



§ 264

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Osakeyhtiö Vattutevan (FIM Tonttirahasto I ky) kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-005775 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistöjen 91-31-118-13 ja 91-31-118-14 omistajan Osakeyhtiö Vattutevan (Y-tunnus 0609092-4) ja JM-Suomi Oy:n (Y-tunnus 1974161-8) kanssa maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 2 317 000 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 443 000 euroa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuutti kaupunkiympäristön toimialan sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävän lopullisen luovutuskirjan sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävään lopulliseen luovutuskirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA131-49)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta 12701



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuolet

KYMP Maankäytösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 hyväksynyt Lauttasaaren Vattuniemen keskusta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701. Asemakaavoitus-palvelu on myöhemmin tehnyt kaavakartta-merkintöihin ja -määräyksiin vähäisiä muutoksia. Korjattu asemakaavakartta on liitteenä nro 2.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen nykyisten teollisuus-, varasto- ja toimitilatonttien sekä yleisten alueiden muuttuessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 165 k-m², joka mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen noin 3 250 asukkaalla. Lisäksi kaavassa pyritään turvaamaan alueen yritystoiminta siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % (39 530 k-m²) rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön.

Kaava-alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Maankäytösopimus

Osakeyhtiö Vattutevan maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Osakeyhtiö Vattutevan omistamille kiinteistöille 91-31-118-13 ja 91-31-118-14 on kaavamutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä



8 611 k-m², josta 7 128 k-m² on asuinkerrostalojen rakennusoikeutta ja 1 483 k-m² toimisto- ja liiketilaa.

Kaavamuuotos korottaa Osakeyhtiö Vattutevan omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten yhtiön kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttöso-
pimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan on kaupungille suoritettava osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttökorvausta 2 317 000 euroa, jota korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Osakeyhtiö Vattutevan nykyinen omistaja FIM Tonttirahasto I ky ja osakeyhtiön tuleva omistaja JM-Suomi Oy ovat sopineet, että jälkimmäinen suorittaa em. korvauksen kaupungille ja asettaa tarvittavat vakuudet.

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Kaupunkiympäristölautakunta on lausunnossaan 4.10.2022 edellyttänyt, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakentamisen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä asuntotuotantoa Helsingin AM-ohjelman periaatteita noudattaen.

Osakeyhtiö Vattuteva täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi vähintään 2 500 k-m² säänneltyä tuotantona valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoitettavana ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantona.

Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Aluejärjestelyt



Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki ja Osakeyhtiö Vattuteva ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa Osakeyhtiö Vattutevalle tai tämän määräämälle liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kiinteistöstä 91-414-1-618 yhteensä noin 341 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi toimitilatonttiin 91-31-118-22.

Kauppahinta on esisopimuksen allekirjoitushetkellä 443 000 euroa. Lopullista kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäristölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 milj. euron mutta enintään 5 milj. euron suuruista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo ilman korotuksia on 2 760 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta 12701

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuolet

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



07.05.2024

Asia/12

KYMP Maankäytösopimukset

Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2