



12.04.2022

Tonttipäällikkö

19 §**Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen (Kiinteistö Oy Rautalammintie 5)**

HEL 2021-007311 T 10 01 00

Päätös

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti maksaa Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle (y-tunnus: 0121528-1) täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 512 000 (viisisataakaksitoistatuhatta) euroa muodostuneen asemakaavan mukaisen tontin 22585/17 tontinosan osalta liittyen 4.4.2019 sekä 23.11.2021 allekirjoitettuihin maanvuokrasopimuksen muutoksiin.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on vanhan asuinvuokratonttien täydennysrakentamisen menettelyn mukainen täydennysrakentamiskorvaus. Korvauksen saajan vanha tontti on valtion tukemaa opiskelija-asumista. Korvauksessa noudatetaan siksi ns. LEX-HEKA -periaatetta, jonka mukaan ns. ARA-toimijalla on oikeus korvaukseen, vaikka tämä itse tai tämän intressipiirissä oleva taho toteuttaa uuden rakennusoikeuden valtion korkotukeen oikeuttavana asuntotuotantona (kiinteistölautakunta 9.3.2017, 110 §).

Asemakaavan muutos ja tonttiedot

Asemakaavan muutoksella nro 12508 on muodostunut erityisasumisen korttelialueen (AKS) tontti 22585/17, mainittu tontti muodostuu aikaisemman asemakaavan nro 9035 mukaisten tonttien 22585/7 ja 22585/12 osista. Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:n luovuttaman tontinosan osuus tontin 22585/17 pinta-alasta on 1 802 m² ja rakennusoikeudesta 2 519 k-m². Koko tontin 22585/17 pinta-ala on 3 862 m² ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 5 400 k-m².

Tontti 22585/17 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle 1.10.2019 alkaen valtion korkotukemaan opiskelija-asumiseen. Kohteen kartat ovat liitteenä nro 1.

Maanvuokrasopimuksen muutos

Kaupunki on vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle edellisen asemakaavan mukaisen tontin 22585/12 alueen 1.9.1968 alkanen (vuokratunnus: A2122-4), maanvuokrasopimusta on muutettu 1.4.2019 sekä 23.11.2021 allekirjoitetuin



12.04.2022

Tonttipäällikkö

maanvuokrasopimuksen muutoksin vastaamaan voimassa olevan asemakaavan tonttia 22585/18.

Täydennysrakentamiskorvaus

Asemakaavan muutoksen tuoma vuokramiehen vuokra-alueelle kohdistuva kohtuullinen arvonnousu on noin 1 536 000 euroa, josta täydennysrakentamiskorvauksena suoritetaan 1/3 vuokramiehelle eli 512 000 euroa. Vuokramies ei ole esittänyt korvausinvestointikustannuksia, joten vuokramiehelle maksetaan yhteensä 512 000 euroa täydennysrakentamiskorvauksena. Täydennysrakentamiskorvauslaskelma on liitteenä nro 2.

Täydennysrakentamiskorvausta koskevat kaupungin päätökset

Täydennysrakentamiskorvauksia koskevat seuraavat kaupungin päätökset:

Kiinteistölautakunta 13.12.2005 (770 §)

Kaupunginvaltuusto 29.4.2009 (94 §)

Kiinteistölautakunta 9.6.2009 (339 §)

Kiinteistölautakunta 26.6.2014 (375 §)

Kaupunginvaltuusto 8.6.2015 (141 §) ja

Kiinteistölautakunta 9.3.2017 (110 §).

Päätös on kaupungin täydennysrakentamiskorvauspäätöksiä vastaava.

Toimivalta

Maankäyttöjohtaja päätti siirtää 10.10.2017 (57 §) hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 17 kohdan toimivaltaa päättää täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta kaupunginhallituksen määräämissä rajoissa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden tonttipäällikölle seuraavasti:

Tonttipäällikkö päättää täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta, kun sen kokonaisarvo on enintään 1 500 000 euroa.

Nyt maksettava korvaus ei ylitä 1 500 000 euroa, joten tonttipäällikkö on oikeutettu päättämään korvauksen maksamisesta.

Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-----------------|
| 1 | Liitekartat |
| 2 | Korvauslaskelma |



12.04.2022

Tonttipäällikkö

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

KYMP

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2