



22.02.2016

Kaj/1

§ 174

Maankäyttösopimus ja kiinteistökauppaa koskeva esisopimus St1 Oy:n ja Keele Oy:n kanssa Kruunuvuorenrannan asemakaavan laatimisen johdosta (Kruunuvuorenranta, Koirasaaret, AK 12311)

HEL 2016-001168 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueella sijaitsevan kiinteistön 91-412-1-252 omistajan, St 1 Oy:n (jäljempänä St 1) ja sen konserniyhtiön Keele Oy:n (jäljempänä Keele) kanssa liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Kartat
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12311 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12311 selostus, päivätty 2.12.2014, muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Maanomistaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



22.02.2016

Kaj/1

Koirasaaren asemakaava-alueelle, entisen öljysataman ja sen itäpuolen täyttösaarelle on suunniteltu runsaan 1 500 asukkaan merellinen kerrostalovaltainen asuinalue pienvenesatamiseen. Kaava-alue on Helsingin kaupungin ja St 1:n omistuksessa.

Asemakaava korottaa kiinteistön arvoa merkittävästi, joten St 1:n kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

St 1:n kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tämä osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin suorittaa kaupungille 2 630 000 euron suuruisen maankäyttökorvauksen ja luovuttaa korvauksetta kaupungille yhteensä noin 7 335 m²:n suuruiset yleiset alueet. Korvauksesta suoritetaan 840 000 euroa rahana ja 1 790 000 euroa luovuttamalla kaupungille tontinosa, yleisiä ja vesialueita tältä ja viereiseltä asemakaava-alueelta.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja Keelen välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu esisopimus. Keele ostaa kaupungilta tontinosa yhteensä 3 620 000 eurolla.

Esittelijän perustelut

Nykytilanne

Kaavatilanne

Alueella ei ole asemakaavaa. ST 1:n alue on kokonaisuudessaan hyvin pitkään ollut öljysatama- ja öljyterminaalialuetta, joka on rakentunut sen rakentamisen aikaisin viranomaisluvin.

Maankäyttösopimuksessa uutta asemakaavaa on siten korvausteknisesti käsitelty asemakaavamuutoksena.

Rakennukset

Kiinteistöltä on purettu kaikki öljysäiliöt (24 500 m³) oheisrakennuksiin lukuun ottamatta Liikenneviraston majakkaa sekä säilytettäväksi esitettyjä öljysäiliöiden perustuksia, laiturirakenteita.

St 1:n ja Keelen välinen esisopimus

St 1 on solminut Keelen kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa Keele ostaa St 1:n alueella olevat osat kerrostalokortteleista 49303 ja 49304 sekä liike-/palvelukorttelista 49315.

Asemakaava



Asemakaava tuo St 1:n alueelle noin 12 505 k-m² asuinkerrostalojen ja noin 340 k-m² liike-/palvelurakennusten rakennusoikeutta.

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

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva sopimus ja esisopimus.

Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan St 1 suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille maankäyttökorvausta 2 630 000 euroa ja luovuttaa korvauksetta kaupungille yhteensä noin 7 335 m²:n suuruiset yleiset alueet.

Korvauksesta suoritetaan 840 000 euroa rahana ja 1 790 000 euroa luovuttamalla kaupungille tontinosa, yleisiä ja vesialueita tältä ja viereiseltä asemakaava-alueelta. Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

Kiinteistökaupan esisopimus

St 1, Keele ja kaupunki sopivat esisopimuksella myös kaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvistä alueluovutuksista.

St 1 luovuttaa kaupungille yleisten alueiden lisäksi noin 225 k-m²:n rakennusoikeuden tontinosan A-korttelista 49306 yksikköhintaan 1 000 euroa/k-m².

Keele ostaa kaupungilta 3 620 000 eurolla tontinosia AK-kortteleista 49303 ja 49304 sekä K-korttelista 49315. Tontinosien asuinrakennusoikeus on yhteensä noin 3 220 k-m² ja liike-/palvelurakennusoikeus noin 260 k-m². AK-rakennusoikeuden keskihinta on vajaat 1 100 euroa/k-m² ja liike-/palvelurakennusoikeuden noin 400 euroa/k-m². Kaupunki vastaa tontinosien täytöistä, sikäli kun ne nykyisellään ovat vesialuetta. Keele maksaa kaupungille puolet kauppahinnasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja loput kun Keelen korttelialueet ovat kunnallistekniikan ja kaupungin täytön puolesta rakennuskelpoiset. Maksamatonta kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi luovutuskirjan allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.



22.02.2016

Kaj/1

Lopuksi

Esitetty maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus vastaa kaupunginhallituksen ohjeistusta ja noudatettua käytäntöä ja siinä on otettu huomioon kaupunginhallituksen aiemmin tekemä päätös yhtiön omistaman Koirasaaren alueen maankäytön suunnittelun ja aluejärjestelyjen periaatteista (kaupunginhallitus 22.6.2009 § 798). Kaupungin ja yhtiön em. päätöksen perusteella solmiman sopimuksen mukaan maankäyttösopimuksessa yhtiön omistaman alueen lähtöarvo määritellään nykykäytön perusteella varasto- ja teollisuusalueena.

Ehdotus on maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja koskevin osin kiinteistölautakunnan esityksen mukainen. Maanhankintaan liittyviä määrärahatarpeita arvioidaan vuositasolla erikseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Kartat
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12311 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12311 selostus, päivätty 2.12.2014, muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015

Oheismateriaali

- 1 Sopimus 31.8.2009

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Maanomistaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



22.02.2016

Kaj/1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 61

HEL 2016-001168 T 10 01 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueella sijaitsevan kiinteistön 91-412-1-252 omistajan, St 1 Oy:n (jäljempänä St 1) ja sen konserniyhtiön Keele Oy:n (jäljempänä Keele) kanssa liitteen nro 1 mukainen maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Kiinteistölautakunta esitti, että kaupunginhallitus osoittaisi kiinteistölautakunnalle kiinteistöjärjestelyjen toteuttamiseksi tarvittavan 1 790 000 euron suuruisen lisämäärärahan.

(MA149-5)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi