



§ 300

Maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän esisopimuksen tekeminen Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n kanssa Kruunuvuoren asemakaavan 12330 liittyen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2017-009866 T 10 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueella sijaitsevien kiinteistöjen 91-412-2-62, 91-412-2-121, 91-412-2-328 ja 91-412-2-450 omistajan Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 2858269-8, jatkossa maanomistaja) kanssa liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Peter Haaparinne, kehittämisspäälikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimuksen luonnos
- 2 Kartat
- 3 Asemakaavaehdotus ja sopimusalue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Maankäyttösopimuksen hyväksyminen mahdollistaa noin 78 000 k-m²:n eli noin 900 asunnon ja Kruunusiltaojen itäisimmän sillan rakentamisen mahdollistavan Kruunuvuoren asemakaavan 12330 hyväksymisen. Asemakaavaan sisältyy myös Kruunuvuorenrannan alueen asukkaille merkittävä noin 15 ha:n kokoinen Kruunuvuoren puisto. Kaava-alue on kokonaisuudessaan maanomistajan ja kaupungin omistuksessa.

Asemakaava korottaa maanomistajan kiinteistöjen arvoa merkittävästi, joten sen kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja 27.6.2016 § 658 tekemien päätösten mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tämä osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin suorittamalla kaupungille noin 15,3 milj. euron suuruisen maankäyttökorvauksen sekä luovuttamalla korvauksetta kaupungille yhteensä noin 3,7 ha:n suuruiset yleiset alueet. Korvauksesta suoritetaan noin 13,1 milj. euroa rahana ja noin 2,2 milj. euroa luovuttamalla kaupungille tontinosa, yleisiä alueita sekä alueen maanalaiset luolat rakenteineen tältä ja viereiseltä asemakaava-alueelta. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kaupungille määrääjäksi käyttö/ hallintaoikeuden asuntokortteliin, joka tarvitaan Kruunusiltaojen rakennustyömaata varten sekä toteuttaa alueelleen Kruunuvuorenrannan hallintamuotosuunnitelman mukaisesti vähintään 13 700 k-m² (noin 25 % maanomistajan rakennusoikeudesta) AM-ohjelman mukaisina välimuodon tai ARA-vuokra-asuntoina.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja maanomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on neuvoteltu esisopimus. Maanomistaja ostaa kaupungilta tontinosa yhteensä noin 2,6 milj. eurolla.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Nykytilanne ja maanomistus

Alueella ei ole asemakaavaa. Maanomistajan alue on pääosin ollut öljy-satama- ja öljyterminaalialuetta, joka on rakentunut ilman kaavoitusta, sen rakentamisen aikaisin viranomaisluvin. Toiminta alueella on alkanut jo 1920-luvulla. Alueen sijainti ilmenee liitteenä 2 olevasta kartasta.

Maankäyttökorvausta määritettäessä huomioitu, että noin 58 % maanomistajan alueesta on tosiasiallisena satama- ja teollisuusalueena ja siksi sitä on käsitelty asemakaavamuutoksena. Noin 42 % maanomistajan alueesta on käsitelty ensikaavana.



Kiinteistöltä on purettu lähes kaikki säiliöt ja rakennukset. Jäljellä on yksi öljysäiliö, kaksi pienempää rakennusta, laiturit ja maanalaiset kallioluolat. Rakennukset ja rakenteet ovat kaupungin omistuksessa tai siirtyvät maankäyttösopimuksella kaupungin omistukseen.

Maanomistajan ja Helen Oy:n välinen kallioluolia koskeva vuokrasopimus

Maanomistaja on tehnyt Helen Oy:n kanssa vuoteen 2048 ulottuvan vuokrasopimuksen öljysäiliöinä toimineista kallioluolista kulkuyhteyksiin. Helen Oy:n tarkoituksena on käyttää luolia lämpöakkuina pumpaamalla niihin kesällä pintavettä, jota lämmönvaihtimien avulla käytetään kaukolämmön ja -kylmän tuottamiseen alueen kaukolämpöverkoston. Kaupunki luovuttaa Helen Oy:lle sen toiminnan tarvitsemat kulkuyhteydet omistamallaan ja omistukseensa siirtyvillä alueilla. Sopimus on allekirjoitettu 22.3.2018.

Asemakaava sopimusalueen osalta

Asemakaava tuo maanomistajan alueelle noin 54 900 k-m² asuinkerrostalojen ja noin 550 k-m² liiketilojen rakennusoikeutta. Noin 5,3 ha eli 55 % maanomistajan alueista on merkitty asemakaavassa yleisiksi alueiksi. Asemakaavaehdotus on liitteenä 3.

Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena maan arvo nousee merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja 27.6.2016 § 658 tekemien päätösten mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavaan liittyvistä aluejärjestelyistä.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaukset

Sopimuksen mukaan maanomistaja maksaa kaupungille 15,25 milj. euron suuruisen maankäyttökorvauksen, luovuttaa ilmaiseksi noin 36 620 m² yleisiä alueita sekä luovuttaa kaupungille Kruunusillan rakennustyömaata varten käyttö/hallintaoikeuden rannan viereiseen asuntokortteliin 49322 enintään 31.12.2027 asti. Maanomistaja pidättää itsellään hallintaoikeuden karttaliitteestä 2 ilmenevään noin 0,6 ha:n suuruisen alueeseen tulevan korttelin 49323 lounaispuolella 31.12.2022 asti. Maankäyttökorvausta määritettäessä on korvausta alentavana tekijänä otettu huomioon kaupungin saama edellä mainittu käyttö/hallintaoikeus kortteliin 49322.



Korvauksesta maksetaan 13,06 milj. euroa rahana ja 2,19 milj. euroa luovuttamalla kaupungille tontinosa, yleisiä alueita sekä alueen maanalaisten luolat rakenteineen tältä ja viereiseltä asemakaava-alueelta.

Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistajan kiinteänä omaisuutena kaupungille maksama edellä mainittu osuus maankäyttökorvauksesta on määriteltä maankäyttösopimuksen osana olevassa kiinteistökaupan esisopimuksessa.

Lisäksi maanomistaja ostaa kaupungilta tontinosa kortteleista 49320 ja 49321, yhteensä noin 2 793 k-m² asunto- ja noin 256 k-m² liikerakennusoikeutta. Kauppahinta 2,63 milj. euroa vastaa asuntorakennusoikeuden osalta keskimäärin noin 900 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden osalta noin 450 euroa/k-m².

Esitetty hinta perustuu ulkopuolisten asiantuntijoiden arviolausuntoihin. Esitetty hinta on hankittujen arviolausuntojen perusteella käypä.

Muut sopimusehdot

Maankäyttösopimus sisältää tavanomaisten ehtojen lisäksi Kruunuvuorenrannan projektialueen toteuttamiseen liittyviä, sen alueryhmän esittämiä ehtoja.

Lisäksi maanomistaja toteuttaa Kruunuvuorenrannan projektialueen hallinnanjakosuunnitelman mukaisesti noin 25 % rakennusoikeudeltaan eli vähintään 13 700 k-m² kaupungin AM-ohjelman mukaisina väli- muodon tai ARA-vuokra-asuntoina.

Neuvoteltu sopimuskokonaisuus on kaupunginhallituksen päätösten ja noudatetun käytännön mukainen.

Määrärahatarve

Maankäyttökorvauksen osan suorittaminen kiinteänä omaisuutena vaatii kaupungin nykykäytännön mukaan 2,19 milj. euron suuruisen ns. kirjanpidollisen määrärahan. Talousarviossa ei ole otettu huomioon tämän tyyppisiä satunnaisia, joskus käyttöön osoitettuihin maanhankinnan määrärahoihin nähden suuriakin määrärahatarpeita. Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön tulisi siksi osoittaa 2,19 milj. euron suuruisen lisämääräraha. Kaupunginhallitus päättää määrärahaa koskevasta esityksestä myöhemmin.

Lopuksi

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.



07.05.2018

Kaupunginhallituksen kokouksessa asiantuntijana on läsnä tiimipäällikkö Peter Haaparinne.

Arviolausunnot ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Peter Haaparinne, kehittämisspäälikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimuksen luonnos
- 2 Kartat
- 3 Asemakaavaehdotus ja sopimusalue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 101

HEL 2017-009866 T 10 01 00

Koirasaarentie

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueella sijaitsevien kiinteistöjen 91-412-2-62, 91-412-2-121, 91-412-2-328 ja 91-412-2-450 omistajan, Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 2858269-8) kanssa liitteen 1 mukainen maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Lisäksi lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekir-



joittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus osoittaisi kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön 2 190 000 euron suuruisen lisämäärärahan, joka tarvitaan Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n kiinteänä omaisuutena maksaman maankäyttökorvauksen osan vastaanottamiseksi.

(MA149-6)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Kati Valkama, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi