



§ 282

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Laajasalo, Laajasalon kauppakeskuksen alue, tontit (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 sekä (LPA) 49034/7)

HEL 2018-010943 T 10 01 01 00

Viite: Reposaarentie, Yliskyläntie, Laajasalontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa NCC Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1765514-2) ja Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) Laajasalon korttelista 49034 liitekartan 1 mukaiset tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää kaavaehdotuksen nro 12430 mukaiset tontit (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 sekä tulevan suunnitellun pysäköintilaitoksen tontin (LPA) 49034/7. Alueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 7 345 m², sijaintikartta liite 2. Varausalueen mukaisille tonteille on kaavoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 23 980 k-m², liikerakennusoikeutta 1 450 k-m² sekä pysäköintilaitosta varten 5 740 k-m².
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja, liitteenä 5 olevaa yhteisjärjestelysopimusta sekä liitteenä 6 olevaa ohjetta ”kaadettavat puut ja maamassat (15.10.2021)”.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Yhteisjärjestelysopimus



- | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut (15.10.2021) |
| 7 | Hakemus |
| 8 | Hakemuksen täydennys |
| 9 | Ote asemakaavaehdotuksesta nro 12430 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kymp/Maka/Make/MVJ

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 9

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nro 12430 mukaisten liitekarttaan 1 rajattujen suunniteltujen asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 sekä suunnitellun pysäköintilaitoksen tontin (LPA) 49034/7 varaamista Laajasalon kauppakeskuksen alueelta NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten. Suunniteltujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoiksi esitetään tontin (AKL) 49034/8 osalta sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, tonttien (AKL) 49034/10 ja 11 osalta sääntelemätöntä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ja tontin (AKL) 49034/12 osalta asumisoikeusasuntotuotantoa.



Helsingin kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen nro 12430 Laajasalon kauppakeskuksen alueella. Kaupunginvaltuusto on 30.3.2022 hyväksynyt asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos ei ole lainvoimainen. Muutos mahdollistaa kauppakeskuksen korttelin 49034 täydentämisen asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonteilla sekä näitä palvelevalla pysäköinnillä.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Kauppakeskus Saari voimassa olevan asemakaavan nro 11743 mukaisella tontilla (KM) 49034/5 sekä osittain tontilla 49034/2. Tontti 49034/5 on vuokrattu Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimiselle yhtiölle 1.5.2017 - 31.12.2046. Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen omistaa Niam Oy. Niam Oy on osstanut kauppakeskuksen alueen alkuperäiseltä kehittäjältä NCC Property Development Oy:ltä.

Suunnitellut tontit 49034/8, 10 ja 11 muodostuvat suurelta osin edellä mainitusta Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimiin pitkäaikaisesti vuokratusta tontista 49034/5. Alueelle on hakijoiden toimesta jo toteutettu liikerakennus, johon nyt varattavaksi esitetyt suunnitellut tontit osin rakenteiltaan liittyvät ja jonka vuoksi tonttien 49034/8, 10, 11 ja 12 irrottaminen hankekokonaisuudesta ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia ja toiminnallisia vaikeuksia olisi haastavaa. Kyseessä on vuokra-alueeseen kohdistuva täydennysrakentamis- ja kehittämishanke, jota on valmisteltu hakijoiden laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.

Tontit (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla siten, että tontteihin 49034/8, 10 ja 11 sisältyy osto-oikeus. Tontteja koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten laadinnan yhteydessä, samoin kuin tontteja 49034/8, 10 ja 11 koskeva osto-oikeus. Samassa yhteydessä esitetään varattavaksi tontteja 49034/8-12 palvelevan pysäköintiyhtiön perustamista ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten tontti (LPA) 49034/7. Tontti 49034/7 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kaavatontin nykyinen kuvaus

NCC Suomi Oy (Y-tunnus 1765514-2) on 26.6.2018 päivätyssä hakemuksessaan esittänyt kortteliin 49034 asumista sekä pysäköintiä palvelevien alueiden varaamista asuntohankkeiden suunnittelua ja toteutusta varten. Hakemuksen mukaan kokonaisuutta toteutettaisiin yhteistyössä Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimisen liikekeskuksen omistajan Niam Oy:n (Y-tunnus 2129219-6) kanssa.

Helsingin kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen nro 12430 Laajasalon kauppakeskuksen alueella. Muutoksen tarkoituksena



on mm. kauppakeskuksen korttelin 49034 täydentäminen asuntorakentamisella sekä korttelia palvelevan pysäköinnin järjestäminen. Kauppakeskuksen tontti 49034/5 on vuokrattu 15.5.2017 allekirjoitetulla pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus nimiin. NCC Property Development Oy on myynyt Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen kaikki osakkeet 19.12.2018 tehdyllä kaupalla Niam Oy:n edustamalle yhtiölle Niam Core-Plus II Laajasalo Oy:lle. Kaupan ehtojen mukaisesti Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen maanvuokrasopimus on kaupanteon yhteydessä siirtynyt kiinteistöyhtiön osakkeiden mukana välillisesti Niam Oy:n hallinnoiman rahaston hallintaan.

Asemakaavan muutoksen nro 12430 voimaantulon myötä on tontin 49034/5 alueeseen kohdistuvaa maanvuokrasopimusta tarkoitus muuttaa siten, että se kohdistuu jatkossa suunniteltuun liikerakennusten ja julkisten lähipalveluiden korttelin tonttiin (KMY) 49034/9. Voimassa oleva maanvuokrasopimus kohdistuu suureen osaan esitetystä varausalueesta.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee myös Neste Markkinointi Oy:n omistama tontti 49018/1, jonka alueelle osittain on tarkoitus toteuttaa korttelin 49034 suunniteltuja tontteja 8-12 palveleva pysäköintilaitoksen tontti (LPA) 49034/7. Kaupunki omistaa suunnitellusta tontista (LPA) 49034/7 osan. Kaupunki on neuvottelemassa Neste Markkinointi Oy:n omistaman tontin osan vaihdosta siten, että kyseinen osa suunniteltua tonttia tulee kaupungin omistukseen. Siten suunnitellun tontin (LPA) 49034/7 varaaminen esitetyle varauksensaajalle on mahdollista. Varauksensaaja on tietoinen, että kyseisen tontinosan luovuttaminen on mahdollista vain siinä tapauksessa, että kyseinen tontinosa siirtyy kaupungin omistukseen. Lisäksi varauksensaaja on tietoinen siitä, että varauksen voimaantulo edellyttää asemakaavan muutoksen nro 12430 voimaantuloa.

Kauppakeskushankkeen tontin 49034/5 varauksen yhteydessä on varausesitykseen kirjattu yritykselle NCC Property Development Oy ensisijainen mahdollisuus alueen kokonaisuuden suunnittelusta. Perusteina tähän etusijaan on kauppakeskushankkeen rakentamisen yhteydessä alueelle jo toteutetut kauppakeskusta ja tulevaa asumista palvelevat yhteiset rakenteet, kuten hissikuilut ja asuntojen pihakansien perustukset. Lisäksi korttelialueen AKL-tontteja palveleva pysäköinti edellyttää yhteistä ratkaisua.

NCC Property Development Oy on myynyt Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen kaikki osakkeet 19.12.2018 tehdyllä kaupalla Niam Oy:n edustamalle yhtiölle Niam Core-Plus II Laajasalo Oy:lle.



Näin ollen on perusteltua, että Niam Oy:tä Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimisen yhtiön uutena omistajana ja kumppanina esitetään NCC Suomi Oy:n kanssa varauksensaajaksi.

Hakemus liitteineen liitteenä 7 ja tätä koskeva täydennys liitteenä 8.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Suunniteltujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoksi esitetään tontin (AKL) 49034/8 osalta sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, tonttien (AKL) 49034/10 ja 11 osalta sääntelemätöntä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ja tontin (AKL) 49034/12 osalta asumisoikeusasuntotuotantoa.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Helsingin kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen nro 12430 Laajasalon kauppakeskuksen alueella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 30.3.2022. Muutos ei ole saanut lainvoimaa. Muutoksen tavoitteena on kauppakeskuksen korttelin 49034 täydentäminen asuntorakentamisella sekä korttelin asuntotontteja palvelevalla pysäköinnillä.

Korttelin 49034 alueelle suunniteltavat asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen rakentamista ja pysäköintiä palvelevat tontit toteuttavat yhdessä kauppakeskustontin kanssa tiiviin korttelikonaisuuden, jossa käynti alueelle ja alueen halki on kaavailtu toteutettavaksi ostoskeskuksen hallinnoiman suunnitellun tontin 49034/9 alueelle. Osa varauksen kohteena olevien suunniteltujen asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen tonttien asuntopihoista on kaavassa suunniteltu sijoittuvaksi kauppakeskuksen tontin 49034/9 kattotasanteelle. Kortteliin suunnitellun pysäköintilaitoksen tontin (LPA) 49034/7 on tarkoitus palvella kaikkien asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen tonttien käyttöä sekä suunniteltua tonttia (KMY) 49034/9.

Uutta asuinrakennusoikeutta on kaavaehdotuksessa esitetty varausalueelle yhteensä 23 980 k-m², liikerakentamista 1 450 k-m² sekä pysäköintilaitosta varten 5 740 k-m². Alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 345 m².



Asemakaavatiedot	
Asemakaavan nro	12430
Hyväksyminen	30.3.2022
Voimaantulo	Ei lainvoimainen
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKL)
Osoite	Yliskyläntie, Laajasalontie
Tontin nro	49034/8
Pinta-ala	2 592 m ²
Rakennusoikeus	7 960 k-m ² (pääkäyttötarkoitus 7 480 k-m ² ja liiketila 480 k-m ²)
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKL)
Osoite	Laajasalontie
Tontin nro	49034/10
Pinta-ala	758 m ²
Rakennusoikeus	4 280 k-m ² (pääkäyttötarkoitus 3 740 k-m ² ja liiketila 540 k-m ²)
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKL)
Osoite	Laajasalontie
Tontin nro	49034/11
Pinta-ala	1 475 m ²
Rakennusoikeus	8 320 k-m ² (pääkäyttötarkoitus 7 890 k-m ² ja liiketila 430 k-m ²)
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKL)
Osoite	Yliskylän puistokatu, Reposalmentie
Tontin nro	49034/12
Pinta-ala	967 m ²
Rakennusoikeus	4 870 k-m ²
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Pysäköintilaitoksen korttelialue (LPA)
Osoite	Yliskylän puistokatu, Yliskyläntie
Tontin nro	49034/7
Pinta-ala	1 553 m ²
Rakennusoikeus	5 740 k-m ²

Alueelle on rakennettu voimassa olevan asemakaavan nro 11743 mukainen kauppakeskus, jonka mukainen (KM) tontti 49034/5 on vuokrattu Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimiselle yhtiölle 1.5.2017 - 31.12.2046 väliseksi ajaksi. Sopimusnumero 24395.

Tontti 49034/5 muodostaa asemakaavan muutoksen nro 12430 voimaan tultua suunnitellun tontin 49034/9 ja suuren osan nyt varattavaksi esitettyjen suunniteltujen asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen tonttien alueista. Edellisen lisäksi varausalue muodostuu osista kaupungin omistamaa yleistä puisto- ja katualuetta sekä tonttia 49034/2.



Kaavamuutosalueeseen kohdistuu myös osa Neste Markkinointi Oy:n omistamaa huoltoasematonttia 49018/1. Neste Markkinointi Oy:n omistama tontti muodostaa yhdessä kaupungin omistaman alueen osan kanssa suunnitellun pysäköintilaitoksen tontin (LPA) 49034/7. Kaupunki on neuvotellut Neste Markkinointi Oy:n kanssa suunniteltuun pysäköintilaitostonttiin 49034/7 sisältyvän tontinosan vaihdosta Neste Markkinointi Oy:n kanssa, jonka toteutumisen jälkeen kaupungin on mahdollista luovuttaa suunniteltu tontti 49034/7 varauksensaajalle.

Kaavan toteutumisen yhteydessä on tarkoitus muuttaa Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimisen yhtiön ja kaupungin välistä maanvuokrasopimusta siten, että vuokra-alue kohdistuu jatkossa vain kaavamuutoksen mukaiseen suunniteltuun liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tonttiin (KMY) 49034/9.

Alueelle on laadittu 12.10.2018 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus, jonka yhteydessä on sovittu suunniteltuja tontteja palvelevista yhteisjärjestelyistä koskien mm. jo rakennetun liikekeskuksen tontin kattotasan-teen osan käyttöä tonttien 49034/10-12 piha-alueena. Lisäksi yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu alueelle jo rakennettujen rakenteiden hyödyntämisoikeudesta liikekeskuksen yhteyteen suunniteltujen asuinrakennusten rakenteiden osina. Laadittuun yhteisjärjestelysopimukseen on myös kirjattu osapuolien vastuujaosta rakenteista ja niiden huollosta, sekä tähän liittyvästä osapuolien välisestä kustannusjaosta. Yhteisjärjestelysopimusta tullaan tarvittaessa päivittämään uudishankkeesta johtuvin tarkennuksin.

Hakijan tavoitteena on hankkeen toteuttaminen nopealla aikataululla sen jälkeen kun kaavoitus, esirakentaminen ja muut yhteiset suunnitelu- ja kehittämiskäytännöt sen mahdollistavat.

Ote asemakaavaehdotuksesta liitteenä 9.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja, liitteen 5 yhteisjärjestelysopimusta sekä liitteen 6 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamien sekä kaadettavat puut (15.10.2021)".

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää tonttien varaamista NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Suunniteltujen tonttien varaamista NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hy-



väksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimisen yhtiön vuokra-alueelle tontille 49034/5 ja alueen välittömään yhteyteen, ollaan nyt asemakaavan muutoksella osoittamassa uutta lisärakennusoikeutta asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen sekä pysäköintilaitoksen toteuttamista varten. Kyseiset alueet muodostavat yhdessä alueelle jo rakennetun kauppakeskuksen tontin 49034/5 kanssa tiiviin korttelikonaisuuden, jossa NCC konserniin kuuluva NCC Property Development Oy on hankkeen toteutusvaiheessa kustannuksellaan toteuttanut osan suunniteltujen tonttien rakentamisen edellytyksinä olevista kauppakeskusta ja tulevaa asuntorakentamista palvelevista teknisistä ratkaisuista.

Varattavaksi esitetyt suunnitellut tontit ovat siten osa suurempaa alueelle jo rakennettua liikerakennukseen teknisesti liittyvää hankekokonaisuutta, eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei painavien maankäyttöisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi ole perusteltua.

Lisäksi kyseessä on täydennysrakentamis- ja kehittämishanke, joka kohdistuu suurelta osin hakijoiden hallinnoiman tontin 43034/5 alueelle ja jonka toteuttaminen edellyttää jo olemassa olevien hakijoiden kustannuksella toteutettujen teknisten rakenteiden hyödyntämistä.

Edellä mainituilla erityisillä perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tonttien myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Suunnitellut tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti siten, että tontit 49034/7, 8, 10, 11 ja 12 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla. Lisäksi tontteja 49034/8, 10 ja 11 esitetään luovutettavaksi osto-oikeudella.



Tontin 49034/8 varaamista sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon ja tonttien 49034/8, 10 ja 11 varaamista luovutettavaksi vuokraamalla osto-oikeuksin, voidaan pitää perusteltuna sillä asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten kohdan 3.3 "Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet" mukaan tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä mm. silloin kun kohteen myyminen edistää merkittävästi vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista.

Suunniteltujen tonttien alueen osaan kohdistuu Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joten kyseessä on alueen täydennysrakentaminen. Varausalue on osa laajempaa hankekokonaisuutta, jossa suunniteltujen tonttien toteuttaminen edellyttää osin liittymistä kauppakeskuksen yhteydessä jo toteutettuihin rakenteisiin. Tämän vuoksi kohde on rakennusteknisesti haastava ja se kattaa tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja, jotka lisäävät osaltaan hankkeen kustannuksia. Edellä mainitun perusteella tontin 49034/8 varaaminen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon sekä tonttien 49034/8, 10 ja 11 luovuttaminen osto-oikeudella on perusteltua.

Suunnitellut tontit on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Näin ollen tonttien 49034/8, 10-11 luovuttaminen osto-oikeudella ei vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä, eikä tonttien mahdollinen myöhempi myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Tontit tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen. Vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Tontteja koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Nykyisin tonttiin 49034/5 kohdistuva Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen pitkäaikainen maanvuokrasopimus tullaan muuttamaan siten, että se kohdistuu jatkossa vain asemakaavan muutoksen mukaiseen suunniteltuun liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tonttiin (KMY) 49034/9.



Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamutoksesta seuraava tontin rakennusoikeuden määrän lisääntyminen jää kokonaisuudessaan varauksensaajien käyttöön.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Yhteisjärjestelysopimus
- 6 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut (15.10.2021)
- 7 Hakemus
- 8 Hakemuksen täydennys
- 9 Ote asemakaavaehdotuksesta nro 12430

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



03.05.2022

Asia/15

Kymp/Maka/Make/MVJ

Liite 5
Liite 6
Liite 9
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Nelskylä, Linden, Villeneuve, Sippola-Alho
Kaupunginkanslia/Taso/Meuronen, Loukkaanhuhta
Kymp/Maka/Make/Aaltonen, Pasuri, Haapamäki, Tuurala, Kumpula