



## § 170

### Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Lauttatevan kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000316 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Minja Koskelan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

A) Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 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. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 1 873 900 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 8 136 000 euroa.

B) Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa:

- kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä esisopimuksen perustella tehtävään lopulliseen luovutuskirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.



- sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset 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.

## Esittelijän perustelut

### Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022, 538 § on 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 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 liiketilakäyttöön.

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

### Maankäytösopimus

#### 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 maankäytösopimus koskien kyseisen yhtiön omistamaa kiinteistöä ja kunkin yhtiön velvollisuudet ovat erilliset ilman yhteisvastuuta.

Yhtiöiden sopimukset on valmisteltu päätöksentekoon erillisinä päätösesityksinä toimivallan mukaisesti.

#### Kiinteistö Oy Lauttatevan maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistö Oy Lauttatevan (jäljempänä Lauttateva) omistamalle kiinteistölle 91-31-119-19 on kaavamuuoksessa 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 maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Sopimus on allekirjoitettu 28.2.2024 ja se tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

#### Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Lauttateva suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 873 900 euroa.

#### AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto



Kaupunginvaltuuston 11.11.2020, 313 § hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutusta ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Kaupunkiympäristölautakunta edellytti 4.10.2022 kaavamuutosehdotusta koskevassa hyväksymisesityksessään, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakentamisen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä asuntotuotantoa Helsingin AM-ohjelman periaatteita noudattaen.

Lauttateva täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi:

- vähintään 2 650 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu 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 kauppakirjaluonnoksen 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 kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

## Toimivalta



18.03.2024

Asia/10

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021, 310 § perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäytösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo on 10 009 900 euroa.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

**Lisätiedot**

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Liitteet**

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

**Muutoksenhaku**

- A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
- B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Sopimusosapuoli

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 147

HEL 2024-000316 T 10 01 00



18.03.2024

Asia/10

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

11.03.2024 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2024 § 74

HEL 2024-000316 T 10 01 00

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 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 maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 1 873 900 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 8 136 000 euroa.

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

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin,



18.03.2024

Asia/10

allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta kiinteistökauppojen esisopimusten perusteella tehtävät lopulliset luovutuskirjat sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA131-32)

Käsittely

06.02.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Tom Qvisén. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

30.01.2024 Pöydälle

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