



01.12.2022

Maankäyttöjohtaja

132 §

Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle; Itäkeskus, Kauppakartanonkatu 16 , 45048-9

HEL 2022-014028 T 10 01 00

A2145-1

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti asemakaavamuutoksen 12443 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA, Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 2 600 000 (kaksimiljoonaa kuusisataatuhatta) euroa vuokratontista 91-45-89-9 erotetusta tontista 91-45-89-11.

Täydennysrakentamiskorvaus on heti maksettavissa, koska sen edellyttämät vuokrasopimusmuutokset on tehty ja kaupungin vapaaseen hallintaan luovutettu tontti 45089-11 on vapautettu HEKAN tontin 45089-9 kiinnityksistä.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on täydennysrakentamishanke, jossa HEKA luovuttaa tontin kaupungin vapaaseen hallintaan.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 1.9.2020 § 129 päättänyt vuokrata tontin 45089-11 Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (HASO, Y-tunnus 0912770-2) asumisoikeusasuntojen rakentamiseen uuden asemakaavan mukaisesti (vuokraus A1145-944, vuokrasopimus nro 26005).

Asemakaavan muutos ja tonttitiedot

Vanhassa asemakaavassa 7105 HEKAN vuokra-alue oli osoitettu asuntolatontiksi (AKS), jonka rakennusoikeus oli 11 520 kem² asuin- ja 280 kem² lastentarha- ja sosiaalityötilaa.

Kaavamuutoksessa 12443 käyttötarkoitus muutettiin kerrostalotontiksi (AK), jonka rakennusoikeus on 19 900 kem² asuin- ja 400 kem² kadunvarren myymälätilaa. Vanhalle vuokra-alueelle sijoittuu 19 599 kem² asuin- ja 394 kem² myymälätilaa. Kaavamuutos toi siten vanhalle vuokra-alueelle 8 079 kem² uutta asuin- ja 114 kem² muuta rakennusoikeutta. Sijaintikartta on liitteenä nro 1.

Kerrostalot ovat rakenteilla.

Täydennysrakentamiskorvauksia koskevat kaupungin linjauspäätökset

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



01.12.2022

Maankäyttöjohtaja

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 2 600 000 €, mikä vastaa menettelyn enimmäismäärää, noin 2/3 asemakaavan tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Korvaus vastaa uudelle rakennusoikeudelle kohdistettuna noin 320 €/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 Sijaintikartta
- 2 Korvauslaskelma
- 3 Kaupungin linjauskoonti, vanha täydennysrakentamiskorvaus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



01.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Ote

KYMP Maakaupat

Korvauksensaaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



01.12.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 132 §.

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 oikaisuvaatimussajan 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:



01.12.2022

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.



01.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.12.2022.