



14.05.2024

Tonttipäällikkö

26 §**Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Kiinteistö Oy M2-kodeille (tontti 33092/2 -> 33092/5, Pasuunakuja 1)**

HEL 2024-006546 T 10 01 00

Päätös

Tonttipäällikkö päätti asemakaavamuutoksen nro 12612 perusteella maksaa Kiinteistö Oy M2-kodeille (Y-tunnus 1839043-0) täydennysrakentamiskorvauksena sekä korvausinvestointeina yhteensä 472 000 (neljäsataaseitsemänkymmentäkaksituhatta) euroa vuokratontista 91-33-92-2 lohkotun tontin 91-33-92-5 osalta.

Täydennysrakentamiskorvaus sekä korvausinvestoinnit on maksettavissa heti.

(A1133-942)

Päätöksen perustelut

Kyseessä on kaupungin vuokraaman asuinkerrostalotontin ns. purkava täydennysrakentamishanke, jossa Kiinteistö Oy M2-kodeille maksetaan täydennysrakentamiskorvausta, koska tontinvuokralainen on valtion pitkäaikaisella korkotuella vuokra-asuntoja (ARA) toteuttava taho ja uusi tontti toteutetaan asumisoikeustuotantona (ASO).

Asemakaavan muutos ja tonttitiedot

Alueen aikaisemmassa asemakaavassa nro 10019 vuokra-alue oli osoitettu kerrostalotontiksi (AK, tontti 33092/2), jonka asuinrakennusoikeus oli 4 710 k-m². Tontin 33092/2 alue on ollut vuokrattuna Kiinteistö Oy M2-kodeille 1.10.1977-31.3.2024 välisen ajan (vuokraustunnus: A1133-27, vuokrasopimuksen numero: 10875) valtion kokotukemaan vuokra-asumiseen. Koska kyseessä on kokonaan purkava täydennysrakentaminen, jossa myös vuokramiehen hallintaan jääneellä alueella sijaitsevat rakennukset on purettu, on mainittu maavuokrasopimus päätetty 31.3.2024 ja uusi maavuokrasopimus on laadittu välille 1.4.2024-31.12.2085 (vuokraustunnus: A1133-942, vuokrasopimuksen numero: 26628) ARA-tuotantoa varten.

Kaavamuutoksen nro 12612 käyttötarkoitus on edelleen AK, mutta rakennusoikeus on alkuperäisellä vuokra-alueella kasvanut 2 290 k-m² muodostetun tontin 33092/5 osalta. Sijaintikartat ovat liitteenä nro 1.



14.05.2024

Tonttipäällikkö

Uusi tontti 33092/5 on lohkottu tontista 33092/2 ja on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.4.2024 alkaen Mangrove Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja varten.

Koska tarvittavat maanvuokrasopimusten muutokset ja uudet maanvuokrasopimukset on tehtynä, on täydennysrakentamiskorvaus ja investointikustannukset maksettavissa heti.

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 määritelty ennen päätöstä voimassa olleiden linjausten ja käytäntöjen mukaisesti.

Täydennysrakentamiskorvauksesta on saavutettu päätöstä vastaava neuvottelutulos. Korvaus on yhteensä 472 000 €, josta varsinaisen täydennysrakentamiskorvauksen osuus on 371 000 € ja korvausinvestointikustannusten osuus on 101 000 €. Korvausinvestointikustannukset muodostuvat osasta rakennusten purkukustannuksia, joita hankkeen toteuttaminen on edellyttänyt. Korvaus vastaa yksikköhintaa rakennusoikeudelle noin 205 €/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



14.05.2024

Tonttipäällikkö

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokramies

KYMP/Tontit

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 26 §.

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:



14.05.2024

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

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)

14.05.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.05.2024.

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