



08.08.2016

Kaj/2

## § 679

### Kiinteistövaihto Herttoniemenrannassa, Lauttasaarella ja Kruunu- vuorenrannassa

HEL 2016-007355 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteenä 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisen välirahattoman vaihtokaupan \*\*\*\*\* kanssa ehdolla, että kaupunginvaltuusto osoittaa kiinteistölautakunnalle vaihtokaupan toteuttamiseksi tarvittavan 6,4 miljoonan euron määrärahan.

Vaihtokaupan pääehdot ovat:

- Kaupunki luovuttaa rakentamattoman ja lohkomattoman asuinkerrostalotontin 43282/1 (3 622 m<sup>2</sup>, 4 600 k-m<sup>2</sup>, Reginankuja 3) sekä rakentamattoman rivitalotontin 31205/1 (1 433 m<sup>2</sup>, 1 050 k-m<sup>2</sup>, Lauttasaarenmäki 5).
- Kaupunki saa Helsingin kaupungin Laajasalon kylän tilat RN:o 2:18 ja 2:329 (noin 14,9 hehtaaria, Kaitalahti/Päätie (39), lukuun ottamatta jälkimmäisen eteläosasta pidätettyä noin 15 400 m<sup>2</sup>:n suuruista määrää alaa. Kiinteistöillä sijaitsee vanhoja huviloita.



- Kummankin osapuolen luovuttamien kiinteistöjen arvo on yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Kiinteistöt luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteristä ilmenevistä rasitteista vapaina.
- Kaupunki vastaa osoitteessa Reginankuja 3 sijaitsevan tontin pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista sekä osoitteessa Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevan tontin lämpöjohdon siirtokustannuksista.
- Kuolinpesän osakkaat vastaavat Kaitalahden kiinteistöjen tuhoutuneiden huviloiden purkamisesta ja rakennusjätteiden poistamisesta 31.12.2016 mennessä rakennusvalvontaviraston kanssa laaditun suunnitelman mukaisesti.
- Kuolinpesän osakkaat sitoutuvat heille luovutettuja osoitteissa Reginankuja 3 ja Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevia kiinteistöjä suunnitellun järjestämisen arkkitehtuurikutsukilpailun myöhemmin erikseen sovittaviin ehtoihin.

Kaupunki ei vastaa ostajille mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajille saattavat aiheutua siitä, että päätös vaihtokaupasta oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaisuus viivästyy.

Vaihto saadaan tehdä ehdolla, että kaupunginvaltuusto myöntää vaihdon toteuttamiseksi tarvittavan määrärahan.

## B

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2016 talousarvioon kohtaan 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi merkittyä määrärahaa 6,4 milj. eurolla kohdassa A ehdotetun vaihtokaupan toteuttamiseksi.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään vaihtokaupan tekemistä kiinteistöistä niin, että kaupunki saa hallintaansa ja omistukseensa kuolinpesän nyt omistamat Laajasalon Kruunuvuoren alueet ja luovuttaa vastineeksi kerrostalotontin Herttoniemen rannasta ja rivitalotontin Lauttasaaren Myllykallion pohjoisreunalta.

Vaihtokaupan avulla Helsingin kaupunki pääsee kehittämään Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen mukaista laajaa Kruunuvuoren merenrantapuistoa, johon kaupungilla asemakaavan vahvistuttua on lunastusoikeus ja tietyin ehdoin lunastusvelvolli-



suus. Luovutettavat kiinteistöt on puolin ja toisin arvioitu samanarvoisiksi, joten vaihto on vastikkeeton. Kirjanpidollisesti vaihtoa varten on kuitenkin tarpeen osoittaa kaupungille tulevan omaisuuden suuruinen määräraha.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Vaihdon toinen osapuoli on hankkinut Kruunuvuoren kiinteistöt omistukseensa jo 1950-luvulla ja useaan otteeseen neuvotellut niiden tehokkaasta kaavoittamisesta kaupungin kanssa. Kaupunki on myös vuosikymmenten aikana useaan otteeseen tuloksetta neuvotellut kiinteistöjen hankkimisesta. Pitkän ja monipolvisen kaavaprosessin jälkeen Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai vuonna 2011 lainvoiman. Alueen asemakaavaehdotuksessa, joka on laadittu osayleiskaavan pohjalta, kuolinpesän osakkaiden kiinteistöt ovat pääosin virkistys- ja suoje-lualuetta. Kuolinpesän osakkaat pidättävät itsellään noin 1,54 hehtaarin suuruisen alueen, johon asemakaavaehdotuksessa on esitetty noin 9 000 k-m<sup>2</sup> kerrostalorakennusoikeutta sekä yleisiä alueita. Asemakaavan tuottaman merkittävän arvonnousun vuoksi kuolinpesän osakkaiden kanssa käydään pidätetyn alueen osalta erikseen maankäyttösopimusneuvottelut sen määrittämiseksi, miten maanomistajat osallistuvat kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

### Kaupungin luovuttamien tonttien kiinteistötiedot

Herttoniemenrannan kerrostaloalueella, Laivalahden pienvenesatamaa vastapäätä sijaitsevan ja merenrantaa kiertävään kevyen liikenteen raittiin rajoittuvan kerrostalotontin osoite on Reginankuja 3. Tasaisella täyttömaalla sijaitsevan tontin pinta-ala on 3 622 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>, josta 150 k-m<sup>2</sup> on liiketiloja. Rakennukset saavat olla viisi-kerroksisia. Tontin maaperässä on todettu pilaantumista ja jätteitä. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

Lauttasaaren Myllykallion pohjoisrinteessä osoitteessa Lauttasaarenmäki 5 sijaitsee kapea rivitalotontti, jonka pinta-ala on 1 433 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 050 k-m<sup>2</sup>. Puiston pohjoisrinteeseen rajoittuva tontti sijaitsee Länsiväylän viereistä Lauttasaarenmäen vanhaa liike/teollisuusaluetta vastapäätä. Alue on muuttumassa tiiviiksi asuinkerrostaloalueeksi, jonka ensimmäiset rakennukset ovat rakenteilla. Kaupunki suunnittelee rakentavansa kadun alueen uuden käytön mukaiseksi vuosina 2016 - 2017. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

### Kaupungin saaman kiinteistökokonaisuuden tiedot

<b>Postiosoite</b> PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



Kruunuvuoren pohjoisosan muodostava alue rajoittuu etelässä entisestä öljyterminaalialueesta uudeksi tiiviiksi asuinkeuhkoalueeksi muuttuvaan Kruunuvuorenrantaan, idässä Kaitalahden pientaloalueeseen ja muutoin mereen. Alueen koko on noin 14,9 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 900 metriä. Alueella sijaitsee 12 huvilan rakennuspaikkaa. Huvilat ovat vuosikymmenten kaavakiistelyn ja kaavoitusprosessin aikana valitettavasti jääneet tyhjilleen, rappeutuneet ja osin myös ilkeiden vuoksi pääosin tuhoutuneet. Vain yksi huvila on enää sellaisessa kunnossa, että se voisi olla korjaukelpoinen. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

Kruunuvuoren asemakaavaehdotuksessa kiinteistökokonaisuus on pääosin lähivirkistysaluetta, jonne voi sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokkaan alueen ominaispiirteiden ehdoilla. Kruunuvuorenlammen ympäristö ja kaakkoisnurkassa sijaitseva Kruunuvuoren rauhoitettu lehmusmetsikkö on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Kiinteistöjen sijainti on liitteessä nro 2 merkitty myös asemakaavaehdotuksen karttaan.

#### Käydyt neuvottelut

Maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen velattomasta kiinteistövähdosta, jossa kummankin osapuolen luovuttamien kiinteistöjen arvo on yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Neuvottelutulos perustuu siihen, että kumpikin osapuoli vastaa luovuttamiensa kiinteistöjen maaperän ja mahdollisten jätteiden puhdistamisesta kustannuksellaan. Kaupungin osalta kyse on tonttien normaalista rakennuskelpoiseksi saattamisprosessista.

Kaupunki on arvostanut luovuttamiensa tonttien arvon Herttoniemenrannan Reginankujan kerrostalotontin osalta noin 5,1 miljoonaan euroon (noin 1 100 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja Lauttasaarenmäen rivitalotontin osalta noin 1,3 miljoonaan euroon (1 270 euroa/k-m<sup>2</sup>). Arvioinnissa on käytetty ulkopuolisia asiantuntijoita oman hinnoittelutyön tukena.

Herttoniemenrannan tontin puhdistamiskustannuksia on osittain likaantuneiden täyttömassojen ja rakennusjätteiden vuoksi vaikea arvioida. Vuonna 2014 tehdyssä ympäristötekniisessä tutkimusraportissa kustannusten on arvioitu olevan tasoa 350 000 euroa (alv. 0 %), mutta asemakaavaselvityksessä on varauduttu 900 000 euron kustannuksiin.

Kaupunki siirtää kustannuksellaan Lauttasaarenmäen tontilla pieneltä osaltaan sijaitsevan lämpöjohdon kadun uusimistöiden yhteydessä vuosina 2016 - 2017.



Kaupungin saama Kruunuvuoren alue on hinnoiteltu kiinteistölautakunnan 23.3.2016 (129 §) hyväksymän yleisten alueiden hinnoitteluohjeen (HEL 2016-002959) mukaisesti ottaen huomioon alueella olevat rakennuspaikat. Vaihtoarvo 6,4 miljoonaa euroa vastaa noin 43 euroa/maam<sup>2</sup>. Kuolinpesän osakkaat vastaavat kustannuksellaan korjauskelvottomien ja tuhoutuneiden huviloiden purkamisesta ja jätteiden poistamisesta rakennusvalvontaviraston kanssa tehdyn suunnitelman mukaisesti.

Vaihtohintoja voidaan kiinteistöjen sijainnit ja luonteet huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja käypiä arvoja vastaavina.

#### Maanvaihdon perustelut

Vaihtokaupan avulla kaupunki pääsee kehittämään Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen mukaista laajaa Kruunuvuoren merenrantapuistoa, johon kaupungilla asemakaavan vahvistuttua on lunastusoikeus ja tietyin ehdoin lunastusvelvollisuus. Kaupunki rahoittaa hankinnan luovuttamalla asemakaavan mukaiseen toteuttamiseen kerrostalotontin Herttoniemenrannasta sekä rivitalotontin Lautasaaren Myllykallion pohjoisreunalta.

Kaupungin maanomistusta täydentävä vaihtokauppa on osa asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellista yleisten alueiden maanhankintaa.

#### Kiinteistönvaihdon talousarviovaikutteisuus

Vaihtokaupassa luovutettavat kiinteistöt on arvioitu samanarvoisiksi, joten vaihto on vastikkeeton. Vaihtokauppa on kuitenkin talousarviovaikutteinen. Kaupungin luovuttamista kiinteistöistä saatavat 6,4 milj. euron tulot kirjataan maanmyyntituloihin talousarviokohtaan 8 01 52, Kiinteän omaisuuden myynti. Kaupungille siirtyvästä kiinteöstä koituvat saman suuruiset hankintamenot edellyttävät määrärahan osittamista talousarviokohdasta 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi. Talousarviokohdassa ei ole vaihtokaupan edellyttämää määrärahaa.

Talouden seurannan ennusteiden mukaan muista talousarviokohdista ei ole mahdollista tehdä tarvittavaa määrärahasiirtoa, joten vaihtokauppa varten kaupunginvaltuuston tulisi myöntää 6,4 milj. euron suuruisen ylitysoikeus talousarviokohtaan 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi. Kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessään myöntämään em. määrärahan kiinteistölautakunnalle käyttäväksi po. vaihtokauppaan.

Samanarvoisten kiinteistöjen vaihtokaupasta ei koidu kaupungille todellisia menoja ja ennusteiden mukaan myös talousarvion mukaiset 100



08.08.2016

Kaj/2

milj. euron maanmyyntitavoitteet arvioidaan saavutettavan selvästi ilman tästä vaihtokaupasta kirjattavia maanmyyntulojakin. Strategiaohjelman mukaisen investointiraamin ylittämistä voidaan tässä tapauksessa pitää perusteltuna.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Vaihtokirjaluonnos  
2 Liitekartat

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**  
Kuolinpesä

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 319

HEL 2016-007355 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 77/674 501, 61/672 492 ja 65/673 500; Reginankuja 3, Lauttasaarenmäki 5 ja Kaitalahti/Päätie (39)

Esitys



A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki tekee välirahattoman vaihtokaupan \*\*\*\*\* kanssa liitteenä nro 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Vaihtokaupan pääehdot ovat:

- Kaupunki luovuttaa rakentamattoman ja lohkomattoman asuinkerrostalotontin 43282/1 (3 622 m<sup>2</sup>, 4 600 k-m<sup>2</sup>, Reginankuja 3) sekä rakentamattoman rivitalotontin, kiinteistötunnus 91-31-205-1 (1 433 m<sup>2</sup>, 1 050 k-m<sup>2</sup>, Lauttasaarenmäki 5).
- Kaupunki saa kiinteistöt, kiinteistötunnukset 91-412-2-18 ja 91-412-2-329 (noin 14,9 hehtaaria, Kaitalahti/Päätie (39)), lukuun ottamatta jälkimmäisen eteläosasta pidätettyä noin 15 400 m<sup>2</sup>:n suuruista määrää alaa. Kiinteistöillä sijaitsee vanhoja huviloita.
- Kummankin osapuolen luovuttamien kiinteistöjen arvo on yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Kiinteistöt luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteristä ilmenevistä rasitteista vapaina.
- Kaupunki vastaa osoitteessa Reginankuja 3 sijaitsevan tontin pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista sekä osoitteessa Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevan tontin lämpöjohdon siirtokustannuksista.
- Kuolinpesän osakkaat vastaavat Kaitalahden kiinteistöjen tuhoutuneiden huviloiden purkamisesta ja rakennusjätteiden poistamisesta 31.12.2016 mennessä rakennusvalvontaviraston kanssa laaditun suunnitelman mukaisesti.
- Kuolinpesän osakkaat sitoutuvat heille luovutettuja osoitteissa Reginankuja 3 ja Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevia kiinteistöjä suunnitellessaan järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailun myöhemmin erikseen sovitavin ehdoin.

Kaupunki ei vastaa ostajille mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajille saattavat aiheutua siitä, että päätös vaihtokaupasta oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimitieliminen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaisuus viivästyy.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnalle osoitetaan vaihtokaupan toteuttamiseksi tarvittava 6,4 miljoonan euron suuruinen määräraha.



08.08.2016

Kaj/2

---

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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