



21.04.2021

Asia/8

§ 89

Maankäyttösopimuksen muuttaminen (Laajasalo, Kruunuvuorenran- ta)

HEL 2021-001188 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan ylittämään vuoden 2021 talousarviomäärärahoja seuraavasti, talousarviokohta 8 01 01 Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeutavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoitus- ja täydennysrakennuskorvaukset, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi 2 100 000 euroa maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttamiseksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Alkuperäinen sopimus
- 3 Kartat

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Maanomistaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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



Asian taustaa

Kaupunginvaltuusto on 13.6.2018 § 182 hyväksynyt Kruunuvuoren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12330. Kaava-alue käsittää entisen Laajasalon öljysataman pohjoisosan sekä Kruunuvuoren kallioisen metsäalueen. Kruunuvuoren etelärinteeseen vanhan öljysataman alueelle on kaavoitettu asuinalue noin 1 600 asukkaalle.

Kaupunginhallitus on 7.5.2018 § 300 hyväksynyt Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n kanssa tehtävän maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen. Hyväksytyn sopimuksen mukaan maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin suorittamalla kaupungille noin 15,3 milj. euron suuruisen maankäyttökorvauksen sekä luovuttamalla korvauksetta kaupungille yhteensä noin 3,7 ha:n suuriset 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.

[Kaupunginhallitus 7.5.2018 § 300](#)

Korkein hallinto-oikeus on 30.10.2020 antamallaan päätöksellä (KHO 2020:111) kumonnut kaupunginvaltuuston 13.6.2018 § 182 asemakaavan nro 12330 hyväksymistä koskevan päätöksen asemakaavassa osoitettujen asuinkerrostalojen kortteleiden AK 49317 ja 49318 osalta. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan asemakaava-alueen sijainnista merkittävien lepakkoalueiden läheisyydessä ja selvityksissä todetusta merkityksestä lepakoiden saalistusalueena seuraa, että asemakaavaratkaisussa ja sen perusteena olevissa selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa olisi tullut kiinnittää erityistä huomiota asemakaavan toteuttamisesta alueella esiintyville lepakoille aiheutuviin vaikutuksiin. Asemakaava ei siten perustunut maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisiin riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

Maankäytösopimuksen muuttaminen

Maankäytösopimusta on korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun johdosta muutettava, koska lainvoiman saanut asemakaava poikkeaa merkittävästi kaupunginhallituksen 7.5.2018 hyväksymän maankäytösopimuksen lähtökohtana olleesta asemakaavasta.

Alkuperäinen maankäytösopimus on liitteenä 2.

Maanomistajat

Alkuperäisen sopimuksen osapuolena ollut maanomistaja Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy on 15.4.2020 täytäntöön pannulla jakautumisella jakautunut useaksi yhtiöksi, joista liitteen 1 mukaisessa sopimuksessa



mainitut ovat osapuolia nyt hyväksyttävässä sopimuksessa. Kruunu-
vuoren Kiinteistöt II Oy (Y-tunnus 3100331-9) vastaa maanomistajana
alkuperäisen sopimuksen ja sen muutoksen mukaisista velvoitteista.

Maankäyttökorvaus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12330 alueelle mahdol-
listama asuinrakennusoikeus on korkeimman hallinto-oikeuden päätök-
sen myötä alentunut maanomistajan kiinteistöillä noin 28 prosentilla eli
noin 15 700 kem²:llä, pääosin ensimmäisen asemakaavan alueella,
jossa maankäyttökorvaus määritetään korotettuna.

Edellä mainitusta johtuen maankäyttökorvausta on tarkistettu siten, että
maankäyttökorvauksen määrä on 8,74 milj. euroa. Maankäyttökorvaus
perustuu alkuperäisen sopimuksen hinnoitteluperusteisiin. Maankäyttö-
korvaus alenee noin 6,5 milj. eurolla, eli noin 43 prosentilla.

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kus-
tannuksiin kaupungille korvausta 8,74 milj. euroa sekä luovuttaa kau-
pungille korvauksetta noin 23 685 m² kokoiset yleiset alueet. Lisäksi
maanomistajat luovuttavat yhteisesti korvauksetta omistamillaan ja
kaupungin mailla olevat maanalaiset luolat, niiden rakenteiden ja kulku-
teiden alueet ja tilat sekä pysyvän käyttöoikeuden luolaston ilmanvaihd-
on ja kulkuyhteyden tarvitsemien rakenteiden pitämiseen ja niihin kul-
kemiseen.

Korvaus suoritetaan siten, että maanomistaja maksaa 6 640 000 euroa
rahana. Korvauksesta 2 100 000 euroa maksetaan yllä mainitun mu-
kaisesti maana.

Uusi asemakaava ja AM-velvoite

Kortteleiden 49317 ja 49318 sekä niiden lähialueiden osalta aloitetaan
uusi asemakaavoitus, jossa täydennetään puutteellisiksi katsotut selvi-
tykset ja tutkitaan miten ja missä määrin kumottu rakennusoikeus tai
sen osa voidaan sijoittaa lepakoiden elinympäristöä heikentämättä.
Kaavoitusratkaisujen helpottamiseksi kaupunki ei tässä vaiheessa han-
ki tutkittavan uuden kaava-alueen yleisiä alueita. Uudessa asemakaa-
vassa maanomistajalle ei maankäyttösopimuksessa myönnetä uutta
perusvähennystä, koska kaava on osa alkuperäistä hanketta.

Välimuodon ja/tai ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen sovittu 13 900
kem²:n rakennusoikeus oli pääosin tarkoitus toteuttaa kumotuissa kort-
teleissa eteläisten kortteleiden kalliiden kaavaratkaisujen vuoksi. Maa-
nomistaja toteuttaa lainvoiman saaneelle alueelle säänneltyyn asunto-
tuotantoon vähintään 5 400 kem² ja loppuosan uuden kaavan alueelle.



Määrärahan ylitys

Talousarviokohdan 8 01 01 Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoitus- ja täydennysrakennuskorvaukset, kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön ei sisällä maankäyttösopimusten ja niihin liittyvien kiinteistöjärjestelyjen edellyttämiä määrärahoja, koska sopimusten toteutusajankohdat ovat vaikeasti ennakoitavissa ja tarvittavien määrärahojen tarve vuositasolla vaihtelee merkittävästi. Maana maksettavan maankäyttökorvauksen tai sen osan vastaanottaminen edellyttää kirjanpitol teknisesti maanhankintamäärärahan ja on siten talousarviovaikutteinen. Näiden sopimusten toimeenpanoon on siksi perusteltua hakea tapauskohtaisesti ylitysoikeuksia.

Talousarviokohtaan on talousarvion mukaiset määrärahat sekä vuonna 2020 käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetty ylitysoikeus huomioiden käytettävissä yhteensä noin 17,4 milj. euroa. Määrärahat arvioidaan käytettävän täydennysrakentamiskorvauksiin ja kaupungin strategisen maanhankintas suunnitelman mukaisiin hankintoihin sekä operatiiviseen asemaankaavojen toteuttamisen edellyttämään maanhankintaan.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 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.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen B) kohdan, valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimuksen, sen perusteella laadittavat lopulliset luovutus- ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarkistettu sopimusluonnos

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



21.04.2021

Asia/8

2 Alkuperäinen sopimus
3 Kartat

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Maanomistaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristötoimiala

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.04.2021 § 247

HEL 2021-001188 T 10 01 00

Päätös

A)

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen B) kohdan, liitteenä 1 olevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

B)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan ylittämään vuoden 2021 talousarviomäärärahoja seuraavasti, talousarviokohta 8 01 01 Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeutavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoitus- ja täydennysrakennuskorvaukset, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi 2 100 000 euroa maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttamiseksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö



21.04.2021

Asia/8

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 02.03.2021 § 99

HEL 2021-001188 T 10 01 00

Koirasaarentie, Kultakruununkaari, Kultaveneenkatu

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se

- hyväksyy liitteessä 1 olevan maankäyttö sopimuksen tarkistuksen,
- hakee 2 100 000 euron suuruisen ns. kirjanpitol teknisen määrärahan ylityksen talousarviokohtaan 8 01 01,
- oikeuttaa kaupunki ympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen, sen perusteella laadittavat lopulliset luovutus- ja kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia

Esittelijä

kaupunki ympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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