



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

21 §

Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle; Myllypuro, Yläkiventie 5, 91-45-142-15

HEL 2022-013416 T 10 01 00

A1145-92

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti asemakaavamuutoksen 12327 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA, Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 1 565 000 (yksi miljoona viisisataakuusikymmentäviisituhatta) euroa vuokratontista 91-45-142-15 (nykyinen 91-42-442-18) lohkotuista tonteista 91-45-142-19, -20 ja -21.

Täydennysrakentamiskorvaus on maksettavissa, kun sen edellyttämät vuokrasopimusmuutokset on tehty.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on täydennysrakentamishanke, jossa HEKA luovuttaa kolme tonttia kaupungin vapaaseen hallintaan.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 1.7.2021 § 120 päättänyt vuokrata tontin 91-45-142-19 (Yläkiventie 11) asumisoikeusasuntojen rakentamiseen uuden asemakaavan mukaisesti (vuokraus A1145-953, vuokrasopimus nro 26209).

Asuntotonttitiimin päällikkö on 13.12.2021 §§ 194 ja 195 päättänyt vuokrata tontit 91-45-142-20 ja -21 (Yläkiventie 9 ja 7) Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen rakentamiseen uuden asemakaavan mukaisesti (vuokraukset A2145-13 ja -12, tulevat vuokrasopimukset nrot 262263 ja 262264).

Asemakaavan muutos ja tonttitiedot

Vanhassa asemakaavassa 11153 HEKAN vuokra-alue oli osoitettu kerrostalotontiksi (AK), jonka rakennusoikeus oli 14 800 kem².

Kaavamuutoksen 12327 käyttötarkoitus on edelleen AK, mutta rakennusoikeus on kasvanut 5 685 kem². Uusi rakennusoikeus kohdistuu uusiin tontteihin 19-21. Sijaintikartat ovat liitteenä nro 1.

Uusien tonttien kerrostalot ovat jo rakenteilla



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

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 1 565 000 €, mikä vastaa menettelyn enimmäismäärää, noin 2/3 asemakaavan tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Korvaus vastaa uudelle rakennusoikeudelle kohdistettuna noin 275 €/kem². Laskelma on liitteenä nro 2.

Toimivalta

Maankäyttöjohtaja päättää kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865, kohta D ja itse 10.10.2017 § 57 tekemänsä päätöksen mukaisesti täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta, kun sen kokonaisarvo on yli 1 500 000 mutta enintään 3 000 000 euroa.

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartat
- 2 Korvauslaskelma
- 3 Kaupungin_Linjauskoonti (Vanha TRK)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Korvauksensaaja

HOAS

KYMP sisäinen tiedotus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 1

Liite 2

Liite 3



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 21 §.

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 tiedoksaannista.

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:



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

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.



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.02.2023.