

**Tonttipäällikkö**

---

**11 §****Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Asunto Oy Helsingin Luistimen kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701**

HEL 2024-001270 T 10 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 31-118-18 määräosan (3 900/13 350) omistajan Asunto Oy Helsingin Luistimen (Y-tunnus 3271953-8) kanssa liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen. Maankäyttökorvaus on 368 400 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 580 000 euroa.

Samalla tonttipäällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön, että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja sen perusteella tehtävän lopullisen luovutuskirjan sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA131-44)

**Päätöksen perustelut**

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 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 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.

**Tonttipäällikkö**

---

**Maankäyttösopimus****JMB Kiinteistöt Oy:n sopimuskokonaisuus**

Asunto Oy Helsingin Luistin 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 3 900/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6 515/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2 935/13 350 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.

**Asunto Oy Helsingin Luistimen maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus**

Muutoksessa Asunto Oy Helsingin Luistimen omistama määräosa muodostaa osan asuinkerrostalojen tontista 91-31-118-20. Tontille on osoitettu 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>. Määräosaa vastaava osuus koko tontin rakennusoikeudesta on 3 512



05.03.2024

**Tonttipäällikkö**

---

k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeus on 3 407 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilan 105 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos korottaa Asunto Oy Helsingin Luistimen 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 Asunto Oy Helsingin Luistiin suorittaa osallistumise-  
nä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta  
368 400 euroa.

**Aluejärjestelyt**

Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki ja Asunto Oy Helsingin  
Luistin ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa sopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen  
mukaisesti Asunto Oy Helsingin Luistimelle määräosan 3 900/13 350  
kiinteistön 91-414-1-618 noin 508 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta liitet-  
täväksi asuinkerrostalojen tonttiin(AK) 91-31-118-20.

Kauppahinta esisopimuksen allekirjoitushetkellä on 580 000 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**

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115 §) tekemän päätöksen  
mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttöso-  
pimuksen hyväksymisestä  
ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon  
saakka. Sopimuksen kokonaisarvo on 948 400 euroa.

**Lisätiedot**

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451

kirsi.federley(a)hel.fi

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6



05.03.2024

**Tonttipäällikkö**

---

tom.qvisen(a)hel.fi

**Liitteet**

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

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäyttösopimukset

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 11 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



05.03.2024

**Tonttipäällikkö**

---

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

7 (7)

05.03.2024

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 06.03.2024.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6