



20.04.2015

Kaj/2

§ 415

Maankäyttösopimus Urlus-säätiön kanssa (Taka-Töölö, tontti 14463/15)

HEL 2015-002967 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 464 tontin nro 15 omistajan Urlus-säätiön kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen 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
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12315 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Urlus-säätiö

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Taka-Töölössä Pohjoisella Hesperiankadulla sijaitsevan virasto- ja hallintorakennusten korttelialueeseen (YH) kuuluvan tontin 14464/15 osa (2 450 k-m²) muutetaan omistajan Urlus-säätiön aloitteesta asemakaavan muutoksella asuinkäyttöön.



Koska muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Sopimuksessa on otettu huomioon se, että tontilla sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoitusta on mahdollista muuttaa vielä myöhemminkin liikekäytöstä asumiseen, mikä todennäköisesti nostaa tontin arvoa merkittävästi. Siksi kiinteistö on nimetty sopimuksessa hankealueeksi, jolla omistaja voi saada kiinteistölautakunnan soveltamisohjeen mukaisen maankäyttökorvauksen suuruutta määritettäessä käytetyn perusvähennyksen vain kerran, vaikka kiinteistön maankäyttömuutoksia jatkossa tehtäisiinkin useampia.

Neuvottelujen tuloksena tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan tontinomistaja suorittaa osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kaupungille korvausta 440 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus nro 12315

Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutosalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Muutoksen kohteena olevalla tontilla 14464/15 on voimassa asemakaava, jonka mukaan tontti kuuluu virasto- ja hallintorakennusten korttelialueeseen (YH). Tontin enimmäiskerrosala on kaavassa 11 000 k-m².

Tontilla sijaitsee vuonna 1941 valmistunut 13 000 k-m²:n suuruinen rakennus, joka on suunniteltu Suojeluskunnan käyttöön. Rakennus toimii nykyään liikerakennuksena, jossa on toimistoja, liiketiloja, päiväkotia ja ravintola.

Tontin omistaa sodan jälkeen perustettu Urlus-säätiö, jolle Suojeluskunnan kiinteää omaisuutta siirrettiin suojaan Neuvostoliiton tuolloisilta luovutusvaatimuksilta.

Muutosehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa tontti muutetaan liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi (KTA).

Rakennus ja sen arvokkaat sisätilat suojellaan merkinnällä (sr-1).



20.04.2015

Kaj/2

Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus on tarkistettu vastaamaan toteutunutta (13 000 k-m²). Rakennuksesta 2 450 k-m² muutetaan asumiseen ja muutoin rakennus säilyy liiketiläkäytössä.

Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä 2.

Tontin arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 14464/15 arvo nousee merkittävästi, joten tontin omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 2 oleva sopimusehdotus.

Maankäytösopimus

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan tontin omistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 440 000 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 prosentilla vuodessa.

Hankealue

Koska tontilla sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoitusta on mahdollista muuttaa vielä myöhemminkin liikekäytöstä asumiseen, muodostetaan kiinteistöstä 91-14-464-15 Pohjoinen Hesperiankatu 15 -niminen hankealue.

Lautakunnan 30.10.2014 (520 §) antaman maankäytösopimusten sovellosohjeen mukaisesti tällaisella hankealueella kukin maanomistaja voi saada vain yhden perusvähennyksen Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaista maankäyttökorvausta määritettäessä. Tällöin otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut.

Kiinteistölautakunnan esittämä sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen, ja sellaisena hyväksyttävä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



20.04.2015

Kaj/2

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12315 kartta

Otteet

Ote

Urlus-säätiö

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.03.2015 § 132

HEL 2015-002967 T 10 01 00

Kiinteistökartta 61/673495, Pohjoinen Hesperiankatu 15

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 464 tontin 15 omistajan Urlus-säätiön kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA114-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi