



30.01.2024

Asia/15

## § 55

### Maankäyttösopimuksen tekeminen Taaleri Tonttirahasto Ky:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000346 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava tonttiasiamies Kirsi Federley ja projektipäällikkö Tom Qvisén. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Olli-Pekka Koljosen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### 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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-131-12 omistajan Taaleri Tonttirahasto Ky:n (Y-tunnus 2671111-8) kanssa maankäyttösopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 2 202 000 euroa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edel-



lä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään maankäyttösopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA131-40)

## 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.

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

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 65 k-m<sup>2</sup>, 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-m<sup>2</sup>) rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön.

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

## Maankäyttösopimus

Taaleri Tonttirahasto Ky omistaa kaava-alueen kiinteistön 91-31-131-12. Kaavamuuotos mahdollistaa nykyisen liikerakennusten tontin (AL) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9 966 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 7 474 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilaa 2 492 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuuotos korottaa Taaleri Tonttirahasto Ky:n 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.

#### Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Taaleri Tonttirahasto Ky suorittaa osallistumisena  
yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta  
2 202 000 euroa.

#### AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto

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

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

Taaleri Tonttirahasto Ky täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta-  
ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan  
toteuttavaksi vähintään 1 600 k-m<sup>2</sup> säänneltyä tuotantona valtion pit-  
käaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeusta-  
lolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoittamana ARA-  
vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantona.

Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian  
asuminen-yksikön kanssa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupungin-  
hallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäris-  
tölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 miljoonan euron mutta  
enintään 5 miljoonan euron suuruisista maankäyttösopimuksista. Ko-  
konaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. So-  
pimuksen kokonaisarvo on 2 202 000 euroa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### 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



30.01.2024

Asia/15

## Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäytösopimukset

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti