



06.03.2014

To/12

12

Esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen ja esisopimuksen tekemiseksi Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:n ja Jealha Oy:n kanssa liittyen Länsi-Herttoniemen Siilitien ja Kettutien alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 12220

HEL 2014-002565 T 10 01 00

Kiinteistökartta 91/677 502, Kettukuja 4

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43123 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-43-123-1) omistajan Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:n ja Jealha Oy:n kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus ja esisopimus sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA143-4)

Tiivistelmä

Länsi-Herttoniemen Siilitien ja Kettutien alueen kaavamuutoksella nro 12220 entinen seurakuntatalon (YK) tontti 43123/1 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH).

Aloitteen tontin 43123/1 asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontinomistaja Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4.

Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontinomistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontinomistaja suorittaisi osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 216 000 euroa.

Edelleen kaavamuutoksen toteuttamiseksi on neuvoteltu kaupungin ja tontinomistajan Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:n sekä Jealha Oy:n kesken kiinteistökaupan esisopimus. Aluejärjestelyjen seurauksena kaupunki saisi välirahaa 4 279 390 euroa.

Esittelijän perustelut

Kaavoitustilanne

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



Tontilla 43123/1 on voimassa asemakaava nro 8430 (vahvistettu 7.1.1982), jonka mukaan tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK). Tonttitehokkuusluku on $e = 0,75$ ja rakennusoikeus 3 908 k-m². Toteutunut seurakuntatalon kerrosala on 1 535 k-m².

Maanomistus

Seurakuntatalon tontin (YK) 43123/1 omistaa Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4. Muu kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12220

Aloitteen tontin 43123/1 asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontinomistaja Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4.

Kaavamuutoksessa entinen seurakuntatalon (YK) tontti 43123/1 ja sitä ympäröivä puistoalue (VP) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). AK-korttelialueen tonttien autopaikat sijoitetaan maanalaisiin pysäköintilaitoksiin (ma-1 ja ma-2).

Tontin arvo nousee

Kaavamuutoksen seurauksena YK-tontin 43123/1 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä oleva sopimusehdotus.

Sopimus ja esisopimus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 216 000 euroa. Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

Edelleen kaavamuutoksen AK-tonttien 43123/3 ja 2 toteuttamiseksi on neuvoteltu kaupungin ja tontinomistajan Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:n sekä Jealha Oy:n kesken kiinteistökaupan esisopimus.

Esisopimuksen mukaan kaupunki luovuttaa omistamansa AK-tontin 43123/3 osat (2 195 k-m²) Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:lle ja lisäksi omistamansa pääosan AK-tontista 43123/2 (4 216 k-m²) Jealha Oy:lle sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon.



Kaavamuutoksessa AK-tonttien 43123/3 ja 2 pysäköinti on sijoitettu yhteiseen maanalaiseen laitokseen (ma-1), ja asuntotonttien yhtenäinen omistus ja suunnittelu auttavat ja nopeuttavat niiden toteutusta.

Tontinomistaja luovuttaa kaupungille omistamansa AK-tontin 43123/4 osan (415 k-m²), AH-tontin osan (681 m²) ja yleisen alueen osan (5 m²).

Tontinomistaja maksaa aluejärjestelyjen johdosta kaupungille välirahaa 4 279 390 euroa. Välirahalle maksetaan kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemisesta maksupäivään saakka kolmen prosentin vuotuinen korko. Väliraha maksetaan siten, että puolet eli 2 139 695 euroa korkoineen suoritetaan lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja puolet 2 139 695 euroa korkoineen suoritetaan silloin, kun tontille 43123/2 rakennettaville asuinrakennuksille myönnetty rakennuslupa on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Esittelijä katsoo, että sopimus ja esisopimus ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaisia, ja puoltaa niiden hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Asemakaavakartta nro 8430
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12220
- 4 Sopimus ja esisopimus

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus