



## § 50

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Lauttatevan kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi liittyen Vattunien keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000316 T 10 01 00

#### Esitys

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

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-119-19 omistajan Kiinteistö Oy Lauttatevan (Y-tunnus 0495108-1) kanssa tehtävän liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 1 873 900 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 8 136 000 euroa.



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

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään maankäyttöso-  
pimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä esisopimuksen perustella tehtävään lopulliseen luovutuskirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan so-  
pimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta kiinteistökauppojen esisopimusten perusteella tehtävät lopulliset luovutuskirjat sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA131-32)

## 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-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.

## Maankäyttöso- pimus

### JMB Kiinteistöt Oy:n sopimuskokonaisuus



Kiinteistö Oy Lauttateva 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 maankäyttösopimus koskien kyseisen yhtiön omistamaa kiinteistöä ja kunkin yhtiön velvollisuudet ovat erilliset ilman yhteisvastuuta.

Yhtiöiden sopimukset esitellään päätöksentekoon erillisinä päätösesityksinä toimivallan mukaisesti.

#### Kiinteistö Oy Lauttatevan maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistö Oy Lauttatevan (jäljempänä Lauttateva) omistamalle kiinteistölle 91-31-119-19 on kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17 656 k-m<sup>2</sup>, josta 16 903 k-m<sup>2</sup> on asuinkerrostalojen rakennusoikeutta ja 753 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketilaa.

Kaavamuutos korottaa Lauttatevan 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 Lauttateva suorittaa osallistumisena yhdyskunta-  
rakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 873 900 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.

Lauttateva täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitus-  
muototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutta-  
vaksi:

- vähintään 2 650 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuok-  
ra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annet-  
tu laki 604/2001) rahoittamana ARA-vuokra- tai opiskelija-  
asuntotuotantona
- vähintään 3 150 k-m<sup>2</sup> asumisoikeusasuntotuotantona
- vähintään 5 850 k-m<sup>2</sup> muuna välimuodon asuntotuotantona.

Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian  
asuminen-yksikön kanssa.

### Aluejärjestelyt

Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki ja Lauttateva ovat sopineet  
seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa Lauttatevalle tai tämän määräämälle kauppakirja-  
luonnoksen mukaisesti kiinteistöstä 91-414-1-618 yhteensä noin 2 106  
m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen liitettäväksi asuinkerrostalojen tonttiin (AK) 91-  
31-119-24.

Kauppahinta esisopimuksen allekirjoitushetkellä on 8 136 000 euroa.  
Lopullista kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella  
(2) prosentilla vuodessa.



Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamutos on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupungin hallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo on 10 009 900 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

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Sopimusosapuoli	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
KYMP Maankäyttösopimukset	Esitysteksti