



27.11.2024

Tonttipäällikkö

67 §**Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Tontti 45110/10, Myllärintie 10, Myllypuro)**

HEL 2024-014617 T 10 01 00

Päätös

Tonttipäällikkö päätti asemakaavamuutoksen nro 12813 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena sekä korvausinvestointeina yhteensä 283 000 (kasisataakahdeksankymmentäkolmetuhatta) euroa vuokratontista 91-45-110-6 muodostettavan tontin 91-45-110-10 osalta.

Täydennysrakentamiskorvaus sekä korvausinvestoinnit on maksettavissa heti.

(A1145-225)

Päätöksen perustelut

Kyseessä on kaupungin vuokraaman asuinkerrostalotontin osittain purkava täydennysrakentamishanke, jossa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksetaan täydennysrakentamiskorvausta, koska tontinvuokralainen on valtion pitkäaikaisella korkotuella vuokra-asuntoja (ARA) toteuttava taho ja uusi tontti 45110/10 toteutetaan valtion pitkällä korkotuella tuettuna vuokra-asumisena.

Asemakaavan muutos ja tontitiedot

Alueen aikaisemmassa asemakaavassa nro 8844 Heka Oy:n vuokra-alue oli osoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueen tontiksi (kaavamerkintä: AKR, tontti 45110/6), jonka asuinrakennusoikeus oli 6 160 k-m². Tontin 45110/6 alue on vuokrattu Heka Oy:lle 1.8.1985-31.12.2045 väliseksi ajaksi (vuokraustunnus: A1145-225, vuokrasopimuksen numero: 13272) valtion kokotukemaan vuokra-asumiseen.

Kaavamuutoksen nro 12813 uusi tontin käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (kaavamerkintä: AK), Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnassa olevalla tontin 45110/10 alueella asuinrakennusoikeus on lisääntynyt 944 k-m². Sijaintikartat ovat liitteenä nro 1.

Täydennysrakentamiskorvaus on maksettavissa heti. Uuden tontin alue 45110/10 tullaan lohkomään tontista 45110/6 ja nykyisen puistoalueen



27.11.2024

Tonttipäällikkö

osasta ja esittämään varattavaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion pitkäaikaisesti tukemaan ARA-vuokratuotantoon. Kun tonttia aletaan toteuttaa, vuokralaisen tulee allekirjoittaa vastaava maanvuokrasopimuksen muutos tai uusi maanvuokrasopimus.

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 2.

Täydennysrakentamiskorvaus

Korvauksen perusteena oleva kaavahanke on alkanut ennen kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemää mm. kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamista koskevaa uutta maapoliittista linjauspäätöstä. Korvaus on linjauspäätöksen siirtymäsääntöjen mukaisesti määritelty ennen päätöstä voimassa olleiden linjausten ja käytäntöjen mukaisesti.

Täydennysrakentamiskorvauksesta on saavutettu päätöstä vastaava neuvottelutulos. Korvaus on yhteensä 283 000 €, josta varsinaisen täydennysrakentamiskorvauksen osuus on 141 500 € ja korvausinvestointikustannusten osuus on 141 500 €. Korvausinvestointikustannukset muodostuvat osasta arvioituja rakennusten purkukustannuksia, joita hankkeen toteuttaminen edellyttää. Korvaus vastaa yksikköhintaa rakennusoikeudelle noin 300 €/k-m². Laskelma täydennysrakentamiskorvauksen määrästä on liitteenä nro 3.

Toimivalta

Tonttipäällikkö päättää Maankäyttöjohtajan 10.10.2017 § 57 tekemän päätöksen mukaisesti täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta, kun sen kokonaisarvo on enintään 1 500 000 euroa.

Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet



27.11.2024

Tonttipäällikkö

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Liitekartat |
| 2 | Koonti kaupungin linjauksista |
| 3 | Täydennysrakentamiskorvauslaskelma |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokramies

KYMP/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 67 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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



27.11.2024

Tonttipäällikkö

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

Käytähän 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

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)

27.11.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.11.2024.

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