



§ 59

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimusten ja esisopimuksen tekemiseksi Paulig Ab:n ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa liittyen Vuosaaren Aromikujan alueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12458

HEL 2018-000500 T 10 01 00

Aromikujan alue

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54180 tonttien 8-11 ja korttelin 54186 tonttien 1-2 omistajan Paulig Ab:n kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus ja esisopimus ja korttelin 54180 tontin 12 omistajan Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus.

Lisäksi lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että vuoden 2018 talousarvion tililtä 8 01 01 (kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi) osoitettaisiin lautakunnan käyttöön maankäyttökorvauksena kaupungille luovutettavien maa-alueiden hankintaan tarvittava yhteensä 4 674 330 euron kirjanpidollinen määräraha tontinosan ostoon.

(MA154-9, MA154-10)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12458 kartta
- 2 Sopimusluonnos/Paulig Ab



3 Sopimusluonnos/Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus
4 Kartta alueluovutuksista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimusosapuolet

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 2

Liite 3

Kymp

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuosaaren keskusta-alueelle Aromikujan ympäristöön on vireillä korkean rakentamisen mahdollistava kaavamuutos, jossa suunnitellaan asumista, liike- ja toimitiloja sekä palveluita nykyisille pääosin rakentamattomille korttelialueille.

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityisille maanomistajille merkittävää hyötyä, ja maanomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajien kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimukset, joissa he sitoutuvat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä noin 4,72 miljoonaa euroa.

Sopimuksessa maanomistajat sitoutuvat toteuttamaan välimuodon asuntotuotantoa 6 000 k-m² asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi.

Kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä, joissa kaupunki ostaa kauppahinnalla noin 4,67 milj. euroa keskustakortteliin (C) kuuluvat tontinosat Vuosaaren monipalvelukeskuksen rakentamista varten. Vastavasti kaupunki myy asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontinosia yhteensä noin 4,63 milj. eurolla.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Asemakaavan muutosehdotus nro 12458

Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutosehdotus sijaitsee Vuosaaren keskustassa Aromikujan ympäristössä. Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja, jotka ovat vahvistuneet vuosina 1998-2005.

Muutos koskee nykyistä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 54180 (K), liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita 54186 - 54187 (KTY) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) ja yleisiä pysäköintialueita (LP) sekä katualueita.

Nykyisellään liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta 54180 (K) ovat toteutuneet kauppakeskus laajennuksineen sekä palvelukeskus Albatrossi. Toteutumatta ovat jääneet suuret toimitilakorttelit palvelukeskuksen itäpuolella sekä KTY-korttelit 54186-54187 ja pysäköintialueet.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen tontit 54187/1 ja tontit 54180/6-7 (palvelukeskus Albatrossi) sekä yleisen pysäköintialueen tontin ja katualueet. Muilta osin kaava-alue on yksityisomistuksessa. Yksityisiä maanomistajia ovat Paulig Ab ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus (Citycon Oyj).

Muutosehdotuksen sisältö

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 11.4.2017 päivätyn ja kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458.

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa Vuosaaren keskustan kehittyminen monipuolisesti asumisen, liiketilojen, palveluiden ja toimittilojen kokonaisuutena.

Muutoksessa on osoitettu uusille asuin- liike- ja toimistotonteille (AL) uutta asuntokerrosalaa yhteensä 75 000 k-m² ja liiketilaa yhteensä 2 300 k-m². Keskustatoimintojen korttelialueelle (C) on osoitettu uutta palveluasumista 15 000 k-m² ja liike-, toimisto- ja palvelutilaa on osoitettu yhteensä 18 000 k-m², josta noin 15 000 k-m² on jo toteutettu palvelukeskus Albatrossin nykyiselle tontille.

Pääosa, noin 65 400 k-m² kaavoitetusta rakennusoikeudesta sijoittuu yksityisten maanomistajien omistamille alueille (Paulig Ab ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus). Kaupungin osuus kaavamutoksen rakennusoikeudesta on yhteensä noin 44 900 k-m².



Maankäyttösopimukset ja esisopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena alueiden arvo nousee merkittävästi, joten yksityisten maanomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu Paulig Ab:n sekä Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa liitteinä 2-3 olevat sopimukset.

Maankäyttökorvaukset

Tonttien 54180/8-11 ja 54186/1-2 omistajan Paulig Ab:n kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimus ja esisopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 3 659 000 euroa.

Kaavamuutosalueen tontin 54180/2 omistajan Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 064 000 euroa.

Maanomistajien kesken tehdyn erillisen sopimuksen mukaan maankäyttösopimusten korvaukset tullaan jakamaan yhtiöiden kesken seuraavasti: Paulig Ab maksaa korvauksista 73% ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus 27%.

Hallinta- ja rahoitusmuotovaatimus

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi on tontinomistajien kanssa sovittu, että yhtiöt yhdessä sitoutuvat toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 6 000 k-m² välimuodon asuntotuotantona kaavamuutosalueelle tai korttelin 54099 tontille 10. Välimuodon tuotantona pidetään asumisoikeusasuntoja, lyhyen korkotuen asuntoja ja muita säänneltyjä omistusasuntoja (osaomistusasunnot: myös rakennuttajan oma malli on mahdollinen). Lisäksi välimuodon asuntoina pidettäisiin neuvottelutulokseen perustuen tässä tapauksessa myös vapaarahoitteisia opiskelija- ja nuorisotasuntoja sekä senioritasuntoja.

Määrää voidaan pitää hyväksyttävänä, kun ottaa huomioon kaavaratkaisun sekä alueen nykyisen hallintamuotojakauman. Lisäksi Paulig Ab:n luovuttama tontinosa mahdollistaa ARA-tuotantona toteutettavan palveluasumisen 15 000 k-m². Mikäli myös kaupungin omistaman AL-tontin 54187/5 asuinrakennusoikeus 14 000 k-m² varataan säänneltyyn



asuntotuotantoon niin säännellyn tuotannon osuus kaava-alueen asuntotuotannosta on noin 40 %.

Esisopimus aluejärjestelyistä

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja Paulig Ab ovat sopineet liitteenä 4 olevan liitekartan mukaisista aluejärjestelyistä:

Paulig Ab ostaa kaupungilta tontinosia yhteensä noin 2 006 m² (8 499 k-m²) muodostettavaan AL-tontteihin 54180/15 ja 54186/3 ostohintaan 4 633 050 euroa.

Kaupunki puolestaan ostaa Paulig Ab:ltä tontinosia yhteensä noin 2 500 m² (11 646 k-m²) muodostettavaan keskustatoimintojen korttelialueen (C) tonttiin 54180/14 ostohintaan 4 674 330 euroa.

Kaupunki maksaa alueluovutusten johdosta Paulig Ab:lle välirahaa 41 280 euroa, jonka kaupunki maksaa yhtiölle siten, että maankäyttösopimuksen rahakorvausta vähennetään välirahan määrällä.

Kaupungin on perusteltua hankkia omistukseensa C-kortteliin kuuluva tontinosan, jotta tontti saadaan kaupungin suunnitelmien mukaiseen käyttöön. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus on hyväksynyt C-korttelissa sijaitsevan Vuosaaren monipalvelukeskuksen tarvekuvauksen 29.11.2016. Vuosaaren monipalvelukeskus sisältyy sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen palveluverkkosuunnitelmaan vuoteen 2030. Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 2.12.2015 hyväksymään vuosien 2016-2018 vuokra- ja osakeohjelmaan.

Muut sopimusehdot

Lisäksi sopimukseen on sisällytetty maankäyttösopimuksia ja kiinteistökauppoja koskevat tavanomaiset ehdot ja kaavamutoksen toteutusta koskevat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa kevyelle liikenteelle varattujen kulkuyhteyksien, ajoyhteyksien ja maanalaisten pysäköintitilojen suunnittelua ja toteutusta.

Neuvotellut maankäyttösopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaiset.

Määrärahaesitys

Kaavan toteuttamisen vuoksi tehtävälle tontinosan ostolle tulisi kaupunkiympäristölautakunnalle osoittaa sitä vastaava ns. kirjanpidollinen määräraha 4 674 330 euroa.

Toimivalta



Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätöksen (kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017, 90§, hallintosäntö 16 luku 1§ 2 mom 2-kohta sekä kaupunginhallituksen päätös 18.9.2017, 865§) perusteella kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmat maankäyttösopimukset käsitellään kaupunginhallituksessa. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12458 kartta
- 2 Sopimusluonnos/Paulig Ab
- 3 Sopimusluonnos/Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus
- 4 Kartta alueluovutuksista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimusosapuolet

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 2
Liite 3

Kymp

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve,Linden,Viljakainen