



06.02.2024

Asia/10

## § 78

### Maankäyttösopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000338 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-114-9 omistajan Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7:n (Y-tunnus 0281755-9) kanssa maankäyttösopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 3 141 000 euroa.

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

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

(MA131-39)

#### Käsittely

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

#### 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



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

KYMP Maankäytösopimukset

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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 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 liiketiläkäyttöön.

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

Maankäytösopimus

Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7 omistaa kaava-alueen kiinteistön 91-31-114-9. Kaavamuutos mahdollistaa rakennetun toimistorakennusten tontin (KT) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 585 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 10 835 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilaa 3 750 k-m<sup>2</sup>.



06.02.2024

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7: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 Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7 suorittaa osallistumise-  
nä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta  
3 141 000 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.

Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7 täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallin-  
ta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovutta-  
maan toteuttavaksi vähintään 2 255 k-m<sup>2</sup> säänneltynä tuotantona val-  
tion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumi-  
soikeustalolainojen 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 3 141 000 euroa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



06.02.2024

Asia/10

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

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Ote**  
Sopimusosapuoli

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti

KYMP Maankäytösopimukset

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 54