



30.05.2016

Kaj/2

§ 552

Maankäyttö- ja esisopimus Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19-21 kanssa asemakaavamuutokseen nro 12363 liittyen (Munkkiniemi, tontti 30063/6)

HEL 2016-005435 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin nro 30063 tontin nro 6 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19:n (jäljempänä tontinomistaja) kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Kartta aluejärjestelyistä
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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



30.05.2016

Kaj/2

Munkkiniemeen Huopalahdentien varteen on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa toimistorakennusten korttelialueen tontti 30063/6 muutetaan asuinkäyttöön.

Muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tontinomistaja sitoutuu suorittamaan osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kaupungille 1 916 000 euron suuruisen rahakorvauksen ja luovuttamaan korvauksetta 42 m²:n suuruisen määräalan liitettäväksi katualueeseen.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja tontinomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu esisopimus. Tontinomistaja ostaa kaupungilta alueita yhteensä 100 200 eurolla.

Kartta aluejärjestelyistä on liitteenä 2.

Esittelijän perustelut

Nykytilanne

Voimassa oleva kaava ja maanomistus

Sopimuksen kohteella olevalla tontilla 30063/6 on voimassa asemakaava nro 11149 (lainvoimainen 31.12.2004), jonka mukaan tontti kuuluu toimistorakennusten korttelialueeseen (KT). Tontille on merkitty rakennusoikeutta 12 000 k-m².

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19.

Rakennukset ja autopaikka-alueen vuokraus

Tontin alueella sijaitsee kaksi vuonna 1964 valmistunutta kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennusta (406 k-m²).

Kaupungilla on voimassa oleva rasiteoikeus sijoittaa, pitää ja käyttää korttelialueella muiden tonttien käyttöön osoitettuja 24 autopaikkaa. Autopaikka-alue on vuokrattu Huopalahdentien Autosuoja Oy:lle. Kaupunki on sitoutunut irtisanomaan vuokrasopimuksen sen ehtojen mukaisesti siihen ajankohtaan, kun tontinomistaja ilmoittaa tarvitsevansa alueen purettuna ja siistittynä.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12363

Asemakaavamuutoksessa toimistotontista 30036/6 (5 094 m²) ja kaupungin omistamasta liikennealueen osasta (42 m²) muodostetaan uusi



30.05.2016

Kaj/2

asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 30036/7 (AK). Tontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 11 500 k-m² sekä liiketilan rakennusoikeutta 400 k-m².

Lisäksi tontista 30036/6 on erotettu 42 m²:n suuruinen alue liitettäväksi katualueeseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen kartta on liitteenä 3.

Tontin arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus ja esisopimus.

Maankäytösopimus ja esisopimus

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 916 000 euron suuruisen rahakorvauksen ja luovuttamaan korvausta kaupungille noin 42 m²:n suuruisen määräalan liitettäväksi katualueeseen osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

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

Esisopimus aluejärjestelyistä

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat esisopimuksella myös kaavamutoksen toteuttamiseen liittyvistä alueluovutuksista.

Kaupunki luovuttaa tontinomistajalle kiinteistöstä 91-420-1-1172 noin 42 m²:n suuruisen määräalan kaavatonttiin 30063/7.

Kaupungin omistaman AK-tontin 30063/7 osan (42 m²) kauppahinta on 100 200 euroa (94 k-m² x 1 050 euroa + 3 k-m² x 500 euroa).

Tontinomistaja luovuttaa kaupungille tontista 30063/6 yhteensä noin 42 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi katualueeseen 30 K (91-30-9901-0).

Tontinomistaja luovuttaa alueet kaupungille korvausta.



30.05.2016

Kaj/2

Lopuksi

Sopimus ja esisopimus perustuu kaupunginhallituksen maankäyttösopimuksia koskevaan päätökseen ja vakiintuneesti noudatettuun käytäntöön. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus
- 2 Kartta aluejärjestelyistä
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 230

HEL 2016-005435 T 10 01 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30063 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-30-63-6) omistajan



30.05.2016

Kaj/2

Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19:n (jäljempänä tontinomistaja) kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus ja esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA130-7)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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