



## § 99

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; Kruunuvuoren asemakaavan 12330 osittaisen kumoamisen vuoksi tehtävä maankäyttösopimuksen tarkistus Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy:n ym (Skanska) kanssa (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)**

HEL 2021-001188 T 10 01 00

Koirasaarentie, Kultakruununkaari, Kultaveneenkatu

## **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se

- hyväksyy liitteessä 1 olevan maankäyttösopimuksen 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

## **Liitteet**

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Kartat
- 3 Kaupunginhallituksen alkuperäinen päätös maankäyttösopimuksesta
- 4 Alkuperäinen sopimus

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## **Otteet**

**Ote**  
Maanomistajat

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



02.03.2021

Asia/16

	täntöönpano
	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
KYMP Maankäytösopimukset	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Vuokralainen	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 30.10.2020 (KHO 2020:111) kumonnut Helsingin kaupunginvaltuuston 13.6.2018 § 182 tekemän päätöksen asemakaavan numero 12330 hyväksymisestä kortteleiden 49317 ja 49318 osalta lepakoiden puutteelliseksi katsottujen luontovai-  
kutusten arvioinnin vuoksi. Maankäytösopimusta on sopimusehtojen mukaan tarkistettava, koska lainvoiman saanut asemakaava poikkeaa merkittävästi maankäytösopimuksen pohjana olevasta, kaupunginhallituksen 7.5.2018 (§ 300; liite 3) hyväksymästä maankäytösopimuksesta (liite 4).

Maana maksettavan maankäyttökorvauksen tai sen osan vastaanottaminen edellyttää ns. kirjanpitoteknisen maanhankintamäärärahan. Talousarviokohdan 8 01 01 maanhankintamääräraha ei sisällä maankäyttökorvausten ja niihin liittyvien kiinteistöjärjestelyjen vaatimia ns. kirjanpitoteknisiä määrärahoja, koska niiden toteutusajankohdat on vaikea ennakoida ja tarvittavien määrärahojen tarve vuositasolla vaihtelee runsaasti. Näiden sopimusten toimeenpanoon haetaan siksi ylitysoikeuksia.



Kaupunki ei ole tehnyt pysyväispäätöstä kiinteistöihin liittyvien sopimuspäätösten toimeenpanosta. Päätöksen toimeenpano edellyttää siten päätöstä myös allekirjoitusvaltuutuksesta.

#### Tärkeimmät muutokset

##### Maanomistajat

Alkuperäisen sopimuksen osapuolena ollut Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy on 15.4.2020 täytäntöön pannulla jakautumisella jakautunut useaksi yhtiöksi, joista liitteessä 1 mainitut ovat osapuolia tässä sopimuksen tarkistuksessa. Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy (Y-tunnus 3100331-9) vastaa maanomistajana alkuperäisen sopimuksen ja tämän tarkennuksen mukaisista velvoitteista.

##### Maankäyttökorvaus

Maanomistajan asuinrakennusoikeus on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen myötä alentunut noin 28 % eli noin 15 700 kem<sup>2</sup>:llä, pääosin ensimmäisen asemakaavan alueella, jossa maankäyttökorvaus määritetään korotettuna. Maankäyttökorvauksen tarkistettu määrä, 8,74 milj. euroa perustuu alkuperäisen sopimuksen hinnoitteluperusteisiin. Korvauksesta 2,1 milj. euroa maksetaan maana. Maankäyttökorvaus alenee noin 6,5 milj. eurolla, eli noin 43 %:lla.

Kortteleiden 49317 ja 49318 ja niiden lähialueiden osalta aloitetaan uusi asemakaavoitus, jossa täydennetään puutteellisiksi katsotut lepakoselvitykset 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.

##### AM-velvoite

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 kuitenkin säänneltyyn asuntotuotantoon vähintään 5 400 kem<sup>2</sup> ja loppuosan uuden kaavan alueella.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9-kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella kaupunginhallitus



päittää kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Kartat
- 3 Kaupunginhallituksen alkuperäinen päätös maankäyttösopimuksesta
- 4 Alkuperäinen sopimus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Maanomistajat

KYMP Maankäyttösopimukset

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4