi siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa asumista sekä liike- ja toimistotilaa.

Asemakaavan muutos korottaa yhtiön omistaman tontin 38222/2 arvoa merkittävästi, joten tontin omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Yhtiön kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka yhtiö suorittaa kaupungille 654 000 euron suuruisen korvauksen.

Lisäksi yhtiön kanssa esitetään tehtäväksi esisopimus kiinteistön määrälän kaupasta, jolla kaupunki myy yhtiölle määrälän omistamastaan tontista 38222/1 kauppahinnan ollessa 3 081 600 euroa.

Kaupungin omistukseen jäävästä määrälästä muodostettava LPA-tontti tultaisiin vuokraamaan yhtiölle.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 24.11.2015 päivätyn 38. kaupunginosan (Malmi, Latokartanontien pohjoisosa) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

### Maanomistus

Kiinteistö Oy Latokartanontie 4 omistaa muutosalueeseen kuuluvan tontin nro 38222/2 ja Helsingin kaupunki tontin nro 38222/1.

### Voimassa oleva asemakaava



Tontin 38222/2 alueella on voimassa asemakaava nro 8415 (vahvistettu 6.7.1982), jossa tontti on osoitettu kuuluvaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

#### Asemakaavamuutoksen sisältö

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274 tavoitteena on mahdollistaa mm. olemassa olevan liike- ja toimistotontin muuttamisen keskustatoimintojen korttelialueeksi siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa asumista sekä liike- ja toimistotilaa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa po. tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

Yhtiön omistaman tontin rakennusoikeus on 1 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus muuttuu asemakaavan muutoksen johdosta siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa 3 000 k-m<sup>2</sup> asumista sekä 4 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa.

Kaupungin omistaman tontin rakennusoikeus muuttuu vastaavasti siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa 3 000 k-m<sup>2</sup> asumista sekä 4 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa.

Lisäksi kaupungin omistamasta tontista muodostetaan uusi LPA-tontti palvelemaan kumpaakin edellä mainittua tonttia.

#### Yhtiön omistaman tontin arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 38222/2 arvo nousee merkittävästi, joten tontin omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus.

#### Maankäytösopimus

Tontin 38222/2 omistajan Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n kanssa esitetään tehtäväksi maankäytösopimus, jonka mukaan yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille 654 000 euron suuruisen korvauksen.

Esittelijä katsoo, että sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä.

#### Esisopimus määräalan kaupasta

Kaupunki omistaa po. asemakaavan muutosalueella tontin nro 38222/1, jonka alueella on voimassa asemakaava nro 10029 (vahvis-



31.10.2017

tettu 10.2.1994), jossa tontti on osoitettu kuuluvaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Kaupungin omistama tontti on ollut pitkään tyhjillään. Tontin määräaloista muodostetaan asemakaavamerkinnällä C merkittyjä tontteja sekä LPA-tontti. Yhtiön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella yhtiö on valmis ostamaan määräalan muodostettaviin keskustatoimintoihin osoitettuihin tontteihin kauppahinnan ollessa 3 081 600 euroa, sekä vuokraamaan LPA-tontin.

Yhtiö on tietoinen, että myytäväksi esitetyllä määräalalla on Helen Sähköverkko Oy:n omistama sähkömuuntamo. Helen Sähköverkko Oy on puolestaan tietoinen esitettävästä määräalan kaupasta. Muuntamon uudelleen rakentamisesta yhtiö ja Helen Sähköverkko Oy sopivat keskenään erikseen.

#### Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä maankäyttösopimus ja määräalan myynti on maankäyttösopimuksia koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta sekä kaupunginhallituksen päätös 18.9.2017 § 865) perusteella kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmat maankäyttösopimukset käsitellään kaupunginhallituksessa. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Kartta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet



31.10.2017

K Oy Latokartanontie 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Make/Mao/ Vainikka, Federley  
Palu/Kami/ Laaksonen  
Hatu/Taspa/Tatu/Salo  
Hatu/Lapa/Sarin

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2017 § 169