



19.02.2015

To/11

11

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12264 (tontti 91-7-104-14)

HEL 2015-001664 T 10 01 00

Kiinteistökartta 63/672 497, Punanotkonkatu 2

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 14 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA107-3)

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 12264 Ullanlinnassa sijaitseva Kaartin poliisitalon tontti muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi. Tontilla sijaitseva toimistorakennus puretaan. Tontin yhteenlaskettu kerrosala on 6 820 k-m², josta vähintään 350 k-m² tulee toteuttaa liike-, myymälä- tai toimistotiloina.

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 2 490 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Lähtötilanne

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen aluetta, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää.

Lähiympäristössä sijaitsee useita suojeltuja rakennuksia ja asemakaavamuutosalue rajautuu kolmeen Museoviraston investoinnissa lueteltuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Lähiympäristön RKY-kohteet ovat



Kaartin kasarmi, Kirurginen sairaala sekä Johanneksen kirkko ympäristöineen.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 5310 (vahvistettu 6.5.1963), jonka mukaan tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen (AL). Tontin rakennusoikeus on 6 824 k-m².

Tontilla sijaitsee vuonna 1965 valmistunut 6 956 k-m²:n suuruinen toimistotalo (nk. Kaartin poliisitalo).

Tontti on Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2 omistuksessa. Yhtiön koko osakekannan omistaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12264

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 25.3.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264.

Muutos mahdollistaa uuden 8-kerroksisen asuintalon rakentamisen tontille, nykyisen toimistorakennuksen paikalle. Tontille on merkitty kerrosalaa yhteensä 6 820 k-m², josta määräysten mukaan vähintään 350 k-m² tulee toteuttaa liike-, myymälä- tai toimistotiloina rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.

Kiinteistölautakunta on antanut kaavamuutosehdotuksesta lausunnon 26.6.2014.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 91-7-104-14 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 4 oleva sopimusehdotus.

Sopimuksen mukaan tontinomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 2 490 000 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.

Esittelijä katsoo, että sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä.



19.02.2015

To/11

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 20.1.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 kartta
- 4 Sopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kv/ha
Kv/to

Otteen liitteet

Liite 4
Liite 4