



01.12.2022

Tonttipäällikkö

64 §**Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle; Laajasalo, Gunillantie 3, 49077-1**

HEL 2022-014029 T 10 01 00

L2149-1 ja A1149-688

Päätös

Tonttipäällikkö päätti asemakaavamuutoksen 12568 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA, Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 1 290 000 (yksimiljoona kaksisataasyhdeksänkymmentätuhatta) euroa vuokratontista 91-49-77-1.

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

Päätöksen perustelut

Kyseessä on purkava uusrakentaminen, jossa HEKA itse rakennuttaa vuokratontilleen 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.

Kiinteistölautakunnan 13.12.2005 § 770 tekemän päätöksen mukaan korvausta voi perustellusta syystä maksaa myös muusta kuin asuntontista. Alueen ja pääsääntöisesti HEKA:n ARA-vuokrataloja palvellut huoltorakennusten tontti (AH, aluelämpökeskus) on rinnastettavissa asuntotonttiin ja HEKA on siten oikeutettu korvaukseen.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 20.5.2022 § 30 päättänyt vanhan vuokrauksen L2149-1 (vuokrasopimus nro 8903) ja päättänyt vuokrata tontin HEKAlle ARA-vuokra-asuntojen ja alueelliseen huoltovarikon rakentamiseen uuden asemakaavan mukaisen tontin 49077-3 (vuokraus A1149-688, vuokrasopimus nro 26323).

Asemakaavan muutos ja tonttitiedot

Vanhassa asemakaavassa 10261 HEKAn vuokra-alue oli osoitettu asumista palvelevaksi huoltorakennusten tontiksi (AH), jonka rakennusoikeus oli 1 300 kem². Kaavamuutoksessa 12568 käyttötarkoitus muuttui kerrostalotontiksi (AK), jonka rakennusoikeus on 5 400 kem²

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

asunto-, 100 kem² liike- ymv. ja 600 kem² säilytys- ja huoltovarikkotilaa. Vanhalle vuokra-alueelle sijoittuu uutta asuinrakennusoikeutta 4 004 kem² ja liike- ymv. -rakennusoikeutta 74 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.

Täydennysrakentamiskorvaus lasketaan kaavamuutoksen tuomasta kohtuullisesta bruttoarvon noususta. Siitä vähennetään kaavan toteuttamisesta kaupungille ja vuokralaisille aiheutuvat kustannukset. Yhteensä korvaus voi olla enintään 2/3 kaavan tuomasta kohtuullisesta nettoarvon noususta. 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 1 290 000 €, mikä vastaa menettelyn enimmäismäärää, noin 2/3 asemakaavan tuomasta kohtuullisesta nettoarvon noususta. Korvaus vastaa vanhan vuokra-alueen uudelle rakennusoikeudelle kohdistettuna noin 320 €/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**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

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Korvauslaskelma |
| 3 | Kaupungin Linjauskoonti (Vanha TRK) |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Korvauksensaaja

KYMP Maakaupat

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3