



22.06.2015

Kaj/1

§ 681

Sopimuksen ja esisopimuksen tekeminen Latokartanon Urheilu- ja kulttuurisäätiön kanssa (12282)

HEL 2015-004949 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kiinteistölautakunnan ja Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) kiinteistön 91-434-6-0 omistajan Latokartanon Urheilu- ja kulttuuritalosäätiön (jäljempänä säätiö) keskenään ehdollisesti allekirjoittaman liitteen 1 mukaisen esisopimuksen ja sopimuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Latokartanon maankäyttösopimus
- 2 VU-alueen vuokrasopimus
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Laatokartanon Urheilu- ja kulttuurisäätiö

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 18.11.2014 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282.



Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen Latokartanon asuinalueelle, luo edellytykset Viikin monitoimitalon laajentamiselle sekä parantaa Viikin ulkoliikuntakäytön mahdollisuuksia.

Asemakaavan muutos korottaa säätiön omistaman kiinteistön 91-434-6-0 arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Säätiön kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan tontinomistaja suorittaa kaupungille 461 000 euron suuruisen korvauksen sekä luovuttaa vastikkeetta yleisiä alueita yhteensä 2 090 m² osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja säätiön välillä aluejärjestelyjä sekä muutosta nykyiseen Viikin urheilukentän vuokrasopimukseen. Aluejärjestelyistä on neuvoteltu esisopimus, jossa säätiö ostaa kaupungilta alueita yhteensä noin 1,38 miljoonalla eurolla.

Esittelijän perustelut

Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta on lähettänyt aluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Maanomistus ja liikuntaviraston vuokraus

Latokartanon Urheilu- ja kulttuuritalosäätiö omistaa muutosalueen kiinteistön 91-434-6-0. Kaupunki omistaa osan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta sekä katualueet.

Liikuntavirasto on ylläpitänyt alueella Viikin urheilukenttätoimintaa. Koska säätiö on saanut tilan omistukseensa lahjoituksena eikä lahjakirjaehtojen vuoksi voi myydä tilaa, kiinteistölautakunta on vuokrannut säätiöltä yhteensä noin 15 715 m²:n suuruisen alueen 31.12.2030 asti. Lautakunta on vuokrannut alueen edelleen sisäisesti liikuntavirastolle. Vuokrasopimus on liitteenä 2.

Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan Viikin monitoimitalon tontti 36202/2 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Alueelle saa sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Viikin kentän alue on merkitty urheilu- ja



virkestyspalvelujen alueeksi (VU). Lisäksi alueella on yleinen pysäköintialue (LP) sekä katualuetta.

Asemakaavamuutoksen sisältö

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 tavoitteena on täydennysrakentaa asuntoja hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen äärelle sekä parantaa Viikin kentän ulkoliikuntakäyttöä ja luoda edellytykset nykyisen monitoimitalon laajentamiselle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa monitoimitalon tontin käyttötarkoitus (YU) säilyy nykyisenä, mutta tontin rajausta muutetaan. Muutoksessa tontin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä yhteensä 1 000 k-m².

Säätiön ja kaupungin omistamista alueista muodostetaan kaksi uutta asuin kerrostalojen tonttia 36202/4 ja 6 (AK ja AKS), joille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 6 750 k-m² ja liiketilaa 120 k-m². Uusien asuinrakennusten pysäköintiä varten on muodostettu kaksi uutta autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Urheilu- ja virkestyspalvelujen (VU) alueesta osa liitetään viereiseen asuintonttiin ja osa osoitetaan lähiliikunta-alueeksi (VL).

Muutettavaksi ehdotettavan asemakaavan kartta on liitteenä 3.

Säätiön omistaman alueen arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena kiinteistön 91-434-6-0 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät alue- ja vuokrausjärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus ja esisopimus.

Maankäyttösopimus

Rahakorvaus

Kiinteistön 91-434-6-0 omistajan Latokartanon Urheilu- ja kulttuuritalosäätiön kanssa esitetään tehtäväksi maankäyttösopimus, jonka mukaan säätiö sitoutuu suorittamaan kaupungille 461 000 euron suuruisen korvauksen.

Yleiset alueet



Rahakorvauksen lisäksi säätiö luovuttaa yhteensä noin 2 090 m²:n suuruiset yleiset alueet osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Edelleen tontinomistaja sitoutuu muuttamaan säätiön ja kaupungin välillä voimassa olevaa, 21.5.2011 allekirjoitettua VU-aluetta koskevaa maanvuokrasopimusta kaupungin liikuntaviraston toimesta ja kustannuksella tapahtuvaa asemakaavan toteutusta varten maankäytösopimuksesta ilmenevin ehdoin.

Koska tontinomistajan tulee voimassa olevien maankäytösopimusperiaatteiden mukaisesti luovuttaa yleiset alueet korvauksetta kaupungille, ei maanvuokraa peritä niin kauan kuin aluetta käytetään kaupungin toimesta urheilu- ja virkistyspalvelutarkoitukseen.

Esisopimus alueluovutuksista

Säätiö ja kaupunki sopivat esisopimuksella kaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvistä alueluovutuksista. Liitteenä 1 olevan sopimuksen ja esisopimuksen liitteenä on kartta, jossa osoitetaan alueluovutukset puolin ja toisin.

Kaupunki luovuttaa tontinomistajalle kiinteistöistä 91-434-1-27-M601, 91-36-9901-0 ja 91-36-9906-4 yhteensä noin 4 613 m²:n suuruiset määräalat tontteihin 36202/3-7.

Kaupungin luovutettavat alueet ja niiden hinnoittelu:

YU-tontin 36202/3 osien (13 m²) kauppahinta on 1 575 euroa (7 k-m² x 225 euroa/k-m²),

LPA-tontin 36202/7 osan (108 m²) kauppahinta 5 400 euroa (108 m² x 50 euroa/m²),

AKS-tontin 36202/6 osien (867 m²) kauppahinta 289 080 euroa (657 k-m² x 440 euroa/k-m²),

AK-tontin 36202/4 osien (2 786 m²) kauppahinta 1 041 200 euroa (asuinkerrosala 1 856 k-m² x 550 euroa/k-m² ja liiketila 51 k-m² x 400 euroa/k-m²)

LPA-tontin 36202/5 osan (839 m²) kauppahinta 41 950 euroa (839 m² x 50 euroa/m²) eli yhteensä 1 379 205 euroa.

Tontinomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöistä 91-434-6-0 yhteensä noin 2 090 m²:n suuruiset määräalat liitettäväksi katualueeseen 36 K ja



22.06.2015

Kaj/1

VL-alueeseen 91-36-9904-1. Tontinomistaja luovuttaa alueet kaupungille korvauksetta aiemmin mainitun sopimuksen mukaisesti.

Lisäksi tontinomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-434-6-0 noin 285 m²:n suuruisen määrään asemakaavan nro 9865 mukaisesti liitettäväksi katualueeseen 36 K.

Tontinomistajan omistamien katualueiden kauppahinta on 14 250 euroa (285 m² x 50 e/m²).

Lopuksi

Sopimus ja esisopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen ja ehdotus vastaavasti kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Latokartanon maankäyttösopimus
- 2 VU-alueen vuokrasopimus
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 kartta

Otteet

Ote

Latokartanon Urheilu- ja kulttuurisäätiö

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Liikuntavirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.04.2015 § 206

HEL 2015-004949 T 10 01 00

Kiinteistökartta 105/679 501, Maakaari 3

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



22.06.2015

Kaj/1

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) kiinteistön 91-434-6-0 omistajan Latokartanon Urheilu- ja kulttuuritalosäätiön (jäljempänä säätiö) kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus ja esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA136-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi