



TSH

15.9.2009

ESITYS MÄÄRÄRAHAN MYÖNTÄMISEKSI KIINTEISTÖVIRASTOLLE
TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUKSEN SUORITTAMISEKSI ARA-
VAKRUUNU OY:LLE (LAAJASALO, TONTTI 49080/4)

Kv 2009-1443

Taustaa

Kiinteistölautakunta päätti 25.8.1970 (1389 §) vuokrata Aravakruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49080 tontin nro 4 (os. Svanströminkuja 5-7, pinta-ala 17 849 m²) aravavuokrataloja varten ajaksi 16.9.1970 - 31.12.2030 (sopimusnro 8960).

Aravakruunu Oy:n koko osakekannan omistaa Kruunuasunnot Oy, jonka omistaa puolestaan Suomen valtion omistuksessa oleva Governia Oy.

Tontin 49080/4 täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos nro 11556 on saanut lainvoiman 5.1.2007. Kaavamuutoksella po. tontille on osoitettu lisärakennusoikeutta yhteensä 4 355 k-m². Tästä lisärakennusoikeudesta 2 400 k-m² sijoittuu uudelle muodostettavalle asuinkerrostalotontille (AK) tontille 49080/9. Lisäksi AK-tontista 49080/4 on kaavamuutoksella osoitettu muodostettavaksi autopaikkatontti (LPA) 49080/10, joka tulee palvelemaan kyseisen korttelin asuntotontteja. AK-tontin 49080/4 uusi tonttinumero on 8.

Kopio kaavamuutoksen nro 11556 kaavakartasta on tämän kirjeen liitteenä 1.

AK-tontista 49080/4 muodostettava uudisrakennettava AK-tontti 49080/9 on kaupunginhallituksen päätöksellä 23.2.2009 (272 §) varattu Asunto Oy Helsingin Viikingille vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Hanke on ohjelmoitu alkavaksi vielä kuluvan syksyn aikana. Tästä syystä AK-tontin 49080/4 maanvuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että AK-tontti 49080/9 ja LPA-tontti 49080/10 vapautetaan kaupungin suoraan hallintaan. Maanvuokrasopimuksen muutta-



TSH

15.9.2009

mista koskeva asia on tarkoitus saattaa kiinteistölautakunnan päätettäväksi viimeistään lokakuun 2009 aikana.

Täydennysrakentamisen edistämisperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2005 (141 §) vahvistaa periaatteet lisärakentamisen edistämiseksi kaupungin vuokratonteilla.

Samalla kaupunginvaltuusto kehotti kiinteistölautakuntaa antamaan soveltamisohjeet täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden noudattamisesta käytännössä.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 13.12.2005 (770 §) mm. seuraavat soveltamisohjeet kaupungin vuokratonttien lisärakentamiselle:

- 1 Menettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perustelluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin asuntonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin asuntotonttikin.
- 2 Täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan oma tontti.
- 3 Uusi tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan.
- 4 Kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin asunto-ohjelman asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.
- 5 Kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontilla tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.
- 6 Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.
- 7 Täydennysrakentamismenettelyssä kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja menettelyssä pyritään yhteiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.



TSH

15.9.2009

Kiinteistölautakunta on sittemmin kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (94§) tekemään päätökseen perustuen 9.6.2009 (339 §) täydentänyt edellä mainittuja periaatteita siten, että täydennysrakentamiskorvaus voi olla enimmillään 2/3 kaavoituksen vuokratontilla tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta, kun tontin haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheuttaa merkittäviä korvausinvestointeja. Samalla lautakunta päätti, että kaavamuutoksen tuoman lisärakennusoikeuden arvon määrittämisessä käytetään kyseisen alueen kohtuullista käypää arvoa riippumatta täydennysrakennettavan tulevasta rahoitus- ja hallintamuodosta.

Täydennysrakentamishanke ja määrärahaesitys

Täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi AK-tontin 49080/4 maanvuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että uudeksi vuokra-alueeksi merkitään AK-tontti 49080/8. Tällä tavalla uudisrakennettava AK-tontti 49080/9 sekä LPA-tontti 49080/10 vapautetaan kaupungin suoraan hallintaan. Tontin 49080/4 pinta-ala pienenee maanvuokrasopimuksen muutoksen johdosta 3 994 m². Vuokra-alueen tarkistamisen yhteydessä tontin 49080/8 maanvuokraa tarkistetaan täydennysrakentamalla käyttöönotettavan rakennusoikeuden osalta.

Aravakruunu Oy on 12.9.2009 päivätyllä kirjelmällä ilmoittanut hyväksyvänsä em. sopimusmuutoksen. Samalla yhtiö pyytää, että kaupunki suorittaisi sille kaupunginvaltuuston 8.6.2005 (141 §) vahvistamien täydennysrakentamiskorvausperiaatteiden mukaisen täydennysrakentamiskorvauksen.

Kiinteistövirasto on käsitellyt Aravakruunu Oy:n täydennysrakentamiskorvaushakemuksen kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden sekä kiinteistölautakunnan päättämien soveltamisohjeiden mukaisesti. Tällä tavoin laskettuna yhtiölle suoritettava täydennysrakentamiskorvaus on 655 147 euroa. Tontin asemakaavan tuomaa nettoarvonnousua laskettaessa rakennusoikeuden pääoma-arvona on tontin 49080/9 (2 400 k-m²) osalta pidetty 466,83 euroa/k-m² (ind. 1729) ja tontin 49080/8 (1 955 k-m²) osalta 432,25 euroa/k-m² (ind. 1729). Mainitut pääoma-arvot perustuvat kaupunginvaltuuston 1.4.2009 (77 §) kyseisille tonteille vahvistamiin vuokrauserusteisiin. Tontin 49080/4 täydennysrakentaminen ei edellytä korvausinvestointeja.

Täydennysrakentamiskorvauslaskelma on tämän kirjeen liitteenä 2.



TSH

15.9.2009

Edellä esitettyyn perustuen kiinteistöviraston esittää, kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi kiinteistövirastolle talousarvion alakohdasta 8 01 02-11 (esirakentaminen, täyttötöyt, alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, Khs:n käytettäväksi) 655 147 euron määrärahan suoritettavaksi tontin 49080/4 vuokralaiselle Aravakruunu Oy:lle asemakaavan muutoksen nro 11556 mukaisen tontin 49080/4 täydennysrakentamisen mahdollistavasta maanvuokrasopimuksen muutoksesta.

Korvauksen suorittamisen edellytyksenä on, että kaupunginhallitus myöntää edellä mainitun määrärahan ja, että Aravakruunu Oy allekirjoittaa kiinteistölautakunnalle esiteltävän tontin 49080/4 täydennysrakentamisen mahdollistavan maanvuokrasopimuksen muutoksen.

Lisätiedot:

Haapanen Sami, kehittämislakimies, puhelin 310 36437

Mikael Nordqvist
virastopäällikkö

Juhani Tuuttila
osastopäällikkö

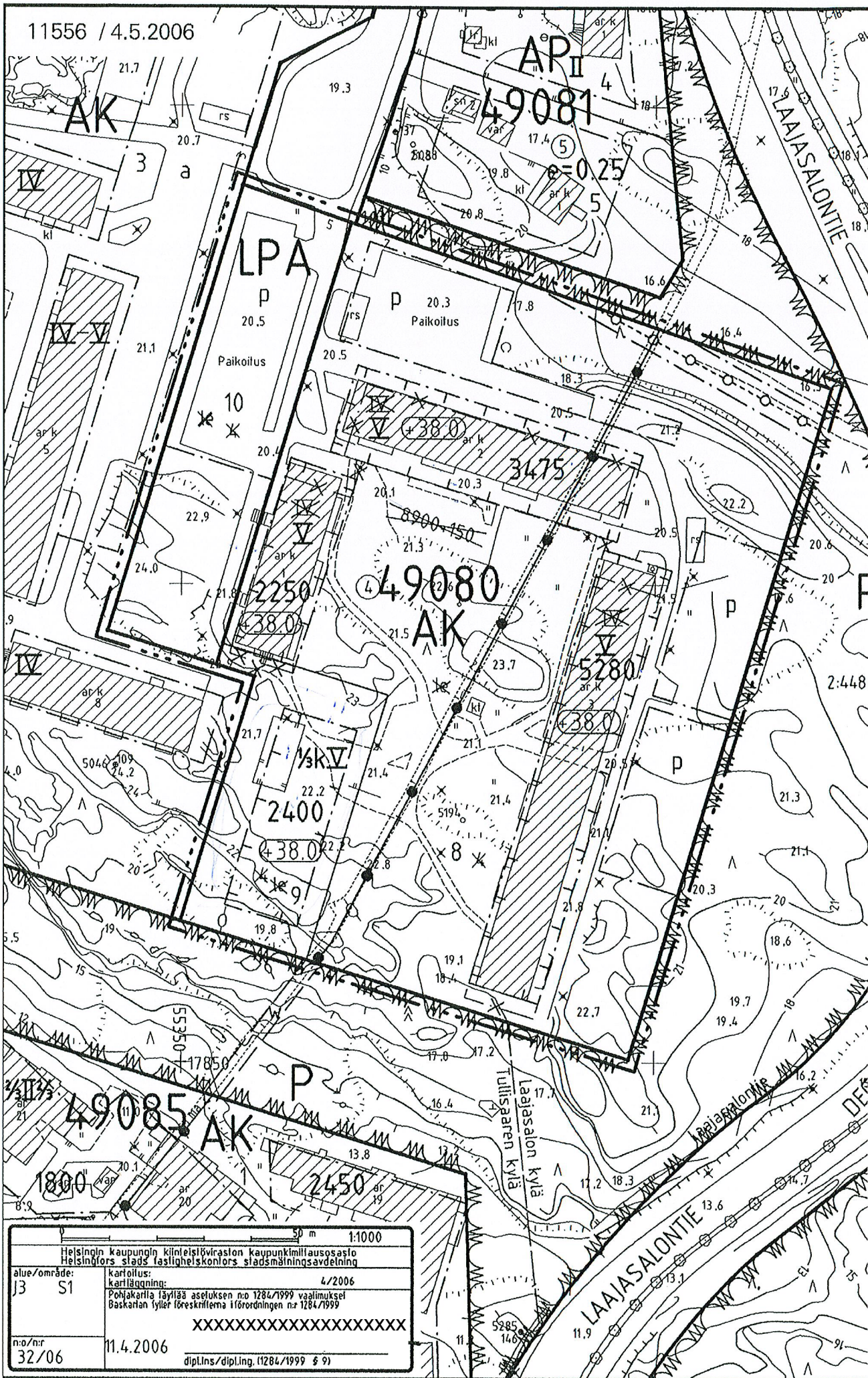
LIITTEET

Liite 1 Kopia kaavamuutoksen nro 11556 kaavakartasta
Liite 2 Täydennysrakentamiskorvauslaskelma

TIEDOKSI

Tonttiosasto/Kalevi Harju
Tonttiosasto/Sami Haapanen
Tonttiosasto/Esko Patrikainen

11556 / 4.5.2006



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	
alue/område: J3 S1	kartoilus: kartläggning: 4/2006
Pohjakaartilla täytettyä asemuksen n:o 1284/1999 vaalimukset Baskartan tyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
n:o/nr: 32/06	11.4.2006 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 § 9)



TSH

15.9.2009

Kirje: 2009 Kv 57

Vastaanottajat:

Kaupunginhallitus
PL 1

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Katariinankatu 1
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566

14.9.2009/KVto/SHa

ARAVAKRUUNU OY:LLE TONTIN 49080/4 TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA SUORITETTAVAN TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUKSEN MÄÄRÄYTYMINEN

Täydennysrakentamiskorvauksen määräytymisen perusteet:

Tontin käyttötarkoitus ja lisärakennusoikeus:	AK, 4 355 k-m ²
Rakennusoikeuden arvo tontin 49080/8 osalta euroa/k-m ² (ind. 1729):	432,25 euroa
Rakennusoikeuden arvo tontilla 49080/9 osalta euroa/k-m ² (ind. 1729):	466,83 euroa
Suoritettavan korvauksen määrä:	1/3 nettoarvonnoususta
Korvausinvestoinnit:	0 euroa

Edellä esitetyin perustein Aravakruunu Oy:lle suoritettava täydennysrakentamiskorvaus määräytyisi seuraavasti, kun korvausinvestointeja ei ole:

Tontin 49080/4 nettoarvonnousu:

Tontin 49080/8 osalta:
1 955 k-m² x 432,25 euroa = 845 048,75 euroa

Tontin 49080/9 osalta:
2 400 k-m² x 466,83 euroa = 1 120 392,00 euroa

Nettoarvonnousu yhteensä: 1 965 440,75 euroa

Korvaus vuokralaiselle:

1 965 440,75 euroa : 3 ≈ **655 147 euroa**