



10.02.2020

Asia/16

## § 109

### Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkurin kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12597 (Länsisatama, Ruoholahti)

HEL 2019-011165 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi tontin 91-20-797-2 omistajan Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkurin (Y-tunnus 2696440-6) kanssa solmittavan liitteenä 1 olevan sopimuksen.

Kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus Ruoholahden Ankkuri
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Kiinteistö Oy Ruoholahden  
Ankkuri

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Ruoholahdessa on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa kaavamuutosalueelle sijoittuvan nykyisen toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeuden lisäämisen.

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimuksista.

## Päätöksen perustelut

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: nro 9677 (hyväksytty 26.10.1990) nro 9895 (hyväksytty 27.5.1992) nro 10490 (hyväksytty 7.10.1998) nro 10590 (hyväksytty 6.4.1999) nro 11890 (hyväksytty 25.11.2009). Kaavojen mukaan alueella on huoltoasemarakennusten korttelialue (LH), liike-, toimisto-, varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KTY) sekä katualuetta. Länsisatamankadun yli on kevyenliikenteen sillan yhteys. Lisäksi alueella on voimassa maanalainen asemakaava 11800 (hyväksytty 11.11.2009). Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maat lukuun ottamatta tonttia 91-20-797-2, joka on yksityisomistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus nro 12597 koskee Ruoholahdessa Itämerenkadun ja Länsisatamankadun risteuksen länsipuolella sijaitsevan katualueen muuttamista toimitilarakennusten korttelialueeksi ja nykyisen toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeuden lisäämistä. Rakennusoikeuden lisäys on 20 200 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tontille saa sijoittaa vähintään 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.

Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä 2.

Maankäyttösopimus ja -korvaus

Asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014, 658 § tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen sekä noudatetun käytännön mukainen.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 3 110 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa kahdessa saman suuruisessa erässä. Ensimmäinen erä maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisesta. Toinen erä maksetaan vuoden kuluttua ensimmäisen erän maksupäivästä.



Rahakorvauksen ensimmäistä erää korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä kaavamutoksen lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korvauksen toista erää korotetaan sopimuksen allekirjoittamishetkestä eräpäivään kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotukset pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

#### Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkurille yleisestä alueesta Länsi-sataman kadut 91-20-9901-0 rasitteista vapaana noin 85 m<sup>2</sup>:n suuruisen sopimuksen liitteenä olevan kartan mukaisen määräalan 373 000 euron kauppahinnalla liitettäväksi muodostettavaan tonttiin 20797/3.

Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä kaavamutoksen lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017, 865 § perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus Ruoholahden Ankkuri
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet



10.02.2020

Asia/16

Kiinteistö Oy Ruoholahden  
Ankkuri

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.11.2019 § 583

HEL 2019-011165 T 10 01 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) tontin 91-20-797-2 omistajan Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkurin (Y-tunnus 2696440-6) kanssa solmittavan liitteen nro 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA120-3)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi