



01.12.2022

Tonttipäällikkö

65 §**Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle; Myllypuro, Yläkiventie 12 (-> 16), 45141-2 (->3)**

HEL 2022-013418 T 10 01 00

A1145-96 ja A1145-956

Päätös

Tonttipäällikkö päätti asemakaavamuutoksen 12327 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA, Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 650 000 (kuusisataaviisikymmentätuhatta) euroa vuokratontista 91-45-141-1 erotetusta tontista 91-45-141-3.

Täydennysrakentamiskorvaus on heti maksettavissa, koska sen edellyttämät vuokrasopimusmuutokset on tehty ja kaupungin vapaaseen hallintaan luovutettu tontti 45141-3 on vapautettu HEKAn tontin 45141-1 kiinnityksistä.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on hanke, jossa HEKA luovuttaa tontin kaupungin vapaaseen hallintaan.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 16.12.2021 § 197 päättänyt vuokrata tontin 45141-3 Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (HASO, Y-tunnus 0912770-2) asumisoikeusasuntojen rakentamiseen uuden asemakaavan mukaisesti (vuokraus A1145-956, vuokrasopimus nro 26265).

Asemakaavan muutos ja tonttitiedot

Vanhassa asemakaavassa 5205 HEKAn vuokra-alue oli osoitettu kerrostalotontiksi (AK). Kaavamuutoksessa 12327 tontille lisättiin kaksi uutta rakennusala. Tämä päätöksen täydennysrakentamiskorvaus koskee kerrostalotontin 45141-3 (AK) osuutta. Sen rakennusoikeus on 1 950 kem². Tontille on myönnetty rakennuslupa 2 262 kem²:n asuntorakentamiseen, jota tässä pidetään kaavamuutoksen tuomana lisärakennusoikeutena. Sijaintikartta on liitteenä nro 1.

Kerrostalo on rakenteilla.

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 650 000 €, mikä vastaa menettelyn enimmäismäärää, noin 2/3 asemakaavan tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Korvaus vastaa uudelle rakennusoikeudelle kohdistettuna noin 290 €/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 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