



07.09.2015

Kaj/1

§ 839

Maankäyttösopimus Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa Lauttasaaren asemakaavamuutoksen johdosta (AK 12276, tontit 31119/1 ja 12)

HEL 2015-007084 T 10 01 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31119 tonttien 1 ja 12 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 kartta
- 3 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Maanomistaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa nro 12276 asuin- ja liikerakennusten korttelialueen tontit 31119/1 ja 12 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonteille on muutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 700 k-m², josta uutta rakennusoikeutta



07.09.2015

Kaj/1

on 2 542 k-m². Muutokseen sisältyy myös käyttötarkoituksen muutosta (590 k-m²), kun nykyinen toimistorakennusten rakennusoikeus muutetaan asuinrakennusoikeudeksi.

Maanomistajan aloitteesta valmisteltu muutosehdotus korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on kaupunginhallituksen 9.6.2014 päättämän ohjeistuksen mukaisesti neuvoteltu maankäytösopimus.

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan tämä suorittaa osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kaupungille korvausta 678 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lauttasaaren Vattuniemen eteläosassa, joka on pääosin 1980-luvulla rakennettua asuntokerrostaloaluetta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit 31119/1 ja 12 kuuluvat asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen, jonka rakennusoikeus on 12 158 k-m².

Tontilla 31119/1 sijaitsee kaksi vuonna 1973 valmistunutta asuinkerrostaloa (yhteensä 6 200 k-m²). Tontilla 31119/12 sijaitsee vuonna 1982 valmistunut asuinkerrostalo (6 677 k-m²) sekä vuonna 1969 valmistunut toimistorakennus (576 k-m²).

Tontit omistaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 sisältö

Maanomistaja on hakenut tonttien asemakaavaa muutettavaksi tavoitteena asuinkorttelin täydennysrakentaminen.

Muutoksessa asuin- ja liikerakennusten korttelialueen tonteista 31119/1 ja 12 muodostetaan uusi tontti 31119/20. Tontti osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle kolmen nykyisen asuinkerrostalon lisäksi saa rakentaa kaksi uutta asuinkerrostaloa ja sijoittaa lasten päiväkodin. Tontilla 31119/12 sijaitseva toimistotalo puretaan.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on yhteensä 14 700 k-m², jossa on lisäystä nykyiseen asemakaavaan 2 542 k-m². Muutokseen sisältyy myös käyttötarkoituksen muutos, jossa nykyisen kaavan



07.09.2015

Kaj/1

mukainen toimistorakennusten rakennusoikeus (590 k-m²), muutetaan asuinrakennusoikeudeksi.

Asemakaavamuutoksen kartta on liitteenä 2 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan sitä koskeva esitys kaupunginhallitukselle liitteenä 3.

Tonttien arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tonttien 31119/1 ja 12 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa neuvoteltu kaupunginhallituksen 9.6.2014 päättämän ohjeistuksen mukaisesti liitteenä 1 oleva maankäyttösopimus.

Maankäyttösopimus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 678 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Lopuksi

Kiinteistölautakunnan yksimieleisesti hyväksymän esityksen mukainen sopimus vastaa kaupunginhallituksen ohjeistusta ja noudatettua käytäntöä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 kartta
- 3 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.3.2015

Otteet

Ote
Maanomistaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus



07.09.2015

Kaj/1

Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.08.2015 § 345

HEL 2015-007084 T 10 01 00

Kiinteistökartta 49/670 493, Nahkahousuntie 13 - 15

Eesitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31119 tontin 1 ja 12 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA131-22)

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