



30.01.2024

Asia/12

## § 52

### Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Asunto Oy Helsingin Piruetin kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000333 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
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-118-18 määräosan (6515/13350) omistajan Asunto Oy Helsingin Piruetin (Y-tunnus 3271954-6) kanssa maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 615 400 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 969 000 euroa.



Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa 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 päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään maankäytösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävään lopulliseen luovutuskirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA131-35)

## 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 muutuksessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 165 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 liiketiläkäyttöön.

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

## Maankäytösopimus

JMB Kiinteistöt Oy:n sopimuskokonaisuus

Asunto Oy Helsingin Piruetti 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 3900/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6515/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2935/13350 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.

#### Asunto Oy Helsingin Piruetin maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Muutoksessa Asunto Oy Helsingin Piruetin omistama määräosa muodostaa osan asuinkerrostalojen tontista 91-31-118-20. Tontille on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta yhteensä 28 255 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 27 050 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilaa 1 205 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajan määräosaa vastaava osuus koko tontin rakennusoikeudesta on 5 867 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeus on 5 691 k-m<sup>2</sup> ja 176 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketilaa.

Kaavamuutos korottaa Asunto Oy Helsingin Piruetin 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 Asunto Oy Helsingin Piruetti suorittaa osallistumi-  
sena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta  
615 400 euroa.

#### Aluejärjestelyt

Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki ja Asunto Oy Helsingin Pi-  
ruetti ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Asunto Oy Hel-  
singin Piruettile 6515/1350 suuruisen määräosan kiinteistön 91-414-1-  
618 noin 508 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta liitettäväksi asuinkerrosta-  
lojen tonttiin (AK) 91-31-118-20.

Kauppahinta esisopimuksen allekirjoitushetkellä on 969 000 euroa. Lo-  
pullista kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2)  
prosentilla vuodessa.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden kuukau-  
den kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktori-  
soidun arvioitsijan lausunnolla.

#### 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 1 584 400 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

#### Liitteet



30.01.2024

Asia/12

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

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäytösopimukset

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti