



**§ 264**

**Maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän esisopimuksen tekeminen Paulig Ab:n ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen 12458 (Vuosaari, Aromikuja)**

HEL 2018-000500 T 10 01 00

**Päätös**

A

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54180 tonttien 8-11 ja korttelin 54186 tonttien 1-2 omistajan Paulig Ab:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen sekä korttelin 54180 tontin 12 omistajan Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemän niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

C

Kaupunginhallitus osoitti vuoden 2018 talousarvion tililtä 8 01 01 (kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi) kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön maankäyttökorvauksena kaupungille luovutettavien maa-alueiden hankintaan tarvittavan yhteensä 4 674 330 euron kirjanpidollisen määrärahan tontinosan oston.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sopimusluonnos/Paulig Ab
- 2 Sopimusluonnos/Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12458 kartta
- 4 Kartta alueluovutuksista



## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Sopimusosapuolet

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Vuosaaren keskusta-alueelle Aromikujan ympäristöön on vireillä korkean rakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos, jossa suunnitellaan asumista, liike- ja toimitiloja sekä palveluita nykyisille pääosin rakentamattomille korttelialueille.

Kaavamuutoksesta seuraa alueen yksityisille maanomistajille merkittävää hyötyä, joten maanomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajien kanssa esitetään tehtäväksi sopimukset, joissa maanomistajat sitoutuvat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä noin 4,72 miljoonaa euroa.

Sopimuksessa maanomistajat sitoutuvat toteuttamaan välimuodon asuntotuotantoa 6 000 k-m<sup>2</sup> asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaisten hallinta- ja rahoitusmuotojen saavuttamiseksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja maanomistajien välillä aluejärjestelyjä. Sopimuksessa kaupunki ostaa noin 4,67 milj. euron kauppahinnalla keskustakortteliin (C) kuuluvat tontinosat Vuosaaren monipalvelukeskuksen rakentamista varten. Vastaavasti kaupunki myy asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontinosia yhteensä noin 4,63 milj. eurolla.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus

Nykytilanne ja maanomistus



Asemakaavan muutos koskee Vuosaaren keskustassa Aromikujan ympäristöä. Alueella on voimassa useita asemakaavoja, jotka ovat vahvistuneet vuosina 1998-2005.

Muutos koskee nykyistä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 54180 (K), liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita 54186 - 54187 (KTY) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) ja yleisiä pysäköintialueita (LP) sekä katualueita.

Nykyisellään liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta 54180 (K) ovat toteutuneet kauppakeskus laajennuksineen sekä palvelukeskus Albatrossi. Suuret toimitilakorttelit palvelukeskuksen itäpuolella sekä KTY-korttelit 54186-54187 ja pysäköintialueet ovat jääneet toteutumatta.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen tontit 54187/1 ja tontit 54180/6-7 (palvelukeskus Albatrossi) sekä yleisen pysäköintialueen tontin ja katualueet. Muilta osin kaava-alue on yksityisomistuksessa. Yksityisiä maanomistajia ovat Paulig Ab ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus.

#### Muutosehdotuksen sisältö

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.4.2017 § 172 hyväksynyt 11.4.2017 päivätyn ja 14.11.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Vuosaaren keskustan kehittyminen monipuolisesti asumisen, liiketilojen, palveluiden ja toimitilojen kokonaisuutena.

Muutosehdotuksessa uusille asuin- liike- ja toimistotonteille (AL) on osoitettu uutta asuntokerrosalaa yhteensä 75 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa yhteensä 2 300 k-m<sup>2</sup>. Keskustatoimintojen korttelialueelle (C) on osoitettu uutta palveluasumista 15 000 k-m<sup>2</sup> ja liike-, toimisto- ja palvelutilaa on osoitettu yhteensä 18 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 15 000 k-m<sup>2</sup> on jo toteutettu palvelukeskus Albatrossin nykyiselle tontille.

Pääosa noin 65 400 k-m<sup>2</sup> kaavoitetusta rakennusoikeudesta sijoittuu yksityisten maanomistajien omistamille alueille. Kaupungin osuus kaavamuutoksen rakennusoikeudesta on yhteensä noin 44 900 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta on liitteenä 3.

#### Maankäyttösopimukset ja esisopimus

Kaavamuutos korottaa alueiden arvoa merkittävästi, joten maanomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 tekemän



päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu Paulig Ab:n sekä Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa liitteinä 1 ja 2 olevat sopimukset.

#### Maankäyttökorvaukset

Tonttien 54180/8-11 ja 54186/1-2 omistajan Paulig Ab:n kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimus ja esisopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 3 659 000 euroa.

Kaavamuutosalueen tontin 54180/2 omistajan Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 064 000 euroa.

#### Hallinta- ja rahoitusmuotovaatimus

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi on tontinomistajien kanssa sovittu, että yhtiöt yhdessä sitoutuvat toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 6 000 k-m<sup>2</sup> välimuodon asuntotuotantona kaavamuutosalueelle tai korttelin 54099 tontille 10. Välimuodon tuotantona pidetään asumisoikeusasuntoja, lyhyen korkotuen asuntoja ja muita säänneltyjä omistusasuntoja (osaomistusasunnot: myös rakennuttajan oma malli on mahdollinen). Lisäksi välimuodon asuntoina pidettäisiin neuvottelutulokseen perustuen tässä tapauksessa myös vapaarahoitteisia opiskelija- ja nuorisoasuntoja sekä senioriasuntoja.

Määrää voidaan pitää hyväksyttävänä, kun ottaa huomioon kaavaratkaisun sekä alueen nykyisen hallintamuotojakauman. Lisäksi Paulig Ab:n luovuttama tontinosa mahdollistaa ARA-tuotantona toteutettavan palveluasumisen 15 000 k-m<sup>2</sup>. Mikäli myös kaupungin omistaman AL-tontin 54187/5 asuinrakennusoikeus 14 000 k-m<sup>2</sup> varataan säänneltyyn asuntotuotantoon niin säännellyn tuotannon osuus kaava-alueen asuntotuotannosta on noin 40 %.

#### Esisopimus aluejärjestelyistä

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja Paulig Ab ovat sopineet liitekartassa (liite 4) esitetystä aluejärjestelyistä.

Paulig Ab ostaa kaupungilta tontinosa yhteensä noin 2 006 m<sup>2</sup> (8 499 k-m<sup>2</sup>) muodostettaviin AL-tontteihin 54180/15 ja 54186/3 ostohintaan 4 633 050 euroa.



Kaupunki puolestaan ostaa Paulig Ab:ltä tontinosia yhteensä noin 2 500 m<sup>2</sup> (11 646 k-m<sup>2</sup>) muodostettavaan keskustatoimintojen korttelialueen (C) tonttiin 54180/14 ostohintaan 4 674 330 euroa.

Kaupunki maksaa alueluovutusten johdosta Paulig Ab:lle välirahaa 41 280 euroa, jonka kaupunki maksaa yhtiölle siten, että maankäyttösopimuksen rahakorvausta vähennetään välirahan määrällä.

Jotta tontti saadaan kaupungin suunnitelmien mukaiseen käyttöön, on kaupungin perusteltua hankkia omistukseensa C-kortteliin kuuluva tontinosa.

Vuosaaren monipuolinen palvelukeskus sisältyy sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkosuunnitelmaan vuoteen 2030, jonka sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt 7.10.2014 § 347. Sosiaali- ja terveysviraston tilahankejohtoryhmä on 29.11.2016 hyväksynyt Vuosaaren monipalvelukeskuksen tarvekuvauksen. Vuosaaren monipuolinen palvelukeskus sisältyy vuosien 2018-2020 vuokra- ja osakeohjelmaan.

#### Muut sopimusehdot

Lisäksi sopimukseen on sisällytetty maankäyttösopimuksia ja kiinteistökauppoja koskevat tavanomaiset ehdot ja kaavamuutoksen toteutusta koskevat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa kevyelle liikenteelle varattujen kulkuyhteyksien, ajoyhteyksien ja maanalaisten pysäköintitilojen suunnittelua ja toteutusta.

Neuvotellut maankäyttösopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaiset.

#### Määrärahaesitys

Kaavan toteuttamisen edellyttää tontinosan ostoa. Tätä varten tulee kaupunkiympäristölautakunnalle osoittaa sitä vastaava kirjanpidollinen määräraha 4 674 330 euroa vuoden 2018 talousarvion tililtä 8 01 01 (kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi).

#### Lopuksi

Sopimukset ja esisopimus ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaiset.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

---

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



23.04.2018

Asia/43

## Liitteet

- 1 Sopimusluonnos/Paulig Ab
- 2 Sopimusluonnos/Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 kartta
- 4 Kartta alueluovutuksista

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Sopimusosapuolet

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2018 § 59

HEL 2018-000500 T 10 01 00

Aromikujan alue

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54180 tonttien 8-11 ja korttelin 54186 tonttien 1-2 omistajan Paulig Ab:n kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus ja esisopimus ja korttelin 54180 tontin 12 omistajan Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus.

Lisäksi lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että vuoden 2018 talousarvion tiliä 8 01 01 (kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen



23.04.2018

Asia/43

käytettäväksi) osoitettaisiin lautakunnan käyttöön maankäyttökorvauksena kaupungille luovutettavien maa-alueiden hankintaan tarvittava yhteensä 4 674 330 euron kirjanpidollinen määräraha tontinosan ostoon.

(MA154-9, MA154-10)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566