1
Maankäyttösopimus Fastighetsaktiebolaget Siriuksen kanssa poikkeamispäätökseen liittyen

HEL 2016-012812 T 10 01 00

Esitysehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kiinteistölautakunnan Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin nro 48 tontin nro 16 omistajan Fastighetsaktiebolaget Siriuksen kanssa ehdollisesti tekemän liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja sitä tarvittaessa vähäisesti tarkistamaan ja muuttamaan.

Esittelijän perustelut

Fastighetsaktiebolaget Siriuksen omistamalla Kaartinkaupungin kaupunginosan tontilla 48/16 sijaitsee 6 533 k-m²:n laajuinen toimistorakennus ja 261 k-m²:n laajuinen varasto, jotka ovat valmistuneet vuonna 1905. Omistaja hakee yhteensä 1 205 k-m²:n laajuisten tilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuksen 2., 3. ja 5. kerroksessa. Hakijan mukaan rakennus on suunniteltu asuinrakennukseksi, mutta asuntoja on muutettu toimistoiksi 1980-luvulla. Voimassa oleva asemakaava nro 9899 on vuodelta 1992. Siinä tontti on merkitty kuulumaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Hakemusta perustellaan sillä, että osa tiloista palautetaan rakennuksen arvon mukaiseen käyttöön eli asumiseen. Hakijan mukaan myös kaavan mukaiset suojelutavoitteet täyttyvät, kun tilat saneerataan rakennustaiteellista ja historiallista arvoa kunnioittaen.

Poikkeamishakemus on päivätty 5.1.2016. Hanke on selostettu liitteenä 2 olevassa kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa kaupunginhallitukselle.

Tontinomistajan kanssa on neuvoteltu liitteenä 1 oleva sopimus maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun periaatteita ja kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemää menettelytapaa koskevaa päätöstä noudattaen. Tässä tontinomistajan tulee sen mukaan maksaa kaupungille 135 000 euroa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Menettely ja sopimusperiaatteet vastaavat asemakaavamuutosten yhteydessä noudatettua käytäntöä.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös

Korkeimman hallinto-oikeuden 10.6.2016 tekemän ratkaisun (KHO 2016:89) mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen maankäyttösopimusmenettely ei koske poikkeamislupia. Kaupunginhallituksen maankäyttösopimuksia koskevassa päätöksessä 9.6.2014 (685 §) poikkeamispäätös taas rinnastetaan kaavamuutokseen arvonnousun kannalta.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla valmistellaan erikseen poikkeamislupiin liittyvää menettelyohjetta, jossa otetaan huomioon KHO:n päätös.

Nyt hyväksyttäväksi ehdotettavassa sopimuksessa on varauduttu siihen, että kaupunginhallitus muuttaa maankäyttösopimusmenettelyä koskevaa päätöstään niin, että se olisi voinut vaikuttaa nyt tehdyn sopimuksen sisältöön maanomistajan kannalta merkittävällä tavalla.

Kiinteistölautakunnan ehdollisesti tekemä sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen. Siinä on lisäksi varauduttu korkeimman hallinto-oikeuden 10.6.2016 tekemästä ratkaisusta mahdollisesti aiheutuviin takautuviin muutoksiin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sopimus
2 Kaupunkisuunnitteluviraston kirje

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Fastighetsaktiebolaget Sirius c/o Oy Estlander & Co Ab	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta