



22.10.2023

**Tonttipäällikkö**

---

**50 §****Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (tontti 49080/15, Svanströminkuja 5, Laajasalo)**

HEL 2023-013098 T 10 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti asemakaavamuutoksen 12228 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA, Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena sekä korvausinvestointeina yhteensä 702 000 (seitsemänsataakaksituhatta) euroa vuokratontista 91-49-080-12 lohkotun tontin 91-49-080-15 osalta.

Täydennysrakentamiskorvaus on maksettavissa, kun sen edellyttämät vuokrasopimusmuutokset on tehty.

(A1149-19)

**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. Täydennysrakentamiskorvauseriaatteiden mukaan korvaus voidaan maksaa mikäli vuokralainen on ns. ARA-toimija ja uusi rakennusoikeus toteutetaan ARA-tuotantona.

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 varannut tontin 91-49-080-15 (Svanströminkuja 5) Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (att) ja asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on vuokrannut 19.5.2023 § 135 tontin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen toteuttamista varten.

Täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointikustannukset voidaan maksaa ehdolla, että HEKA allekirjoittaa nykyisen tontin maanvuokrasopimuksen muutoksen.

**Asemakaavan muutos ja tonttitiedot**

Vanhassa asemakaavassa 10937 HEKA:n vuokra-alue oli osoitettu kerrostalotontiksi (AK), jonka rakennusoikeus oli 19 300 kem<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen 12228 käyttötarkoitus on edelleen AK, mutta rakennusoikeus on HEKA:n vuokra-alueella kasvanut 3 190 k-m<sup>2</sup> muodoste-



22.10.2023

**Tonttipäällikkö**

---

tun tontin 49080/15 osalta, tontin maapohja on kaupungin omistuksessa. Sijaintikartat ovat liitteenä nro 1.

Uuden tontin kerrostalot ovat jo rakenteilla.

**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 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 määriteltä ennen päätöstä voimassa olleiden linjausten ja käytäntöjen mukaisesti.

Täydennysrakentamiskorvauksesta on saavutettu päätöstä vastaava neuvottelutulos. Korvaus on yhteensä 702 000€, josta varsinaisen täydennysrakentamiskorvauksen osuus on 670 000 € ja korvausinvestointikustannusten osuus on 32 000 €. Korvaus vastaa yksikköhintaa rakennusoikeudelle noin 220 €/k-m<sup>2</sup>. 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**

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



22.10.2023

Tonttipäällikkö

---

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Tontinvuokralainen

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 50 §.**

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



22.10.2023

**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](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)

22.10.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 23.10.2023.**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