



08.05.2013

Tj/6

§ 71

Myllypuron yhteiskerhotila Oy:n liittymismaksujen hyväksyminen

HEL 2013-004761 T 10 01 01 02

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Myllypuro) Myllypuron länsiosan asemakaava-alueen nro 11425 yhteiskerhotilan liittymismaksun perusteeksi kokonaisomarahoitusosuuden 2 300 000 euroa ja esittää sen kiinteistölautakunnalle hyväksyttäväksi.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päätti esittää kiinteistölautakunnalle seuraavaa:

1. Yhteiskerhotilan kokonaishankintahinnaksi on arvioitu 2 300 000 euroa tasossa 10/2010 (RI=115,2, kokonaisindeksi 2005=100). Tontin yhteiskerhotilan liittymismaksu on noin 59 euroa/kem2.
2. Tonttikohtaiset liittymismaksut tarkistetaan sen rakennuskustannusindeksin mukaiseksi, joka on tiedossa kaksi kuukautta ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen alkamisajankohtaa tai omistustonttien osalta kaksi kuukautta ennen rakennustöiden aloitusajankohtaa.
3. Yhteiskerhotilayhtiön hallituksella on lisäksi mahdollisuus liittymismaksun tarkistamiseen enintään kustannusten nousua vastaavalla määrällä, mikäli hintatason nousu on poikkeuksellisen nopeaa ja urakkahintojen perusteella määräytyvä hankintakustannus ylittää edellä mainitun kustannusennusteen.

Lisäksi merkittiin tiedoksi, että esittelijä muutti esittelijän osuuden 1. kappaleen viimeisen lauseen seuraavaksi: Tontille rakennetaan noin 580 kem2 kerhotila, täyden rakennusoikeuden alitus haetaan vähäisenä kaavapoikkeamana rakennusluvassa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Tuomas Heinonen, lakimies, puhelin: 310 78011
tuomas.h.heinonen(a)att.hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

Käyntiosoite
Junailijankuja 3
Helsinki 52
www.att.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1672
Faksi
+358 9 310 323 37

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
F102012566



08.05.2013

Tj/6

- 1 Rakentamisaikataulu
- 2 Yhteiskerhotilan liittymismaksut

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneenä hyväksyä 45. kaupunginosan (Myllypuro) Myllypuron länsiosan asemakaava-alueen nro 11425 yhteiskerhotilan liittymismaksun perusteeksi kokonaisomarahoitussuuden 2 300 000 euroa ja esittää sen kiinteistölautakunnalle hyväksyttäväksi.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneenä esittää kiinteistölautakunnalle seuraavaa:

1. Yhteiskerhotilan kokonaishankintahinnaksi on arvioitu 2 300 000 euroa tasossa 10/2010 (RI=115,2, kokonaisindeksi 2005=100). Tontin yhteiskerhotilan liittymismaksu on noin 59 euroa/kem2.
2. Tonttikohtaiset liittymismaksut tarkistetaan sen rakennuskustannusindeksin mukaiseksi, joka on tiedossa kaksi kuukautta ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen alkamisajankohtaa tai omistustonttien osalta kaksi kuukautta ennen rakennustöiden aloitusajankohtaa.
3. Yhteiskerhotilayhtiön hallituksella on lisäksi mahdollisuus liittymismaksun tarkistamiseen enintään kustannusten nousua vastaavalla määrällä, mikäli hintatason nousu on poikkeuksellisen nopeaa ja urakkahintojen perusteella määräytyvä hankintakustannus ylittää edellä mainitun kustannusennusteen.

Esittelijä

Myllypuron puukaupunkialueen asemakaavan muutos nro 11425 on saanut lainvoiman 2.11.2007. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpientalotontit (AP) 45563/1-4, 45564/1 ja 45565/1-4, 45566/1, 45568/1, 45568/10-13 sekä 45569/15-16, joiden yhteenlaskettu asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 39 000 k-m². Kaavamääräysten mukaan edellä mainittujen AP-tonttien yhteistä asumista palvelevia huolto-, kerho-, askartelu- ym. tiloja on rakennettava yhteensä vähintään 1,5 % rakennusoikeudesta. Yhteistilat on sijoitettava tätä varten kaavamerkinnällä AH-1 osoitetulle tontille 45567/1, jonka asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 800 k-m². Tontille rakennetaan noin 580 kem2 kerhotila, täyden rakennusoikeuden alitus vähäisenä kaavapoikkeamana rakennusluvassa.



Helsingin kaupunginhallitus ja kiinteistölautakunta on varannut em. AP-tontit asuntotuotantotoimistolle, Finndomo Oy:lle ja Notocom Oy:lle. Varausehtojen mukaan varauksensaajien tulee perustaa yhtiö rakennuttamaan ja hallitsemaan AH-tontille tulevia yhteistiloja. Sittemmin Notocom Oy:n varaus on rauennut ja Notocom Oy:lle varatut tontit on varattu Asunto Oy Helsingin Myllypuron Taralle ryhmärakentamista varten. Notocom Oy toimii hankkeessa rakennuttajakonsulttina.

Finndomo Rakennus Oy:lle varatuista tonteista tontti 45563/4 on jo rakennettu ja asuntoyhtiön hallinta luovutettu ostajille ja tontti 45565/3 vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Finndomo Rakennus Oy on ilmoittanut luopuvansa jäljellä olevien tonttien 45563/1-3, 45564/1 ja 45565/1-2 varauksesta. Finndomo Rakennus Oy on myynyt tontille 45565/3 perustetun asunto-osakeyhtiön koko osakekannan Jealha Oy:lle. Kaupunginhallitus päätti 28.5.2012 varata asuinpientalotontit (AP) 45563/1-3, 45564/1 ja 45565/1-2 Jealha Oy:lle 31.12.2015 saakka päätöksessä tarkemmin määrätyin ehdoin. Alueelta tullaan luovuttamaan tontteja sekä vuokraamalla että myymällä.

Tarkoituksena on, että asuntotuotantotoimisto perustaa yhteistilojen järjestämistä varten yhteiskerhotilayhtiön. Asuntotuotantotoimisto, Jealha Oy ja Asunto Oy Helsingin Myllypuron Tara toimivat rakentamisvaiheessa yhteiskerhotilayhtiön perustajaosakkaina ja merkitsevät yhtiön osakekannan. Perustamisasiakirjat valmistellaan asuntotuotantotoimistossa ja esitys yhtiön perustamisesta tehdään kaupunginhallitukselle.

Liittymismaksu

Yhteiskerhotilan kokonaishankintahinnaksi on arvioitu 2 300 000 euroa tasossa 10/2010 (RI=115,2, kokonaisindeksi 2005=100). Kokonaishankintahintaa arvioitaessa on huomioitu mm. urakkahinnat, suunnittelukulut, rakennuttamiskulut, rakennusaikaiset tontinvuokrat, väliaikaisen rahoituksen kulut, sellaiset käyttökustannukset, joita ei voida kohdentaa liittyjäkiinteistöille ja yhteiskerhotilan hallinnointikulut yhteiskerhotilan hallinnon luovutusta edeltävälle ajalle.

Liittymismaksu toteutetaan suunnatulla osakeannilla. Merkintähinta määräytyy yhteiskerhotilayhtiön käyttäjien rakennusoikeuksien suhteessa. Liittymismaksulaskelma perustuu asuntotuotantotoimistossa laadittuun kustannusarvioon. Yhteiskerhotilasta ei ole vielä tehty lopullista suunnitelmaa, joten kustannusarvio on suuntaa-antava. Liittymismaksut tarkistetaan tonteittain sen ajankohdan indeksiin, joka on tiedossa kaksi kuukautta ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen alkamisajankohtaa tai



omistustonttien osalta kaksi kuukautta ennen rakennustöiden aloitusajankohtaa.

Perustajaosakkaat sitoutuvat kukin omalta osaltaan huolehtimaan ennen yhteiskerhotilayhtiön perustamista ja tarvittaessa myös perustamisen jälkeen yhteiskerhotilan toteuttamiseksi ja hankkeen edistämiseksi mahdollisesti vaadittavan väliaikaisrahoituksen järjestämisestä. Yhteiskerhotilan hallituksella on mahdollisuus liittymismaksun tarkistamiseen enintään kustannusten nousua vastaavalla määrällä, mikäli hintatason nousu on poikkeuksellisen nopeaa ja urakkahintojen perusteella määräytyvä hankintakustannus ylittää edellä mainitun kustannusennusteen.

Yhtiön perustamispäätös ja perustamisasiakirjat tuodaan myöhemmin asuntotuotantotoimikuntaan, joka päättää esityksestä kaupunginhallitukselle.

Asuntotuotantotoimistossa on valmisteltu esitys yhteiskerhotilan liittymismaksuksi ja tonttien tämän hetken suunniteltu rakentamisaikataulu.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Tuomas Heinonen, lakimies, puhelin: 310 78011
tuomas.h.heinonen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Rakentamisaikataulu
- 2 Yhteiskerhotilan liittymismaksut

Tiedoksi

Osakasyhteisöt