



8

Conect Oy:lle ja Branmatic Oy:lle varattujen asuntotonttien varauksen muuttaminen ja jatkaminen (Malmi, Ormuspelto, tontit 38092/19-41)

HEL 2016-013361 T 10 01 01 00

Teerisuontie 15/Pikitehtaankatu 13

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa Conect Oy:lle (Y-tunnus 0956047-7) ja Branmatic Oy:lle (Y-tunnus 095760-6) varattujen Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38092 asemakaavan mukaisen tonttien 19-24 sekä Conect Oy:lle varattujen Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38092 asemakaavan mukaisen tonttien 25-41 varauspäätöstä (Klk 8.2.2011, 68 §) seuraavasti:

1

Asemakaavan mukaiset tontit voidaan toteuttaa ilman Hitas-ehtoja toteuttavana vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

2

Hankkeen rakentamisen tulee käynnistyä vuoden 2017 loppuun mennessä. Varauksensaajilla pitää olla vuoden 2017 loppuun mennessä rakennuslupa kaikkien tonttien hankkeille, eli alue tulee saada kerralla valmiiksi. Lisäksi tonteilla tulee olla vuoden 2017 lopussa rakennustyöt käynnissä. Tavoitteena tulee olla, että kaikki talot valmistuvat vuoden 2018 lopussa tai viimeistään 2019 alussa. Varausta jatketaan vuodella eteenpäin 31.12.2017 saakka. Varauksensaajan tulee hakea 30.6.2017 mennessä lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten.

3

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tonttiosastolla hankkeen yhteistyökumppanit.

4

Ellei tonttiosasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen asuntohankkeen yhteydessä toteuttamaan LPA-tontin 38092/18.

5

Muutoin entisin varausehdoin.



A1138-683

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus varasi 14.6.2010 kohteena olevat tontit ilmoittautumismenettelyn järjestämiseksi. Kiinteistölautakunta varasi 8.2.2011 Conect Oy:lle tontit ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistusasuntotuotantoon konsulttivetoista ryhmärakennuttamista varten. Varausta on jatkettu kolmeen kertaan, josta viimesin on ollut voimassa 31.12.2016 saakka. Varauksen kohteena olevaa aluetta on markkinoitu vuosia, mutta sitoutumisia hankkeeseen ei ole saatu. Jotta alue saataisiin rakentumaan kerralla, korttelit olisi järkevää toteuttaa kokonaisuutena. Lisäksi autopaikotusalueen (asemakaavan mukainen tontti 38092/18) rakentuminen sisältäisi vuokralaisten toteutettavaksi.

Tulevat rakennukset näyttäisivät ulospäin kaupunkipientalomaisilta. Asuntojakauma on monipuolistunut suunnittelun aikana huomattavasti. Asuntoja on 30 m²:n yksiöistä 117 m²:n saunallisiin 5 huoneen ja keittiön asuntoihin. Yhteensä suunnitelmassa on 50 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 50 huoneisto-m².

Esittelijän perustelut

Aikaisemmat varaukset

Kaupunginhallitus päätti varata 14.6.2010 (772 §) tontit 38092/18-41 omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja käyttäen tarjous-, tontinluovutus- tai ilmoittautumismenettelyä. Kiinteistölautakunta päätti varata 8.2.2011 (68 §) Conect Oy:lle 31.12.2012 saakka ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistusasuntotuotantoon konsulttivetoista rakennuttamista varten. Lautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) jatkaa varausta 31.12.2013 saakka ja edelleen 12.6.2014 (340 §) 30.6.2015 saakka. Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (634 §) jatkaa ja muuttaa varausta siten, että tonteille 19-24 tuli varauksensaajaksi Conect Oy:n kumppaniksi Branmatic Oy ja hallinta- ja rahoitusmuodoksi muutettiin vapaa-rahoitteinen vuokra-asuntotuotanto 31.12.2015 saakka. Lautakunta päätti 28.1.2016 vielä jatkaa tonttien 38092/18-41 varauksia 31.12.2016 saakka.

Asemakaavatiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 11465, joka on vahvistunut 28.3.2007 ja tullut voimaan 11.5.2007. Rakentamiseen (tontit 38092/19-41) osoitetuilla tonteilla on kaavamerkintä AP-1 (asuinpienalojen korttelialue) sekä pysäköinnille (tontti 38092/18) osoitettu alue LPA (autopaikkojen korttelialue). Asemakaavaote on liitteenä 3.



Alueryhmä

Hanketta on käsitelty alueryhmässä. Hankkeelle on haettu poikkeamista tonteille 38092/19-41 mm. asuntojen lukumäärään nostamiseksi kolmeen/tontti. Jotta saadaan koko alueelle monipuolisempi asuntojakautuma, suunnitelma edellyttää vielä uutta poikkeamispäätöstä, joka koskisi koko aluetta.

Alueryhmän mielestä hanke on kehittynyt monipuolisempaan ja asuttavampaan suuntaan, mutta se pitää myös tärkeänä, että alue näyttää kaupunkipientalomaiselta ja että asuntojakaumasta löytyy myös isompia asuntoja. Toisaalta, mikäli varauksensaaja ei kykene toteuttamaan hanketta varausehtojen edellyttämässä aikataulussa, varausta ei tulisi enää jatkaa, vaan etsiä tonttikokonaisuudelle toinen toteuttaja. Muistio alueryhmän kokouksesta 18.11.2016 on liitteenä 2.

Hakemus

Conect Oy jätti 10.11.2016 hakemuksen (Liite 1), jossa pyydetään, että varausta jatketaan vuodella ja että sitä asuntotuotantotyyppiä muutetaan ilman Hitas-ehtoja toteutettava vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto. Hakemuksen mukaan sitoutuneita asukkaita on ollut vaikea saada mm. vilkasliikenteisen Teerisuontien sekä alueen rajoittumiseen pienteollisuusalueen varastorakennuksien takia.

Perustelut varauksen muuttamiselle ja jatkamiselle

Hanke on ollut pitkään vireillä, mutta kohteen markkinoinnista huolimatta se ei ole käynnistynyt toivotulla tavalla. Omatoimirakentamiseen tontit ovat haastavia, koska näille tonteille ei ole toteutettu etukäteen pohjalaatta ym. viemäri-, vesi- ja radonputkia, kuten luoteisimmilla kortteleilla 38099, 38274 ja 38275 oli tehty. Tontit ovat muutoinkin ahtaita ja kapeita eikä kaikille tonteille ole edes mahdollista sijoittaa toista autoa paikkaa kulkematta toisten tonttien läpi nykyisellä asemakaavavertailulla. Ilmeisesti myös vilkas Teerisuontie ja varastorakennusten läheinen sijainti vaikeuttaa asuntojen myyntiä, jolloin vuokrauksella asunnoille olisi helpommin löydettävissä asukkaita. Varauksen muuttamisella ja jatkamisella mahdollistetaan nopein keino edetä jo pitkälle viedyillä suunnitelmilla rakentamisen toteutuminen. Lisäksi tontille 38092/18 osoitettu pysäköintialue jäisi mahdollisen pysäköintiyhtiön rakennettavaksi ja kustannettavaksi, jos koko alue annettaisiin samalle toimijalle.

Varauksen muutos edistää Ormuspellon alueen valmistumista.

Kaupungilla on mahdollisuus tulevaisuudessa tarjota townhouse-tontteja yksityishenkilöille mm. Mellunkylän alueilta.

Esittelijä

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Alueryhmän kokousmuistio 18.11.2016
- 3 Asemakaavaote- ja määräykset
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Kv/To

Rakvv

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kanslia

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4