



31.10.2023

**Tonttipäällikkö**

---

**53 §****Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (tontit 47208/12 ja 47208/14, Saariseläntie 1 ja 7, Mellunkylä)**

HEL 2023-009206 T 10 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti asemakaavamuutosten 12329 ja 12632 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA, y-tunnus: 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena ja korvausinvestointeina yhteensä 787 000 euroa vuokratontista 91-47-208-5 erotetun tontin 91-47-208-12 osalta ja vuokratontista 91-47-208-6 erotetun tontin 91-47-208-14 osalta.

Täydennysrakentamiskorvaus on maksettavissa, kun sen edellyttämät vuokrasopimusmuutokset on tehty.

(A3147-1 ja A1147-412)

**Päätöksen perustelut**

Kyseessä on kaupungin vuokraaman asuinkerrostalotontin täydennysrakentamishanke, jossa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksetaan täydennysrakentamiskorvausta siitä huolimatta, että uusi rakennusoikeus jää nykyisen vuokralaisen hyödynnettäväksi. Täydennysrakentamiskorvausperiaatteiden mukaan korvaus voidaan maksaa, mikäli vuokralainen on ns. ARA-toimija ja uusi rakennusoikeus toteutetaan ARA-tuotantona.

Asemakaavan muutoksissa nro 12329 ja 12632 vuokratonttien alueelle on osoitettu täydennysrakentamista, jonka toteutuminen edellyttää Helsingin kaupungin asunnot Oy:n nykyisten maanvuokrasopimusten muuttamista.

Täydennysrakentamiskorvaus ja korvausinvestointikustannukset voidaan maksaa ehdolla, että HEKA allekirjoittaa nykyisten tonttien maanvuokrasopimusten muutokset.

**Asemakaavan muutos ja tonttiedot**

Vanhassa asemakaavassa 7896 HEKA:n vuokratontti 47208/5 oli osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vanhusten asuntolan (Ysv). Kaavamuutoksessa 12329 tontti muutettiin asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontille lisättiin



31.10.2023

**Tonttipäällikkö**

---

uusi rakennusala, jota ei koskaan toteutettu. Kaavamuutoksessa 12632 toteuttamatta jääneen rakennusalan paikkaa siirrettiin ja siitä muodostettiin tontti 47208/12. Sen rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Vanhassa asemakaavassa 10538 HEKAN vuokratontti 47208/6 oli osoitettu kerrostalotontiksi (AK). Kaavamuutoksessa 12329 tontti osoitettiin asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontille lisättiin uusi rakennusala, joka erotettiin tontiksi 47208/14. Tontin rakennusoikeus on noin 2 500 k-m<sup>2</sup>, josta HEKAN osuus on noin 2 483 k-m<sup>2</sup>.

HEKA:n vuokratonttien uusi rakennusoikeus on yhteensä 4 483 k-m<sup>2</sup>, jota pidetään kaavamuutosten tuomana lisärakennusoikeutena. Sijaintikartat ovat liitteenä nro 1.

**Täydennysrakentamiskorvauksia koskevat kaupungin linjauspäätökset**

Kaupunki on linjannut ja muuttanut linjauksiaan useamman kerran vuosina 2005-2017.

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 787 000 €, josta varsinaisen täydennysrakentamiskorvauksen osuus on 517 000 € ja korvausinvestointikustannusten osuus on 270 000 €. Korvaus vastaa uudelle rakennusoikeudelle kohdistettuna noin 175 €/k-m<sup>2</sup>. 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.



31.10.2023

**Tonttipäällikkö**

---

## Lisätiedot

Heini Merikallio, asiantuntija, puhelin: 09 310 34754  
heini.merikallio(a)hel.fi

**Liitteet**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1 | Liitekartat            |
| 2 | Korvauslaskelma        |
| 3 | Linjaukset (Vanha TRK) |

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Korvauksensaaja

KYMP/MAKE

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

KYMP/Tontit



Tonttipäällikkö

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 53 §.

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 oikaisuvaatimusanajan 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

**Y-tunnus**

0201256-6



31.10.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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)

31.10.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 31.10.2023.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6