



12.04.2021

Asia/4

## § 247

### V 21.4.2021, Maankäyttösopimuksen muuttaminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

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  
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

#### Liitteet

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Alkuperäinen sopimus
- 3 Kartat

#### Muutoksenhaku

A)

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

B)

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.04.2021

Asia/4

## Otteet

### Ote

Maanomistaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

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 maankäyttösopimuksen 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 suuruiset 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. Ase-

#### 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

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



makaava ei siten perustunut maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisiin riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

## Maankäyttösopimuksen muuttaminen

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

Alkuperäinen maankäyttösopimus on liitteenä 2.

## Maanomistajat

Alkuperäisen sopimuksen osapuolena ollut maanomistaja Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy on 15.4.2020 täytäntöön pannulla jakautumisella ja kautunut useaksi yhtiöksi, joista liitteen 1 mukaisessa sopimuksessa mainitut ovat osapuolia nyt hyväksyttävässä sopimuksessa. Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy (Y-tunnus 3100331-9) vastaa maanomistajana alkuperäisen sopimuksen ja sen muutoksen mukaisista velvoitteista.

## Maankäyttökorvaus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12330 alueelle mahdollistama asuinrakennusoikeus on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen myötä alentunut maanomistajan kiinteistöillä noin 28 prosentilla eli noin 15 700 kem<sup>2</sup>: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. Maankäyttökorvaus alenee noin 6,5 milj. eurolla, eli noin 43 prosentilla.

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 8,74 milj. euroa sekä luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 23 685 m<sup>2</sup> kokoiset yleiset alueet. Lisäksi maanomistajat luovuttavat yhteisesti korvauksetta omistamillaan ja kaupungin mailla olevat maanalaiset luolat, niiden rakenteiden ja kulkuteiden alueet ja tilat sekä pysyvän käyttöoikeuden luolaston ilmanvaihdon ja kulkuyhteyden tarvitsemien rakenteiden pitämiseen ja niihin kulkemiseen.

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

## Uusi asemakaava ja AM-velvoite

### 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

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



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

Välimuodon ja/tai ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen sovittu 13 900 kem<sup>2</sup>:n rakennusoikeus oli pääosin tarkoitus toteuttaa kumotuissa kortteleissa eteläisten kortteleiden kalliiden kaavaratkaisujen vuoksi. Maanomistaja toteuttaa lainvoiman saaneelle alueelle säänneltyyn asunto- tuotantoon vähintään 5 400 kem<sup>2</sup> 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 toi-



12.04.2021

mialan 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

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

Liitteet

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Alkuperäinen sopimus
- 3 Kartat

Muutoksenhaku

- A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
- B) Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

**Ote**  
Maanomistaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristötoimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.03.2021 § 99

HEL 2021-001188 T 10 01 00

Koirasaarentie, Kultakruununkaari, Kultaveneenkatu

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



12.04.2021

Asia/4

---

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se

- hyväksyy liitteessä 1 olevan maankäytösopimuksen 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