



## 2

### **Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n kanssa liittyen Herttoniemenrannan tontin 43011/31 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12296**

HEL 2015-000082 T 10 01 00

Kiinteistökartta 77/675 501, Hitsaajankatu 9

#### **Esitysehdotus**

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tontin 31 (kiinteistötunnus 91-43-11-31) omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA143-5)

#### **Tiivistelmä**

Kaavamuutoksella nro 12296 Herttoniemenrannan toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/31 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi. Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Korttelialeen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 10 900 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m<sup>2</sup> toimisto- tai liiketilana käytettävää monikäyttötilaa.

Aloitteen tontin 43011/31 asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontinomistaja Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9.

Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontinomistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jonka mukaan tontinomistaja suorittaisi osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 013 600 euroa.

#### **Esittelijän perustelut**

##### **Kaavoitustilanne**

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 11355 (tullut voimaan 1.7.2005) tontti 43011/31 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolle on mahdollista sijoittaa myös julkista tilaa sekä tiloja huvi- ja



viihetarkoituksiin. Tontin rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 6 % saa olla myymälätilaa.

#### Maanomistus

Tontti 43011/31 on Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n omistuksessa. Yhtiön koko osakekannan omistaa Pohjola Kiinteistösijoitus Oy. Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut toimisto- ja liikerakennus.

#### Asemakaavan muutosehdotus nro 12296

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n aloitteesta ja kaavamuutos on laadittu Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n tekemän viitesuunnitelman 6.10.2014 pohjalta.

Kaavamuutoksessa tontista 43011/31 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 10 900 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m<sup>2</sup> toimisto- tai liiketilana käytettävää monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrella olevan rakennuksen pohjakerrokseen. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla.

#### Tontin arvo nousee

Kaavamuutoksen seurauksena K-tontin 43011/31 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä oleva sopimusehdotus.

#### Sopimus ja esisopimus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 013 600 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.

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

#### Esittelijä

osastopäällikkö



22.01.2015

---

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 4.11.2014 (342 §)
- 2 Asemakaavakartta nro 11350
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12296
- 4 Sopimus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv