



30.01.2024

Asia/14

§ 54

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 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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edel-



lä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

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

(MA131-39)

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.

Kaavamuuotos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen nykyisten teollisuus-, varasto- ja toimitilatonttien sekä yleisten alueiden muuttuessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 65 k-m², 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-m²) rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön.

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

Maankäytösopimus

Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7 omistaa kaava-alueen kiinteistön 91-31-114-9. Kaavamuuotos mahdollistaa rakennetun toimistorakennusten tontin (KT) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 585 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 10 835 k-m² ja toimisto- ja liiketilaa 3 750 k-m².

Kaavamuuotos 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 osallistumi-
sena 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-m² säänneltyä 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

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



30.01.2024

Asia/14

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäytösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti