



19.08.2022

**Tonttipäällikkö**

---

**47 §****Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Torino Assetin kanssa 38. kaupunginosassa Malmilla liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12775**

HEL 2022-008714 T 10 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin 91-38-101-2 omistajan Kiinteistö Oy Torino Assetin (Y-tunnus 3086676-1) kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

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

(MA138-6)

**Päätöksen perustelut****Nykyinen asemakaava**

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10034, joka on vahvistettu 23.6.1993. Siinä tontti on merkitty kuulumaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K). Tontin rakennusoikeus on 4 100 k-m<sup>2</sup>.

**Poikkeuslupa**

Kaupunginhallitus on myöntänyt 7.9.1998 § 1210 tonttia koskevan poikkeuslupan 98-2084/526 nuorisoasuntolan rakentamiselle ja poikkeamiselle kaavan edellyttämien liike- ja toimistotilojen rakentamisesta Turkhaudantien puoleisen rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen.

Poikkeuslupan takia tontin nykyarvo perustuu asuntolarakennusoikeuteen (AKS).

**Asemakaavan muutos**

Tontilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12775. Siinä tontti on merkitty kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on edelleen 4 100 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuuotos koskee käyttötarkoitusta. Nykyinen rakennus on tarkoitus säilyttää.



19.08.2022

**Tonttipäällikkö**

---

**Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutos korottaa tontin 91-38-101-2 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 10 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Lisäksi maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta tontista 91-38-101-2 katualueeseen 91-38-9901-0 (38 K) noin 4 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan.

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

Korvaus on maksettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuu-  
tuos on saanut lainvoiman.

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

**Esisopimus**

Maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta tontista 91-38-101-2  
katualueeseen 91-38-9901-0 (38 K) noin 4 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan.

**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 alueidenjärjestelyn arvo ovat yhteensä  
noin 17 000 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



19.08.2022

**Tonttipäällikkö**

---

**Liitteet**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 | Asemakaavaehdotus 12775 |
| 2 | Sopimus ja esisopimus   |

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Sopimusosapuoli

Kymp/Maankäyttösopimukset  
Kymp/Asemakaavoitus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-  
ristölautakunta

Liite 2

Liite 2

**Tiedoksi**Kanslia/Villeneuve, Linden, Sippola-Alho ja Rämö  
Kymp/Maka/Aska/Patriikka