



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

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



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 (3)

01.12.2022

Tonttipäällikkö

Korvauksensaaja

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3