



**§ 696**

**Maankäyttösopimus ja siihen liittyvät sopimukset Skanska Talonrakennus Oy:n ja Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän kanssa**

HEL 2013-004416 T 10 01 00

**Päätös**

A

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä "Skanska") kanssa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvän, liitteen nro 1 mukaisen sopimuksen sekä mainitun sopimuksen liitteenä olevan sopimuksen ns. vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän kanssa (jäljempänä "konkurssipesä") sekä tekemään mainittuihin sopimuksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteen nro 1 mukaisen, Skanskan omistamasta Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontista nro 17 muodostettavan määrärahan ostamista tarkoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tekemään esisopimukseen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

C

Kaupunginhallitus päätti osoittaa vuoden 2013 talousarvion tililtä 8 01 02, esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi, kiinteistölautakunnan käyttöön maankäyttökorvauksella kuitattavaa saatavaa varten 166 700 euron määrärahan.

D

Kaupunginhallitus päätti osoittaa vuoden 2013 talousarvion tililtä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi, kiinteistölautakunnan käyttöön kohdassa B tarkoitettuun ostoon tarvittavan 227 200 euron määrärahan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus liitteineen
- 2 Asemakaavan muutos nro 12100
- 3 Konkurssipesän vaatimuksia koskeva 20.6.2011 päivätty kirjelmä

Otteet

**Ote**

Skanska Talonrakennus Oy

Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n  
konkurssipesä

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä "Skanska") kanssa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvän, liitteen nro 1 mukaisen sopimuksen sekä mainitun sopimuksen liitteenä olevan sopimuksen ns. vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän kanssa (jäljempänä "konkurssipesä") sekä tekemään mainittuihin sopimuksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteen nro 1 mukaisen, Skanskan omistamasta Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontista nro 17 muodostettavan määräalan ostamista tarkoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tekemään esisopimukseen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

C

Kaupunginhallitus päättäneen osoittaa vuoden 2013 talousarvion tililtä 8 01 02, esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi, kiinteistölautakunnan käyttöön maankäyttökorvauksella kuitattavaa saatavaa varten 166 700 euron määrärahan.

D



Kaupunginhallitus päättäneen osoittaa vuoden 2013 talousarvion tililtä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi, kiinteistölautakunnan käyttöön kohdassa B tarkoitettuun ostoon tarvittavan 227 200 euron määrärahan.

## Esittelijä

### Asemakaavamuutos

Telakkarannan alueella on vireillä Länsisataman ja Punavuoren asemakaavan muutosehdotus nro 12100, joka tähtää nykyisin lähes käyttämättömänä olevan alueen maankäytön tehostamiseen ja alueen kehittämiseen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Kaava-alue muodostuu mm. Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17, jonka pinta-ala on 8 332 m<sup>2</sup>. Tontille on omistajan aloitteesta laadittu asemakaavan muutosehdotus, jolla tontille osoitetaan yleisten rakennusten rakennusoikeutta (Y/s) 7 430 k-m<sup>2</sup> ja hotelli- ja toimistorakennusoikeutta (KTYA/s) 13 730 k-m<sup>2</sup>. Tontista 2 272 m<sup>2</sup> osoitetaan katualueeksi.

### Maankäytösopimus

Kaavamuutoksesta seuraa omistajalle merkittävää hyötyä, ja asiaa koskevat maapoliittiset neuvottelut on käyty tämän kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Neuvottelujen tuloksena Skanskan kanssa ehdotetaan solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 393 900 euroa.

Korvauksesta 166 700 euroa suoritetaan ehdotuksen mukaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesältä yhtiölle osana tontin 20176/17 kauppaa siirtyneen kaupunkiin kohdistetun ns. vakaasta hallintaoikeudesta johtuvan perusteeltaan ja määrältään riidanalaisen saatavan. Samalla yhtiö sitoutuu olemaan esittämättä kaupunkia kohtaan mitään edellä mainittuun saatavaan tai vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä vaatimuksia sekä kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että vakaa hallintaoikeus lakkautetaan suhteessa kaupunkiin.

Loput 227 200 euroa korvauksesta kuitataan kauppahintana suoritetuksi, kun Skanska myy kaupungille tontista 20176/17 kaavamuutoksella katualueeksi osoitetun 2 272 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan.

### Sopimus konkurssipesän kanssa vakaasta hallintaoikeudesta



Helsingin kaupungin ja Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän välillä on vuodesta 1990 alkaen vallinnut erimielisyys telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus. Sen keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se on aikanaan luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 mukaiseen kaava-alueeseen lukuun ottamatta Skanskan omistukseen konkurssipesältä aiemmin siirtynyttä tonttia 20176/17. Erimielisyys koskee vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia suhteessa maanomistajaan.

Konkurssipesän kanssa on siksi neuvoteltu erillinen, varsinaisen maankäyttösopimuksen liitteenä oleva sopimus vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta. Sopimuksen mukaan vakaa hallintaoikeus lakkaa olemasta voimassa mainitun sopimuksen allekirjoituksin, eikä kaupunki suorita konkurssipesälle tämän johdosta mitään vastiketta.

Samalla kaupunki sitoutuu olemaan esittämättä konkurssipesää kohtaan mitään vaatimuksia, jotka koskevat noin 24 341 m<sup>2</sup>:n suuruisella, vakaan hallintaoikeuden alaisella määräalalla olevien rakennusten ym. purkamista, määräalan siivoamista ja kunnostamista tai kyseisen määräalan maaperän puhdistamista.

Vakaasta hallintaoikeudesta ja siihen liittyvistä kiistanalaisista saatavista sopiminen on olennainen edellytys Telakkarannan alueen kehittämiselle asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaisella tavalla sekä sille, että kaavamuuoksella kaupungin maalle muodostettavat tontit voidaan vaiheittain luovuttaa varauspäätöksen edellyttämällä tavalla.

### Varauspäätös

Asemakaavamuutoksen ja samalla myös sopimusjärjestelyn taustalla on kaupunginhallituksen aiempi varauspäätös. Kaupunginhallitus päätti 26.6.2010 (834 §) varata Skanskalle kiinteistökehitystä varten noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kaupungin omistamasta teollisuustontista 20176/20. Varausalue sijoittuu em. asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 alueelle ja liittyy kaava-alueella sijaitsevaan konkurssipesältä Skanskan omistukseen siirtyneeseen tonttiin 20176/17. Varausta on sittemmin jatkettu kuluvan vuoden loppuun entisin ehdoin.



Varausehtojen mukaan tavoitteena on mm. kehittää varausalueesta sekä Skanskalle nyt jo siirtyneestä, konkurssipesän aiemmin omistamasta tontista 20176/17 korkeatasoinen ja vetovoimainen toimitila- ja asuntoalue ottaen huomioon alueen rakennuskannan suojelutavoitteet. Varausehtojen mukaan Skanska oli tätä varten velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun.

Varausehtojen mukaan Skanskan ja kaupungin tuli varausaikana neuvotella tarvittavista aluejärjestelyistä, jolloin tavoitteena on mm. konepajarakennuksen sekä siihen liittyvien rakennusten siirtyminen kaupungille tai sen määräämälle Elävän musiikin yhdistys Elmun tilatarpeita varten, ns. Nosturin alueen vapauttaminen rakentamista varten sekä konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden luovuttaminen kaupungille. Alueelle tulevat asunnot toteutetaan varausehtojen mukaan sääntelemättömänä korkeatasoisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Skanska on varauspäätöksen ehtojen mukaisesti järjestänyt kaavoituksen pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 perustuu keskeisiltä osin voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Kaavaehdotuksen ja varauspäätöksen toteuttaminen edellyttää Telakkarannan alueen tarkastelemista kokonaisuutena sekä laajoja kiinteistö- ja muita järjestelyjä. Kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohtana on konepajarakennuksen ja sille asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12100 muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille asemakaavaehdotuksen mukaisesti muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaihteittain Skanskalle.

Kiinteistöjärjestelyjen lähtökohtana on myös, että STX:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyisi Skanskalle ja Skanska vastaisi maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamisen yhteydessä.

Esittelijä toteaa, että vakaan hallintaoikeuden ja siihen liittyvien vaatimusten lakkauttamiseen liittyvän sopimuksen allekirjoittaminen ja



10.06.2013

Kaj/3

siten vakaan hallintaoikeuden lakkauttaminen on eräs keskeinen edellytys uuden asemakaavan toteuttamiselle ja sille, että asemakaavan muutoksella nro 12100 kaupungin maalle muodostettavat asunto- ja toimitilatontit voidaan ylipäänsä luovuttaa.

#### Määrärahat

Kirjanpidollisista syistä esitetään, että lautakunnan käyttöön osoitettaisiin edellä päätösehdotusten kohdissa C ja D yksilöidyt määrärahat.

#### Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa, että neuvoteltu maankäyttösopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä. Järjestely vakaata hallintaoikeutta koskevine sopimuksineen on kokonaisuutena edellytyksenä asemakaavaehdotuksen toteuttamiselle.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sopimus ja esisopimus liitteineen
- 2 Asemakaavan muutos nro 12100
- 3 Konkurssipesän vaatimuksia koskeva 20.6.2011 päivätty kirjelmä

#### Otteet

##### Ote

Skanska Talonrakennus Oy

Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n  
konkurssipesä

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto

#### Päätöshistoria

Postiosoite  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Kiinteistölautakunta 04.04.2013 § 167

HEL 2013-004416 T 10 01 00

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu 6

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä "Skanska") kanssa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvä, liitteen nro 1 mukainen sopimus sekä mainitun sopimuksen liitteenä oleva sopimus ns. vakaan hallinto-oikeuden lakkauttamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän kanssa (jäljempänä "Konkurssipesä") sekä tekemään mainittuihin sopimuksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA120-2)

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteen nro 1 mukainen, Skanskan omistamasta Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontista nro 17 muodostettavaa määrääalaa koskeva kiinteistökaupan esisopimus sekä tekemään esisopimukseen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

C

Edelleen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2013 talousarvion tililtä 8 01 02, esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön maankäyttökorvauksella kuitattavaa saatavaa varten 166 700 euron määräraha.

D

Vielä lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2013 talousarvion tililtä 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön ostoon tarvittava 227 200 euron määräraha.

E



Lopuksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätösehdotuksissa A ja B mainittuihin sopimukseen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12100 mahdollistaa Skanska Talonrakennus Oy:n omistamalle tontille 20176/17 yleisten rakennusten rakennusoikeutta (Y/s) 7 430 k-m<sup>2</sup> sekä hotelli- ja toimistorakennusoikeutta (KTYA/s) 13 730 k-m<sup>2</sup> sekä katualueita noin 2 272 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksesta seuraa Skanskalle merkittävää hyötyä, ja asiaa koskevat maapoliittiset neuvottelut on käyty Skanskan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Skanskan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 393 900 euroa.

166 700 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille Konkurssipesältä 20.12.2012 osana kiinteistön 91-20-176-17 kauppaa siirtyneen kaupunkiin kohdistuvan, ns. vakaasta hallintaoikeudesta johtuvan perusteeltaan ja määrältään riidanalaisen saatavan ja samalla sitoutuu olemaan esittämättä kaupunkia kohtaan mitään edellä mainittuun saatavaan tai vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä vaatimuksia sekä kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että vakaa hallintaoikeus lakkautetaan suhteessa kaupunkiin.

Loput 227 200 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille erillisellä luovutuskirjalla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontista nro 17 noin 2 272 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään. Kyseinen määräala on asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12100 osoitettu yleiseksi katualueiksi.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi