



01.12.2022

Tonttipäällikkö

62 §**Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle; Ylä-Malmi, Salavakuja 2, 91-38-127-11**

HEL 2022-014026 T 10 01 00

A1138-42 ja A1138-1040

Päätös

Tonttipäällikkö päätti asemakaavamuutoksen 12563 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA, Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 850 000 (kahdeksansataaviisikymmentätuhatta) euroa vuokratontista 91-38-127-11.

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 22.3.2022 § 31 päättänyt vanhan vuokrauksen A1138-42 (vuokrasopimus nro 11040) ja päättänyt vuokrata tontin HEKALLE senioreille suunnattujen ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen uuden asemakaavan mukaisesti (vuokraus A1138-1040, vuokrasopimus nro 26291).

Asemakaavan muutos ja tonttitiedot

Vanhassa asemakaavassa 9661 HEKAN vuokra-alue oli osoitettu kerrostalotontiksi (AK), jonka rakennusoikeus oli 2 630 kem². Kaavamuutoksen 12563 käyttötarkoitus on edelleen AK, mutta rakennusoikeus 5 450 kem². Kaavamuutos toi siten uutta asuinrakennusoikeutta 2 820 kem². 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 850 000 €, mikä vastaa menettelyn enimmäismäärää, noin 2/3 asemakaavan tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Korvaus vastaa uudelle rakennusoikeudelle kohdistettuna noin 300 €/kem². 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_TRK)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
KYMP Maakaupat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

3 (6)

01.12.2022

Tonttipäällikkö

Korvauksensaaja

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 62 §.

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 tiedoksi-saannista.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



01.12.2022

Tonttipäällikkö

Sähköpostiosoite: 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

6 (6)

01.12.2022

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.12.2022.