



§ 331

Maankäyttösopimuksen toinen tarkistaminen Kruunuvuoren Kiinteistöt IV Oy:n ym. (Skanska) kanssa (Laajasalo, Kruunuvuorenranta; Kultakruununkaaren asemakaavaehdotus 12766)

HEL 2023-005436 T 10 01 00

Kultakruununkaari

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä alla mainittujen yhtiöiden kanssa maankäyttösopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 4 870 000 euroa, josta 1 390 000 € maksetaan maana ja 3 480 000 euroa rahana.

- Kruunuvuoren Kiinteistöt IV Oy (Y-tunnus 3297950-8)
- Asunto Oy Helsingin Kultakruununkaari 1 (Y-tunnus 3100324-7)
- As. Oy Helsingin Kultarinta (Y-tunnus 3100313-2)
- As. Oy Helsingin Kultatiainen (Y-tunnus 3100316-7)
- Asunto Oy Helsingin Villimiehenkuja 1 (Y-tunnus 3100317-5)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön tarvittaessa tekemään päätöksellään sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja sen perusteella tehtävän lopullisen luovutuskirjan sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA149-11)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimuksen luonnos
- 2 Sijainti- ja kaavaehdotuksen kartat
- 3 Alkuperäinen maankäyttösopimus ED4005
- 4 Maankäyttösopimuksen ensimmäisen tarkistuksen hyväksymispäätös, kaupunginhallitus 2021-04-12 § 247



- 5 Maankäyttösopimuksen ensimmäisen tarkistuksen hyväksymispäätös, kaupunginvaltuusto 2021-04-21 § 89
6 Maankäyttösopimuksen ensimmäinen tarkistus, ED4146

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Maanomistajat	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Kaupungin sisäinen tiedotus	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Korkein hallinto-oikeus kumosi 30.10.2020 (KHO 2020:111) alkuperäisen Kruunuvuoren asemakaavan nro 12330 korttelit 49317 ja 49318, rakennusoikeudeltaan yhteensä 15 570 kem². Lainvoiman saaneen asemakaavan poiketessa merkittävästi maankäyttösopimuksen pohjana olevasta asemakaavaehdotuksesta, maankäyttösopimus (ED4005, liite 3) on tarkistettava.

Kaupunginhallitus hyväksyi 12.4.2021 (§ 247; liite 4) ja kaupunginvaltuusto osaltaan 21.4.2021 (§ 89, liite 5) maankäyttösopimuksen ensimmäisen tarkistuksen (ED4146, liite 6). Sopimusalue koostui asemakaava-alueen eteläosasta sekä hyväksytyistä kortteleista.

Tässä käsiteltävä maankäyttösopimuksen toinen tarkistus koskee pääosin ensimmäisen tarkistuksen ulkopuolelle jätettyä aluetta, jolle on



laadittavana uusi Kultakruununkaaren asemakaava nro 12766. Sopimusalueen sijainti- ja kaavakartta ovat liitteessä 2.

Tärkeimmät muutokset

Maanomistajat

Alkuperäisen sopimuksen osapuolena ollut Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy on 15.4.2020, 3.5.2022 ja 20.12.2022 täytäntöön pannuilla jakautumisilla jakautunut useaksi yhtiöksi, joista liitteessä 1 mainitut ovat osapuolia tässä sopimuksen toisessa tarkistuksessa. Kruunuvuoren Kiinteistöt IV Oy (Y-tunnus 3297950-8) vastaa maanomistajana alkuperäisen ja tämän toisen maankäytösopimuksen tarkistuksen mukaisista velvoitteista.

Maanomistajat omistavat koko sopimusalueen lukuun ottamatta kaupungin omistamaa pienehköä koillisosan viheraluetta.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavamuutoksessa on ryhmitelty pääosa KHO:n kumoamien kortteleiden rakennusoikeudesta Kultakruununkaaren varrelle. Alkuperäisen sopimusalueen kokonaisrakennusoikeus pienenee kuitenkin kaavaehdotuksessa noin 2 880 kem². Pohjoisosan lähivirkistysaluetta on laajennettu etelään.

Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä noin 16 930 kem² asuinrakennusoikeutta, josta uutta on noin 12 690 kem². Asemakaavaehdotus on liitteenä nro 2.

Maankäyttökorvaus

Maankäytösopimuksen tarkistuksessa noudatetaan alkuperäisen maankäytösopimuksen (ED4005, liite 3) ehtoja. Korvauksen perusvahennys on käytetty jo ensimmäisen tarkistuksen yhteydessä eikä sitä tässä toisessa tarkistuksessa siten enää oteta huomioon.

Maanomistajien kanssa on päästy neuvottelutulokseen, jonka mukaan maanomistajat maksavat kaupungille 4 870 000 euron suuruisen maankäyttökorvauksen, josta 1 390 000 € maksetaan maana ja 3 480 000 euroa rahana. Maana maksettavan yleisen alueen kokonaisala on noin 18 511 m², josta maanomistajat luovuttavat 5 900 kem² korvauksetta. Kaupungilla on yleisiin alueisiin lain mukainen lunastusoikeus ja -velvollisuus maankäyttö- ja rakennuslaki (§§ 96 ja 110).

Korvaus maksetaan kolmessa erässä. Kahdessa erässä maksettavan rahakorvauksen eriä korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella prosentilla vuodessa alkuperäisen sopimuksen tekemisestä alkaen.



AM-velvoite

Maanomistajan tuli alkuperäisessä maankäytösopimuksessa osoittaa välimuodon ja/tai ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen vähintään 13 900 kem² josta ensimmäisen tarkistuksen alueelle osoitettiin 5 400 kem².

Ottaen huomioon KHO:n päätöksen vähentämä noin 2 880 kem²:n rakennusoikeus, maanomistajan tulee tällä sopimusalueella osoittaa vähintään 8 300 kem² välimuodon ja/tai ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 miljoonan euron mutta enintään 5 miljoonan euron suuruisista maankäytösopimuksista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maankäytösopimuksen luonnos
- 2 Sijainti- ja kaavaehdotuksen kartat
- 3 Alkuperäinen maankäytösopimus ED4005
- 4 Maankäytösopimuksen ensimmäisen tarkistuksen hyväksymispäätös, kaupunginhallitus 2021-04-12 § 247
- 5 Maankäytösopimuksen ensimmäisen tarkistuksen hyväksymispäätös, kaupunginvaltuusto 2021-04-21 § 89
- 6 Maankäytösopimuksen ensimmäinen tarkistus, ED4146

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Maanomistajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3



06.06.2023

Asia/12

Kaupungin sisäinen tiedo-
tus

Liite 4
Liite 5
Liite 6
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6