2
Sopimus ja esisopimus GoK Oy:n ja Spoki Oy:n kanssa Kuninkaantammenkallion alueen asemakaavan muutosehdotuksen johdosta

HEL 2016-013407 T 10 01 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33315 tontin 3 omistajan GoK Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen ja Helsingin kaupungin Etelä-Kaarelan kylän (402) tilan RN:o 4:19 omistajan Spoki Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Tiivistelmä

Uuden asuinalueen länsiosaan on maanomistajien aloitteesta laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa alueelle osoitetaan kahteen kerrostalokortteliin yhteensä 36 500 k-m² uutta asuntokerrosalaa noin 900 asukkaalle, ja aluetta palvelevaa lähivirkistysaluetta. Näin pääosa nykyisestä teollisuustontista ja osa virkistysalueesta muutetaan kerrostalotonteiksi ja kaduksi. Loppuosa alueesta säilyy virkistysalueena.

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityisille maanomistajille merkittävää hyötyä, ja maanomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajien kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimukset, joissa he sitoutuvat suorittamaan kaupungille osallistumisenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä noin 3,8 miljoonaa euroa.

Maankäyttökorvaukset maksetaan rahana sekä luovuttamalla kaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävien aluejärjestelyjen yhteydessä kaupungin omistukseen korvausten arvosta maa-alueita, samoin alueita kaavamuutosalueen ulkopuolelta.

Lisäksi maanomistajat luovuttavat kaupungille kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti vastikkeetta yleisiä alueita yhteensä noin 1,1 miljoonan euron arvosta.

Kaava-alue muodostaa osan perustettavasta Kuninkaantammen osayleiskaava -nimisestä hankealueesta.

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva asemakaava ja maanomistus

Kaava-alueella on voimassa vuonna 1989 vahvistunut asemakaava nro 9360 sekä vuonna 1992 vahvistunut nimenmuutoskaava nro 10069. Kaava-alueen rakentamaton tontti 33315/3 kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).Tontin rakennusoikeus on 17 870 k-m². Tilan RN:o 4:19 osa (60 880 m²) on lähivirkistysaluetta (VL).

Kaava-alueen yksityisiä maanomistajia ovat GoK Oy ja Spoki Oy.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 9.4.2014 päivätyn ja 12.1.2016 tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313, joka mahdollistaa kahden kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Uutta asuntokerrosalaa syntyy alueelle 36 500 k-m².

Muutoksessa teollisuustontista 33315/3 sekä tilasta RN:o 4:19 muodostunut lähivirkistysalue muutetaan asuntokortteliksi (AK) ja puistoksi (VP). Alueelle johdetaan myös uusi tonttikatu.

Asemakaavamuutos on liitteenä 3.

Alueiden arvo nousee

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

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteinä 1 ja 2 olevat sopimukset ja esisopimukset.

Sopimukset ja esisopimukset

Tontin 33315/3 omistajan GoK Oy:n kanssa esitetään tehtäväksii kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 440 000 euroa. Rahakorvauksen lisäksi yhtiö luovuttaa korvauksetta kaupungille yleisiä alueita yhteensä 12 509 m².

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ostaa yhtiöltä lähivirkistys- ja virkistysaluetta yhteensä 2 982 m² ostohintaan 223 650 euroa, jonka kaupunki maksaa tontinomistajalle siten, että maankäyttösopimuksen rahakorvausta vähennetään ostohinnan määrällä.

Kartta GoK Oy:n alueluovutuksista on liitteenä 4.

Kaavamuutosalueen tilan RN:o 4:19 osan omistajan Spoki Oy:n kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 369 000 euroa sekä luovuttamaan korvauksetta kaupungille yleisiä alueita yhteensä noin 12 038 m². Yhtiö suorittaa rahakorvauksen kaupungille luovuttamalla korvauksen arvosta kaupungin omistukseen virkistysalueita sekä katu- ja pysäköintialueita yhteensä 67 115 m².

Kartta Spoki Oy:n alueluovutuksista on liitteenä 5.

Kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän AM-ohjelman mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi on Gok Oy:n ja Spoki Oy:n kanssa on sovittu, että yhtiöt sitoutuvat toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 20% maalleen kaavoitetusta asuinrakennusoikeudesta valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

Lisäksi sopimuksiin on sisällytetty yhteistyössä Kuninkaantammen alueprojektin kanssa laaditut kaavamuutoksen toteutusta koskevat lisäehdot ja maankäyttösopimuksia koskevat tavanomaiset ehdot.

Esittelijä katsoo, että neuvotellut maankäyttösopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaisia, ja puoltaa niiden hyväksymistä.

Kaupungin on perusteltua hankkia omistukseensa neuvoteltujen luovutusten mukaiset virkistys-, katu- ja muut yleiset alueet. Yleisten alueiden hankkiminen kaupungille mahdollistaa kaavan mukaisten virkistystoimintojen kehittämisen sekä Kuninkaantammen asuinalueen rakentumisen.

Hankealueen perustaminen

Kuninkaantammen osayleiskaava-alueesta päätettiin kaupunginhallitukselle tehdyn esityksen yhteydessä muodostaa liitteenä 6 olevan karttarajauksen mukainen Kuninkaantammen osayleiskaava -niminen hankealue.

Lautakunnan 30.10.2014 (520 §) päättämän maankäyttösopimusten soveltamisohjeen 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.

Lopuksi

Maankäyttösopimuksista ja niiden mukaisista korvauksista ja alueluovutuksista saavutetut neuvottelutulokset ovat hyväksyttäviä ja vastaavat noudatettua käytäntöä. Asemakaavan toteuttamiseksi tarpeelliset maanhankinnat ovat perusteltuja. Ehdotus vastaa kiinteistölautakunnan esitystä lukuun ottamatta sitä, että hanke tulee rahoitettavaksi kiinteistölautakunnan käytettävissä olevista määrärahoista.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Sopimusluonnos GoK Oy
2	Sopimusluonnos Spoki Oy
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 kartta
4	Kartta alueluovutuksista/GoK Oy
5	Kartta alueluovutuksista/Spoki Oy
6	Hankealue/Kuninkaantammen osayleiskaava

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
GoK Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 1 Liite 4 Liite 6
Spoki Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 2 Liite 5 Liite 6

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto