



8

**Asuntotuotantotoimistolle varattujen Myllypuron puukaupunkikylän
asuinentalotonttien varausehtojen muuttaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontit 45570/5 ja 45572/1)**

HEL 2017-004168 T 10 01 01 00

Valssimyllynkatu 1, 3, ja 6, Höyrymyllynkuja

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa asuntotuotantotoimistolle varattujen tonttien 45570/5 ja 45572/1 varausehtoja siten, että tonttien yhteiskerhotilan rakentamisvelvollisuudesta AH-tontille 45573/15 luovutaan.

B

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa asuntotuotantotoimistolle varatun tontin 45527/1 rahoitus- ja hallintamuodon välimuodon vapaarahoitteisesta Hitas I -ehdoin toteutettavasta omistusasuntotuotannosta välimuodon hintakontrolloiduksi omistusasuntotuotannoksi. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon Hitas-lisäehtojen sijaan tulee noudattaa liitteen 3 ehtoja hintakontrolloituja asuntoja koskevin osin.

Esittelijän perustelut

Kun kaupunginhallitus varasi 28.1.2013 (139 §) tontit 45570/1 - 2 (yhdistetty tontiksi 45570/5) ja tontin 45572/1 asuntotuotantotoimistolle, varaukseen sisältyi mm. seuraava ehto:

- Varauksensaaja on velvollinen asemakaavan nro 11425 edellyttämällä tavalla kustannuksellaan sijoittamaan tontin yhteiskerhotilat AH-tontille 45573/15 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen

Kiinteistölautakunnan päättäessä 15.12.2016 (516 §) korttelin 45573 tonttien 11 - 14 myynnistä, perusteluissa todettiin mm.: ”tontti 45573/15 on asemakaavamääräysten mukaan asumista palvelevaa yhteiskäytöstä korttelialuetta. Alueen tontteja palvelevat yhteistilat tullaan kokonaisuudessa sijoittamaan tontille 45567/1, mistä johtuen kaupungin virastojen kesken menettelytavaksi on sovittu, että kaupunkisuunnitteluvirasto tulee puoltamaan tontin 45573/15 rakennuslupahakemuksen yhteydessä poikkeusta asemakaavamääräyksestä, alueryhmän hyväksyttyä tonttien 45573/12, 13 ja 15 kokonaisuutta koskevan viitesuunnitelman, jolloin tontille olisi mahdollista rakentaa asuinrakennus”.



Vaikka palveluyhtiön kerhotilaa ei toteuteta tontille 45573/15, tonttien 45570/5 ja 45572/1 varausehdoissa mainittu haltijoiden velvollisuus ryhtyä Myllypuron puukaupunkikylän alueen palveluyhtiön osakkaaksi säilyy. Tontille 45567/1 rakennettu yhteistila palvelee myös kortteleiden 45570 ja 45572 asuinpientalotontteja.

Kaupunginhallituksen päätöksellä 28.1.2013 (139 §) asuntotuotantotoimistolle varattiin mm. Myllypuron puukaupunkikylästä kolme ohjeellista kaavatonttia:

- 45570/2, rakennusoikeus 3 000 k-m², valtion korkotuettujen vuokra-asuntojen tuotantoon
- 45570/1, rakennusoikeus 1 200 k-m², asumisoikeusasuntotuotantoon
- 45572/1, rakennusoikeus 3 200 k-m², asumisoikeusasuntotuotantoon

Jo aiemmin 16.8.2010 (900 §) kaupunginhallitus oli varannut alueelta tontteja asuntotuotantotoimikunnalle vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Vuoden 2013 aikana osoittautui, että valmistuneissa kohteissa suurimpien asuntojen myynti ei edennyt. Kaupunginhallituksen päätöksellä 3.2.2014 (134 §) useiden alueelta asuntotuotantotoimistolle varattuja tonttien rahoitus- ja hallintamuotoja muutettiin, jolloin Hitas-omistusasuntotuotantoon varatun kerrosalan osuus kasvoi. Tontin 45572/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutettiin tuolloin välimuodon asumisoikeustuotannosta välimuodon vapaarahoitteiseksi Hitas I -ehdoin toteutettavaksi omistusasuntotuotannoksi.

Tontin 45572/1 rakentamishanke on ollut KVR-urakkakilpailutuksessa ja hinnat ovat niin korkeat, että omistusasuntokohteessa pienetkin asunnot tulevat kalliiksi. Asuntotuotantotoimisto on 8.2.2017 päivättyllä hakemuksellaan pyytänyt markkinoitavuuden parantamiseksi tontin 45572/1 hallintamuodon muuttamista Hitas-omistusasuntotuotannosta hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon. Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa säännellään vain asunnon ensihintaa.

Varauksen yhteydessä kaupunginhallitus 28.1.2013 (139 §) oikeutti lautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä. Eситetty muutos on välimuodon asuntotuotannon sisäinen muutos, joten sillä ei ole vaikutusta tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Kiinteistölautakunta on jatkanut tontin 45527/1 varausta kaksi kertaa, 28.4.2015 (208 §) varausta jatkettiin 31.5.2016 saakka ja 30.6.2016 (324 §) varausta jatkettiin 31.5.2017 saakka.

Vuokrauserusteet

Kaupunginvaltuuston 8.6.2011 (118 §) päättämien vuokrauserusteiden mukaan mm. asuinpientalotontin (AP) 45572/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951



= 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-omistusasuntojen, valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä mahdollisten asumisoikeusasuntojen osalta 28 euroa ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 30 euroa. Hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varatulla tontilla vuosisivuokra määräytyy sääntelemättömän asuntotuotannon vuokrausperusteiden mukaan.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Jaana Yli-Paunu, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31805
jaana.yli-paunu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta
- 3 Hitas- ja hintakontrolloitujen asuntojen tuotannossa noudatettavat liisäehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Asuntotuotantotoimisto

Kanslia

Kv/to

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3