



7

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Karhusaaren Winbergin sataman asemakaavamuutoksen
ehdotuksesta nro 12322 ja Karhusaaren hankealueen perustaminen**

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Lausuntoehdotus

A Lausunto

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Karhusaaren Winbergin sataman asemakaavamuutoksen ehdotuksesta nro 12322 seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta toteaa, että yksityisen pienvenesataman toiminnan laajentamista mahdollistava asemakaavan muutos tukee kaupungin asukaspalveluja ja yritysten toimintaedellytyksiä painottavia strategisia linjauksia (Toimiva Helsinki ja Elinvoimainen Helsinki). Veneiden laituri- ja säilytyspaikkojen sekä venehuoltomahdollisuuksien lisäys on erityisen tärkeätä tilanteessa, jossa veneala ja veneiden talvisäilytys Helsingin uusilla merellisillä asuinalueilla lähivuosina joutuu väistymään tai supistamaan toimintaansa asutuksen tieltä.

Lautakunta katsoo kuitenkin, että yksityiselle venesatamalle määrätty autopaikkavaatimus on tarpeeton. Vene- ja autopaikkojen suhteen tasapaino on menestyksekkään toiminnan ja lisäinvestointimahdollisuuksien perusedellytyksiä ja sen arviointi on luontevinta jättää maanomistajalle, joka myös toimii sataman elinkeinonharjoittajana. Lautakunta esittää lisäksi, että nimitykseltään epämääräisen vl- alueen (vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia rakenteita) nimi selkeytetään venelaiturialueeksi.

Lautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä mainituin tarkennuksin. Asemakaavaa ei tulisi hyväksyä ennen kuin kohdan C mukainen sopimus kaavamuutoksen arvonnousun määrästä on tehty.

B Karhusaaren hankealueen perustaminen

Kiinteistölautakunta päättää perustaa Karhusaaren kaupunginosan käsittävän hankealueen liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti.

Lautakunta toteaa, että Karhusaari muodostaa sellaisen laajan yhtenäisen muutosalueen, joka tullaan toteuttamaan monen erillisen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja poikkeamispäätöksen kautta. Lautakunnan 30.10.2014 (520 §) antaman maankäytösopimusten sovellusohjeen mukaisesti tällaisella



hankealueella kukin maanomistaja voi saada vain yhden perusvähennyksen Maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaista ns. maankäyttökorvausta määritettäessä. Tällöin otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut.

C Sopimus arvonnousun määrästä

Kiinteistölautakunta päättää tehdä asemakaava-alueen omistajien, ***** kanssa asemakaavan muutoksen tuoman 440 000 euron arvonnousun toteavan sopimuksen liitteessä 2 olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Asemakaava ja sen muutosehdotus

Vanhassa asemakaavassa alue on pääosin pienvenesatamaa, johon on voinut sijoittaa 200 k-m² talous- ja huoltorakennuksia, 600 k-m² myymälää ja 250 k-m² asuntoja. Alueelle on eri luvalla lisäksi rakennettu 160 k-m²:n kokoinen talousrakennus.

Asemakaavan muutosehdotus laajentaa pienvenesatama-alueetta (LV) lounaisreunastaan, mikä mahdollistaa 1 680 k-m²:n lisärakennusoikeuden veneilytoimintaa palveleville rakennuksille vanhan talvisäilytys/pysäköintialueen yhteydessä. Lisäksi kaavamuuotos mahdollistaa 450 k-m²:n lisärakennusoikeuden sataman toimintaan liittyville asunnoille. sekä 90 k-m²:n lisärakennusoikeuden venevaja/saunarakennukselle. Myymälän rakennusoikeus pienenee 80 k-m². Asemakaavakartta on liitteenä 3.

Hankealue

Karhusaari muodostaa sellaisen laajan yhtenäisen muutosalueen, joka tullaan toteuttamaan monen erillisen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja poikkeamispäätöksen kautta. Karhusaari on pääosin yksityisessä omistuksessa ja saarella on merkittävä määrä maanomistajia, joiden omistukset tullaan käsittelemään monessa eri asemakaavassa.

Lautakunnan 30.10.2014 (520 §) antaman maankäyttösopimusten sovellosohjeen mukaisesti tällaisella ns. hankealueella kukin maanomistaja voi saada vain yhden perusvähennyksen Maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaista ns. maankäyttökorvausta määritettäessä. Tällöin otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja



poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut. Hankealueen kartta on liitteessä 1.

Sopimusneuvottelut

Maanomistajan kanssa on päästy päätösehdotuksen C mukaiseen neuvottelutulokseen, jonka mukaan asemakaavan muutoksen tuoman arvonnousun määrä on 440 000 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankealuekartta
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Asemakaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Asemakaavan muutoksen selostus

Muutoksenhaku

Kohdistuu kohtaan A
Kohdistuu kohtaan B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asianosaiset kohdassa C

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2