



14.04.2022

Tonttipäällikkö

21 §**Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Asunto Oy Helsingin Säterinportin Kiinteistöjen kanssa liittyen kaavamuutokseen nro 12706 (Pukinmäki, 91-37-44-1 ja 91-37-44-3)**

HEL 2022-005009 T 10 01 00

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tonttien 91-37-44-1 ja 91-37-44-3 omistajan Asunto Oy Helsingin Säterinportin Kiinteistöjen (Y-tunnus 0981069-1) kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA137-5)

Päätöksen perustelut**Nykyinen asemakaava**

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9095, joka on vahvistettu 7.11.1986. Siinä tontti 1 on merkitty kuulumaan autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin rakennusoikeus on 1 810 k-m². Tontti 3 on merkitty kuulumaan asuinkeuhkalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 680 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa 450 k-m² seurakuntatiloja.

Asemakaavan muutos

Tontilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12706. Siinä tonttien käyttötarkoitus on pidetty ennallaan, mutta tontin 1 (LPA) rakennusoikeus on 2 715 k-m² ja uuden tontin 4 (AK) maanomistajalle kuuluvan osan rakennusoikeus on 6 303 k-m².

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos korottaa tonttien 91-37-44-1 ja 91-37-44-3 arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 2 oleva sopimus, jonka mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille 96 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.



14.04.2022

Tonttipäällikkö

Maankäyttökorvauksessa on otettu huomioon kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) hyväksymien maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvien periaatteiden kohdan 4 mukainen 25 % alennus eräillä kokeilualueilla, joihin kuuluu Pukinmäen aseman lähialue enintään noin 300 metrin etäisyydellä asemasta. Päätöksen perusteella maankäyttökorvauksesta annetaan 25 % alennus.

Korvaus on maksettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kaksi prosenttia vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) tavoitteet sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettaviksi vähintään 1 800 kem² sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, asumisoikeusasuntotuotantoon tai muuhun kaupungin hyväksyttävään osaomistustyypiseen asuntotuotantoon.

Esisopimus

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tontista 91-37-44-2 tonttiin 37044/4 noin 932 m² suuruisen määräalan, joka vastaa rakennusoikeutta 1 677 kem². Kauppahinta on 1 065 000 euroa, joka vastaa yksikköhintaa noin 635 eur/kem².

Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaisuuspäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115 §) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka. Maankäyttökorvaus ja alueidenjärjestelyjen arvo ovat yhteensä 1 161 000 euroa.

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi



14.04.2022

Tonttipäällikkö

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Asemakaavaehdotus 12706 |
| 2 | Sopimus ja esisopimus |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

KYMP/Maankäytösopimukset
KYMP/Asemakaavoitus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Liite 2

Liite 2

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho
Kymp/Maka/Aska/Kettunen