



21.04.2021

Ärende/8

§ 89

Ändring av markanvändningsavtal (Degerö, Kronbergsstranden)

HEL 2021-001188 T 10 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige bemyndigade stadsmiljönämnden att överskrida 2021 års budgetanslag enligt följande, budgetmoment 8 01 01 Köp och inlösen av fastigheter och aktier som berättigar till besittning av fastigheter samt planläggningsersättningar, till stadsmiljönämndens disposition 2 100 000 euro för genomförande av föravtal för markanvändning och fastighetsköp.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projektchef, telefon: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Alkuperäinen sopimus
- 3 Kartat

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Markägaren

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Omprövning, stadsstyrelsen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund i ärendet



21.04.2021

Ärende/8

Stadsfullmäktige godkände 13.6.2018, § 182, detaljplan och detaljplaneändring för Kronbergsstranden (nr 12330). Detaljplaneområdet omfattar norra delen av den gamla oljehamnen på Degerö och det bergiga skogsområdet i Kronbergsstranden. Ett bostadsområde för 1 600 invånare har planlagts i söderslutningen på det gamla oljehamnsområdet i Kronbergsstranden.

Stadsstyrelsen har 7.5.2018, § 300, godkänt markanvändningsavtalet och föravtalet för fastighetsköp som ingås med Kruunuvuoren Kiinteistö Oy. Enligt det godkända avtalet deltar markägaren i kostnaderna för samhällsbyggandet genom att erlagga en markanvändningsersättning på cirka 15,3 miljoner euro till staden och överlåta allmänna markområden på sammanlagt ca 3,7 ha till staden utan ersättning. Ersättningarna erläggs så att cirka 13,1 miljoner euro betalas kontant och cirka 2,2 miljoner euro genom överlåtelse av en tomtedel, allmänna områden och de underjordiska berggrummen med konstruktioner i området till staden.

[Stadsstyrelsen 7.5.2018, § 300](#)

Högsta förvaltningsdomstolen har genom sitt beslut 30.10.2020 (HFD 2020:111) upphävt stadsfullmäktiges beslut 13.6.2018, § 182, om godkännandet av detaljplan nr 12330 i fråga om kvarteren för flervåningshus AK 49317 och 49318 som anvisas i detaljplanen. Enligt högsta förvaltningsdomstolen orsakar detaljplaneområdets läge i närheten av betydande fladdermusområden och den i utredningar konstaterade betydelsen som jaktområde för fladdermöss att man i detaljpanelösningen och i utredningarna och konsekvensbedömningarna som den grundar sig på borde ha fäst särskild uppmärksamhet vid de verkningar som förverkligandet av detaljplanen har för fladdermössen i området. Detaljplanen grundade sig sålunda inte på tillräckliga utredningar och konsekvensbedömningar i enlighet med § 9 i markanvändnings- och bygglagen.

Ändring av markanvändningsavtalet

Markanvändningsavtalet bör ändras med anledning av högsta förvaltningsdomstolens beslut, eftersom den lagakraftvunna detaljplanen avviker avsevärt från detaljplanen som var utgångspunkten för det av stadsstyrelsen 7.5.2018 godkända markanvändningsavtalet.

Det ursprungliga markanvändningsavtalet ingår i bilaga 2.

Markägare

Markägaren Kruunuvuoren Kiinteistö Oy, som var part i det ursprungliga avtalet, har genom en delning som verkställdes 15.4.2020 uppdelats



21.04.2021

Ärende/8

i flera bolag, varav de som nämns i avtalet i enlighet med bilaga 1 är parter i avtalet som nu godkänns. Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy (FO-nummer 3100331-9) ansvarar som markägare för förpliktelserna i enlighet med det ursprungliga avtalet och dess ändring.

Markanvändningsersättning

Bostadsbyggrätten som detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12330 möjliggör i området har enligt högsta förvaltningsdomstolens beslut minskat i markägarens fastigheter med cirka 28 procent eller 15 700 m² vy, huvudsakligen i området för den första detaljplanen, där markanvändningsersättningen fastställs med förhöjning.

På grund av det ovannämnda har markanvändningsersättningen justerats så att markanvändningsersättningens belopp är 8,74 miljoner euro. Markanvändningsersättningen grundar sig på prissättningsgrunderna i det ursprungliga avtalet. Markanvändningsersättningen minskar med cirka 6,5 miljoner euro, dvs. cirka 43 procent.

Markägaren deltar i kostnaderna för samhällsbyggandet genom att betala en ersättning på 8,74 miljoner euro till staden och överlåta allmänna markområden på cirka 23 685 m² till staden utan ersättning. Dessutom överlåter markägarna gemensamt och utan ersättning de underjordiska berggrummen, dessas konstruktioner och förbindelseledernas områden samt en permanent nyttjanderätt till att besitta konstruktionerna som behövs för berggrummens ventilation och förbindelseled och att röra sig i dem.

Ersättningen betalas så att markägaren betalar 6 640 000 euro kontant. Av ersättningen betalas 2 100 000 euro i enlighet med det ovannämnda i form av mark.

Ny detaljplan och BM-förpliktelse

I fråga om kvarteren 49317 och 49318 och närområden inleds en ny detaljplaneprocess för att komplettera de utredningar som anses bristfälliga och undersöka i vilken mån den upphävda byggrätten eller en del av den kan placeras utan att försämra fladdermössens livsmiljö. För att underlätta detaljpanelösningarna avstår staden i det här skedet från att anskaffa allmänna områden i det nya detaljplaneområdet som utreds. I den nya detaljplanen beviljas markägaren inte i markanvändningsavtalet ett nytt grundavdrag, eftersom detaljplanen är en del av det ursprungliga projektet.

Avsikten var att byggrätten på 13 900 m² vy som avtalats för byggande av bostäder av mellanformstyp och/eller ARA-hyresbostäder förverkligas i de upphävda kvarteren på grund av de dyra detaljpanelösningar-



21.04.2021

Ärende/8

na i de södra kvarteren. Markägaren förverkligar på det lagakraftvunna området för reglerad bostadsproduktion minst 5 400 m² vy och den resterande delen på den nya detaljplanens område.

Överskridning av anslag

I budgetmomentet 8 01 01 Köp och inlösen av fastigheter och aktier som berättigar till besittning av fastigheter samt planläggningsersättningar, till stadsmiljönämndens disposition ingår inte sådana anslag som markanvändningsavtal och därtill hörande fastighetsarrangemang förutsätter, eftersom tidpunkterna för genomförande i avtalen är svåra att förutse och behovet av anslag varierar betydligt på årsnivå. Mottagandet av markanvändningsersättningen som betalas i form av mark, eller en del av den, förutsätter ett bokföringstekniskt anslag och har därmed budgetkonsekvenser. Det är därför motiverat att för verkställandet av de här avtalen ansöka om överskridningsrätt från fall till fall.

På budgetmomentet finns med beaktande av anslagen i budgeten och den beviljade rätten att överskrida anslag som förblivit outnyttjade år 2020 cirka 17,4 miljoner euro att tillgå. Anslagen beräknas bli använda för ersättningar för kompletteringsbyggande och anskaffningar i enlighet med stadens strategiska markförvärvsplan, samt för operativt markförvärv som förverkligandet av detaljplaner förutsätter.

Befogenheter och verkställigheten av beslutet

Utgående från 16 kap. 1 § 2 mom. punkt 9 i förvaltningsstadgan och stadsstyrelsens beslut 19.9.2017, § 865, beslutar stadsstyrelsen om markanvändningsavtal vars sammanlagda värde överskrider 2 miljoner euro. Det sammanlagda värdet omfattar både markanvändningsersättningen och områdesarrangemangen.

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner punkt B) i beslutsförslaget, bemyndiga chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning i stadsmiljösektorn, eller en av chefen bemyndigad person, att underteckna föravtalet för markanvändning och fastighetsköp, de slutliga överlåtelse- och köpehandlingarna som tas fram utgående från det samt att vid behov göra smärre ändringar i dem.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projektchef, telefon: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



21.04.2021

Ärende/8

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Alkuperäinen sopimus
- 3 Kartat

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Markägaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Omprövning, stadsstyrelsen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljösektorn

Beslutshistoria

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 oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoitus- ja täydennysrakennuskorvaukset, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi 2 100 000 euroa maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttamiseksi.



21.04.2021

Ärende/8

Esittelijä

kansliapäällikkö
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

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se

- hyväksyy liitteessä 1 olevan maankäyttö sopimuksen tarkistuksen,
- hakee 2 100 000 euron suuruisen ns. kirjanpiloteknisen määrärahan ylityksen talousarviokohtaan 8 01 01,
- oikeuttaa kaupunkiympäristön 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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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