



§ 652

Alueen varaaminen Kantvikin Vapaa-ajankeskus Oy:lle pienvenesataman ja sen palvelutoiminnan suunnittelua ja toteuttamista varten (Kirkkonummi, Kantvik, määräalat tiloista RN:o 1:123, 1:124, 1:127, 1:229, 1:119 ja 1:120, Prikiranta)

HEL 2014-003719 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Kantvikin Vapaa-ajankeskus Oy:lle yhteensä noin 20 hehtaarin suuruiset karttaliitteestä 1 ilmenevät rakentamattomat määräalat Kirkkonummen Kantvikissa sijaitsevista Kirkkonummen kunnan Kantvikin kylän tiloista RN:o 1:123, 1:124, 1:127, 1:229, 1:119 ja 1:120 pienvenesatamaa ja siihen liittyvien veneilyä tukevien palvelujen ja toimintojen suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla on oikeus osallistua alueen vireillä olevaan Prikirannan asemakaavatyöhön sekä omalla kustannuksellaan suunnitella varausalueen toteuttamista yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistö- ja liikuntavirastojen sekä Kirkkonummen kunnan ao. viranomaisten kanssa.

2

Strömsbyn teollisuusalueen varausalueella (alue B) kaupungilla on oikeus erikseen luovuttaa tontteja venealan yrittäjälle niiden ja varauksensaajan kanssa yhdessä sovittavin aluerajauksin. Varauksensaaja on tietoinen siitä, että tällä alueella myytävälle tonteille asetetaan rakennusvelvoite (60 % rakennusoikeudesta käyttöönottovaiheeseen 5 vuoden kuluessa kaupasta).

3

Varauksensaaja maksaa 1.1.2017 alkaen kaupungille varausalueen Prikirannan osasta (alue A) kiinteistöveroä vastaavan korvauksen erillistä laskua vastaan. Strömsbyn teollisuusalueen varausalueen (alue B) osalta tätä korvausta ei rajoitettujen varausoikeuksien vuoksi peritä.

4

Alueelle kaavoitettavat tontit ja satama-alueet myydään varauksensaajalle käyvällä hintatasolla myöhemmin varausaikana erikseen tehtävällä päätöksellä.



27.06.2016

Kaj/4

5

Varauksensaajalla on kustannuksellaan oikeus ilman eri valtuutusta hakea asemakaavan toteuttamiseksi tarvittavat viranomaisluvut. Rakennustöihin ei kuitenkaan saa ryhtyä varausalueella tai sen osalla ennen kuin varauksensaaja on ostanut kyseisen alueen.

6

Kaupunki vastaa Kirkkonummen kuntaan nähden maankäyttösopimuksen tekemisestä ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Mikäli kaupunki ja Kirkkonummen kunta sopivat kiinteistöjärjestelystä, jossa pienvenesataman itäosaa vierialueineen siirtyy kaupungin omistukseen, varausalue laajenee tälle alueelle ilman eri päätöstä.

7

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen tarkoittamaa asemakaavaa saada aikaan eikä tontteja siksi voida myydä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liitekartat
- 2 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kyse on Helsingin kaupungin maille Kirkkonummen Kantvikiin kaavailusta pienvenesatamasta ja siihen liittyvistä venepalvelualueista. Uusi pienvenesatama tuo kapasiteettia läntisestä Helsingistä rantarakentamisen etenemisen myötä lähivuosina poistuvien veneiden ja veneyritysten huoltotilojen ja talvisäilytysalueiden tilalle.

Helsingin hallinnollisen alueen ulkopuolella sijaitsevan erillisen pienvenesataman toteuttaminen kaupungin toimesta vaatisi lähivuosina huomattavia investointeja tilanteessa, jossa Helsingin kasvun edellyttämät mittavat kaupunkirakenteen sisäiset infrahankkeet merkittävästi rajoittavat kaupungin investointimahdollisuuksia muualle. Kaupungille on siksi edullista kiinnittää aluetta kehittämään ja toteuttamaan taho, jonka etu syntyy kehittämistyön rakentamismahdollisuuksien kautta. Samalla toteutuu kaupungin etu maanomistajana, kun kaavoituksen arvonnousu realisoituu alueen myynnin kautta.

Alueen Prikiranta -niminen asemakaava on laadittavana ja asemakaavaehdotus tulee nähtäville syksyn aikana.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hanke

Kantvikin Vapaa-ajankeskus Oy:n tarkoituksena on kehittää alueelle erityisesti harrasteveneilyn tarpeita palveleva alue, johon suunnitellaan ja toteutetaan

- noin 300 laituripaikan pienvenesatama palveluineen
- venehuolto- ja talvisäilytysalueet noin 1 000 veneelle niin (huolto) halleissa kuin ulkokentillä
- liike- ja huoltotiloja venealan palveluyrittäjille
- ravintola/juhlatila veneilijöille, asukkaille ja pursiseuroille
- pienvenesataman itäosan viereen jonkin verran asuintaloja, joiden toteuttaminen on koordinoitava pienvenesataman rakentamisen kanssa.

Varauksensaaja vastaa alueen markkinoinnista veneilyalan palveluntuottajille sekä neuvottelee ja järjestää heidän tarpeitansa vastaavat toimitilajärjestelyt. Lisäksi yhtiö hoitaa neuvottelut rakentajien ja tilojen loppukäyttäjien kesken sekä toimii projektinjohtajana.

Kantvikin Vapaa-ajankeskus Oy on kiinteistösijoitus- ja -kehitysyritys Interavanti Oyj:n omistama yritys, jonka osakaspohjaa on tarkoitus laajentaa alueen rakentamisesta kiinnostuneilla tahoilla. Interavanti Oyj:n sijoitussalkussa on tällä hetkellä noin 60 000 m² toimitilaa. Yhtiöllä, sen omistajilla ja yhteistyökumppaneilla on myös kokemusta niin vene- kuin urheilu- ja vapaa-aikatoimintojen kehittämisestä.



Hakemus on liitteenä 2. Alueeseen ei kohdistu muita hakemuksia.

Kiinteistötiedot

Varausalue A sijaitsee Kirkkonummen Kantvikissa, Strömsbynlahden etelärannalla ja Strömsbyntien varrella. Helsingin keskustasta matkaa on maitse noin 37 kilometriä ja Kirkkonummen kuntakeskuksesta noin 7 kilometriä. Topografisesti vaihteleva rakentamaton alue rajoittuu pohjoisessa Kirkkonummen kunnan pienvenesatamaan. Alueen länsipuolella sijaitsee Helsingin Sataman pieni yhden laivapaikan bulkkisatama ja Strömsbynlahden vastarannalla pieni kahden laivapaikan teollisuus-satama. Alueen etelä- ja itäosa ovat pääosin rakentamattomat. Varausalue B sijaitsee Upinniementien viereisellä Strömsbyn teollisuusalueella, Ojangontien varrella, noin 1,5 kilometriä varausalue A:n eteläpuolella.

Varausalueella A ei ole asemakaavaa, mutta Prikirannan asemakaava on laadittavana ja asemakaavaehdotus valmistunee syksyllä 2016. Asemakaava on tuomassa pientalo- ja pienkerrostalorakentamista varausalue A:n kaakkoispuolelle. Lisäksi alueen koillispuolelle kaavaillaan Prikirantaa ja Kantvikia yhdistävää uutta asuinalueita.

Varausalue B on vahvistetun asemakaavan teollisuusalueita. Alueen kadut ja kunnallistekniikka on rakennettu ja varausalueen tontit on tasattu.

Varauksen ehdot

Esitettyjen varausehtojen mukaan varauksensaaja vastaa alueen kehittämisen ja toteuttamisen edellyttämistä kustannuksista. Alue on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistö- ja liikuntavirastojen sekä Kirkkonummen kunnan kanssa.

Helsingin kaupunki vastaa maanomistajana Kirkkonummen kunnan edellyttämän maankäytösopimuksen velvoitteista.

Asemakaavan vahvistuttua Helsingin kaupunki myy varauksensaajalle tai tämän määräämälle muodostettavissa olevat, hankkeen vaatimat tonttialueet luovutusajankohdan käyvästä hinnasta. Kaupungin ei hallinto- ja kiinteistöverotussyistä ole tarkoituksenmukaista luovuttaa ulko-kunnissa sijaitsevia tontteja vuokraamalla.

Varauksen tarkoituksenmukaisuus

Hanke kasvattaa Helsingin länsipuolista pienvenesatama- ja talvisäilytyskapasiteettia tilanteessa, jossa Länsi-Helsingin rannoilta on poistumassa vastaavaa kapasiteettia rantarakentamisen etenemisen myötä.



Kaupungin muusta maanomistuksesta erillään sijaitsevan alueen kehittäminen yhdessä varauksensaajan ja Kirkkonummen kunnan kanssa on kaupungin kannalta myös taloudellisesti kannattavaa. Alueen kaupallinen kehittäminen vaatii sellaista erikoisalan ja operaattoritoiminnan osaamista, jota kaupungilla ei suoraan ole.

Hyvä vaihtoehto kaupungin omalle suunnittelulle on tällaisissa tilanteissa varauksen kautta kiinnittää aluetta kehittämään taho, jonka etu syntyy kehittämistyön rakentamismahdollisuuksien kautta. Samalla toteutuu kaupungin etu maanomistajana, kun kaavoituksen arvonnousu realisoituu alueen myynnin kautta.

Kantvikin Vapaa-ajankeskus Oy ja sen omistajat ovat olleet asiassa aloitteelliset. Kun edellä mainitun lisäksi alueen toteuttaminen vaatisi huomattavia investointeja tilanteessa, jossa Helsingin kasvun edellyttämät mittavat kaupunkirakenteen sisäiset infrahankkeet merkittävästi rajoittavat kaupungin investointimahdollisuuksia muualle, alueen varaimista hakijalle on pidettävä perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Liitekartat
2 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



27.06.2016

Kaj/4

Liikuntavirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 255

HEL 2014-003719 T 10 01 01 00

Strömsbyntie, Kirkkonummi

Päätös

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kantvikin Vapaa-ajan keskus Oy:lle (Y-tunnus 0581395-9) varataan yhteensä noin 20 hehtaarin suuruiset, karttaliitteestä nro 1 ilmenevät rakentamattomat määräalat Kirkkonummen Kantvikissa sijaitsevista kiinteistöistä 257-481-1-123, 257-481-1-124, 257-481-1-127, 257-481-1-229, 257-481-1-119 ja 257-481-1-120 pienvenesatamaa ja siihen liittyvien veneilyä tukevien palvelujen ja toimintojen suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1. Varauksensaajalla on oikeus osallistua alueen vireillä olevaan Prikirannan asemakaavatyöhön sekä omalla kustannuksellaan suunnitella varausalueen toteuttamista yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistö- ja liikuntavirastojen sekä Kirkkonummen kunnan ao. viranomaisten kanssa.
2. Strömsbyn teollisuusalueen varausalueella (alue B) kaupungilla on oikeus erikseen luovuttaa tontteja venealan yrittäjälle niiden ja varauksensaajan kanssa yhdessä sovittavin aluerajauksin. Varauksensaaja on tietoinen siitä, että tällä alueella myytävillä tonteilla asetetaan rakennusvelvoite (60 % rakennusoikeudesta käyttöönottovaiheeseen 5 vuoden kuluessa kaupasta).
3. Varauksensaaja maksaa 1.1.2017 alkaen kaupungille varausalueen Prikirannan osasta (alue A) kiinteistöveroä vastaavan korvauksen erillistä laskua vastaan. Strömsbyn teollisuusalueen varausalueen (alue B) osalta tätä korvausta ei rajoitettujen varausoikeuksien vuoksi peritä.
4. Alueelle kaavoitettavat tontit ja satama-alueet myydään varauksensaajalle käyväällä hintatasolla myöhemmin varausaikana erikseen tehtävällä päätöksellä.
5. Varauksensaajalla on kustannuksellaan oikeus ilman eri valtuutusta hakea asemakaavan toteuttamiseksi tarvittavat viranomaisluvut. Rakennustöihin ei kuitenkaan saa ryhtyä varausalueella tai sen osalla ennen kuin varauksensaaja on ostanut kyseisen alueen.



6. Kaupunki vastaa Kirkkonummen kuntaan nähden maankäyttösopimuksen tekemisestä ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Mikäli kaupunki ja Kirkkonummen kunta sopivat kiinteistöjärjestelystä, jossa pienvenesataman itäosaa vierialueineen siirtyy kaupungin omistukseen, varausalue laajenee tälle alueelle ilman eri päätöstä.

7. Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen tarkoittamaa asemakaavaa saada aikaan eikä tontteja siksi voida myydä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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