



12.01.2017

To/5

5

Sopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa asemakaavan muutoksen nro 12402 tuomasta arvonnoususta

HEL 2017-000040 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää tehdä kiinteistöjen 91-21-674-2 ja 91-21-674-3 (lukuun ottamatta määräaloja M501 ja M502) omistajan Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteenä 1 olevan sopimuksen asemakaavan muutoksen nro 12402 tuomasta 440 000 euron arvonnoususta.

MA121-4

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus

Hermannin kaupunginosassa Hämeentien ja vankila-alueen välissä on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa pääosin asuinkäytössä olevien puurakennusten erottamisen vankila-alueesta erillisiksi asuinrakennusten tonteiksi. Muutoksessa on osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 3 950 k-m².

Korttelialueet ovat osittain Senaatti-kiinteistöjen ja osittain yksityisomistuksessa.

Hankealue

Kiinteistölautakunta antoi vireillä olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnon 1.12.2016 (§ 486) ja päätti samalla perustaa hankealueen, joka käsittää kaavamutosalueen kiinteistöt 91-21-674-2, 3 ja 4 (HEL 2016-001486).

Kiinteistöt muodostavat yhtenäisen muutosalueen, joka on mahdollista toteuttaa monen erillisen asemakaavan muutoksen kautta.

Lautakunnan 30.10.2014 (526 §) antaman maankäyttösopimusten sovellusohjeen 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.

Hankealueen kartta on liitteenä 2.



12.01.2017

To/5

Sopimusneuvottelut

Kaavamuutos korottaa Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistön osien arvoa merkittävästi, joten Senaatti-kiinteistöjen kanssa on neuvoteltu sopimus kaavamuutoksen tuomasta arvonnousun määrästä. Maanomistajan kanssa on päästy sopimukseen, jonka mukaan asemakaavan muutosehdotus tuo maanomistajalle arvonnousua 440 000 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus arvonnoususta hankealueella
- 2 Hankealue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Kv hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2