



01.12.2022

**Tonttipäällikkö**

---

**61 §****Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle; Kaarela, Maununnevantie 3, 91-33-37-2**

HEL 2022-014027 T 10 01 00

A1133-6 ja A1133-888

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti asemakaavamuutoksen 12499 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA, Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 1 260 000 (yksimiljoona kaksisataakuusikymmentätuhatta) euroa vuokratontista 91-33-37-2.

Täydennysrakentamiskorvaus on heti maksettavissa, koska sen edellyttämät vuokrasopimusmuutokset on tehty.

**Päätöksen perustelut**

Kyseessä on purkava uusrakentaminen, jossa HEKA itse rakennuttaa vuokratontilleen senioreille suunnattuja ARA-vuokrataloja. Tässä menettelyssä kaupunki maksaa kiinteistölautakunnan 9.3.2017 § 110 tekemän päätöksen perusteella korvausta vuokralaiselle, jonka vuokratontilla on säänneltyä ns. ARA-asuntotuotantoa, kun tämä toteuttaa uutta vastaavaa asuntotuotantoa.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 9.10.2021 § 158 päättänyt vanhan vuokrauksen A1133-6 (vuokrasopimus nro 9859) ja päättänyt vuokrata tontin HEKAlle ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen uuden asemakaavan mukaisesti (vuokraus A1133-888, vuokrasopimus nro 26239).

**Asemakaavan muutos ja tonttitiedot**

Vanhassa asemakaavassa 11801 HEKAN vuokra-alue oli osoitettu kerros/rivitalotontiksi (AKR), jonka rakennusoikeus oli 4 163 kem<sup>2</sup>. Kaa-  
vamuutoksessa 12499 käyttötarkoitus on kerrostalotontti (AK), jonka rakennusoikeus on 8 600 kem<sup>2</sup>. Tontille on myönnetty rakennuslupa 8 742 kem<sup>2</sup>:n asuntorakentamiseen, jonka pohjalta lisärakennusoikeus on 4 579 kem<sup>2</sup>. Sijaintikartta on liitteenä nro 1.

Vuokra-alueen vanhat rakennukset on purettu.

**Täydennysrakentamiskorvauksia koskevat kaupungin linjauspäätökset**

Kaupunki on linjannut ja muuttanut linjauksiaan useamman kerran vuosina 2005-2017.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



01.12.2022

**Tonttipäällikkö**

---

Täydennysrakentamiskorvaus lasketaan kaavamuutoksen tuomasta kohtuullisesta bruttoarvonnoususta. Siitä vähennetään kaavan toteuttamisesta kaupungille ja vuokralaisille aiheutuvat kustannukset. Yhteensä korvaus voi olla enintään 2/3 kaavan tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Määrittelytavasta johtuen vuokralaiselle aiheutuvia kustannuksia ei aina voi korvata täysimääräisesti.

Kaupungin linjauspäätöksistä on yhteenveto liitteessä nro 3.

**Täydennysrakentamiskorvaus**

Korvauksen perusteena oleva kaavahanke on alkanut ennen kaupunginhallituksen 26.4.2021 §310 tekemää mm. kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamista koskevaa uutta linjauspäätöstä. Korvaus on linjauspäätöksen siirtymäsääntöjen mukaisesti määritelty ennen päätöstä voimassa olleiden linjausten ja käytäntöjen mukaisesti.

Täydennysrakentamiskorvauksesta on saavutettu päätöstä vastaava neuvottelutulos. Korvaus on yhteensä 1 260 000 €, mikä vastaa menettelyn enimmäismäärää, noin 2/3 asemakaavan tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Korvaus vastaa uudelle rakennusoikeudelle kohdistettuna noin 275 €/kem<sup>2</sup>. Laskelma on liitteenä nro 2.

**Toimivalta**

Tonttipäällikkö päättää Maankäyttöjohtajan 10.10.2017 § 57 tekemän päätöksen mukaisesti täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta, kun sen kokonaisarvo on enintään 1 500 000 euroa.

**Lisätiedot**

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Korvauslaskelma
- 3 Kaupungin Linjauskoonti Vanha Täydennysrakentamiskorvaus

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Korvauksensaaja

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

3 (3)

01.12.2022

**Tonttipäällikkö**

---

KYMP Maakaupat

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3