



05.03.2024

Tonttipäällikkö

12 §**Maankäyttösopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17 kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701**

HEL 2024-001271 T 10 01 00

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-131-10 omistajan Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17 (Y-tunnus 0110898-8) kanssa liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen. Maankäyttökorvaus on 970 400 euroa.

Samalla tonttipäällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön, että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA131-46)

Päätöksen perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 esittänyt kaupunginhallitukselle Lauttasaaren Vattuniemen keskusta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 hyväksymistä. Asemakaavoitus-palvelu on myöhemmin tehnyt kaavakarttamerkintöihin ja -määräyksiin vähäisiä muutoksia. Korjattu asemakaavakartta on liitteenä 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 liiketiläkäyttöön.

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

Maankäyttösopimus**JMB Kiinteistöt Oy:n sopimuskokonaisuus****Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6

**Tonttipäällikkö**

Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17 on osa JMB Kiinteistöt Oy:n konsernia, johon kuuluvat yhtiöt omistavat kaava-alueelta useita kiinteistöjä. Yhtiöiden omistamat kiinteistöt on esitetty liitteenä nro 3 olevassa kartassa.

Kaavaratkaisussa toimisto- ja liiketilavaatimuksen osalta yhtiöiden omistamia alueita on käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi kaava-alueella noudatettavat asuntotuotannon AM-velvoitteet on määritetty yhtiöiden kesken kokonaisuutena ja velvoitteet jakautuvat alustavasti kahdelle yhtiölle. Konsernin sopimuskokonaisuus muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Kiinteistö Oy Lauttateva: kiinteistö 91-31-119-19
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17: kiinteistö 91-31-131-10
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20: kiinteistö 91-31-119-9
- Asunto Oy Helsingin Luistin: määräosa 3 900/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6 515/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2 935/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- JMB IL22B Oy: rakennus kiinteistöllä 91-31-118-18
- Kiinteistö Oy Melkonkatu 26: kiinteistö 91-31-131-14
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A: kiinteistö 91-31-118-17

JMB Kiinteistöt Oy:n omistamien yhtiöiden sopimuskokonaisuus ja sopimusvelvoitteiden jakoperusteet on neuvoteltu yhdessä kaikkien edellä mainittujen yhtiöiden kanssa. Koska konsernin sisäiset yhtiöt ovat itsenäisiä oikeushenkilöitä, kunkin yhtiön kanssa tehdään oma maankäytösopimus koskien kyseisen yhtiön omistamaa kiinteistöä ja kunkin yhtiön velvollisuudet ovat erilliset ilman yhteisvastuuta.

Yhtiöiden sopimukset esitellään päätöksentekoon erillisinä päätösesityksinä toimivallan mukaisesti.

Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17 maankäytösopimus

Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17:n omistamalle kiinteistölle 91-31-131-10 on kaavaratkaisussa osoitettu uudisrakentamiseen 6 000 k-m² ja mikäli tontin nykyinen rakennus säilytetään, kaavamääräys sallii 3 000 k-m²:n suuruisen lisärakentamisen.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17:n omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten yhtiön kanssa on käyty kaupungin-



05.03.2024

Tonttipäällikkö

hallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttösopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Itälahdenkatu 15-17 suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 970 400 euroa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115 §) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka. Sopimuksen kokonaisarvo on 970 400 euroa.

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451

kirsi.federley(a)hel.fi

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201

tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäyttösopimukset

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 12 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



05.03.2024

Tonttipäällikkö

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

6 (6)

05.03.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.03.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6