2
Jealha Oy:n kahden asuintontin (pientalo) varauksen voimaansaattaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontit 45563/2 ja 45565/1)

HEL 2014-007421 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 105/678 503, Myllyväenkatu 9 ja 14

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää saattaa voimaan Jealha Oy:lle (Y-tunnus 1547389-8) ehdollisesti varatun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin nro 45563 tontin nro 2 ja korttelin nro 45565 tontin nro 1 varauksen.

(A1145-852 ja A1145-853)

B

Lautakunta päättää valtuuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään jäljellä olevien tonttien 45564/1 ja 45563/1 varausten voimaansaattamisesta.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että se saattaa voimaan Jealha Oy:lle varattujen tonttien 45563/2 ja 45565/1 varaukset.

Varausten voimaansaattamista puoltaa varausten voimaantulolle asetettujen edellytysten täyttäminen mallikelpoisesti. Aiempien tonttien osalta on varausehtoja noudatettu, ja rakentaminen on edennyt suunnitellusti. Myös vähäinen poikkeaminen varausjärjestyksestä on perusteltua maanrakennustöiden tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Jealha Oy on pyytänyt 23.5.2014 päivätyllä hakemuksellaan Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45563 tontin nro 2 ja korttelin nro 45565 tontin nro 1 vuokraamista maanrakennustöiden aloittamista varten. Vuokraaminen edellyttää varausten voimaansaattamista.

Kaupunginhallitus on 28.5.2012 (667 §) päättänyt varata Jealha Oy:lle tontit 45563/1-3, 45564/1 sekä 45565/1-2 vaiheittain siten, että pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittaminen sekä rakentamisen aloittaminen on aina edellytyksenä kahden seuraavan tontin varauksen voimaantulolle. Ensimmäisessä vaiheessa varattiin tontit 45563/3 ja 45565/2, seuraavaksi suunniteltiin varattaviksi tontit 45564/1 ja 45563/2 sekä lopuksi tontit 45565/1 ja 45563/1.

Jealha Oy on esittänyt tonttien 45563/2 ja 45565/1 lyhytaikaista vuokraamista maanrakennustöiden aloittamiseksi, joten tonttien varaus tulee saattaa voimaan. Ensimmäisessä vaiheessa varatut tontit on vuokrattu pitkäaikaisesti kiinteistölautakunnan päätöksillä 19.9.2013 (479 § ja 480 §) ja rakentaminen tonteilla on aloitettu. Varausehtoja on noudatettu, ja hanke on muutenkin edennyt hyvin. Siten estettä seuraavan vaiheen tonttien varaamiselle ei ole.

Varausjärjestyksestä poikkeaminen

Jealha Oy on esittänyt varausjärjestyksestä poikkeamista siten, että tontin 45564/1 sijaan varataan ja rakennetaan ensin tontti 45565/1. Varausjärjestyksestä poikkeaminen on perusteltua maanrakennustöiden takia. Tontin 45565/1 tontinsiirtomaita voitaisiin käyttää tontin 45563/2 täytöissä, joten olisi tarkoituksenmukaista tehdä näiden tonttien maanrakennustyöt samanaikaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 15.2.2006 hyväksyä Vartiokylän Myllypuron puukaupunkialueen asemakaavan muutoksen nro 11425, joka on saanut lainvoiman 2.11.2007.

Myllypuron puisen kaupunkikylän alue on yksi valtakunnallisen Moderni puukaupunki -hankkeen (1997 - 2013) merkittävimmistä pilottikohteista. Kaavassa on siksi määrätty tarkoin mm. rakentamismateriaalit. Tavoitteena on toteuttaa puurakenteinen, korkeatasoinen, moderni kaupunkipientalojen aluerakentamiskohde.

Hanke sijaitsee Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä, Myllypuro) Ratasmyllyntien itäpuolella. Kohde rajautuu etelässä Myllypuron liikuntapuistoon kuuluvaan luonnonmukaisena säilytettävään kosteikkopuistoon. Pohjoisessa rajana on Ryynimyllynkatu (nykyinen kevyen liikenteen reitti) sekä luonnonmukaisena säilytettävät puisto- ja lähivirkistysalueet.

Tontinluovutuskilpailu

Kiinteistölautakunta järjesti tontinluovutuskilpailun Myllypuron puisen kaupunkikylän ensimmäisestä rakennusvaiheesta. Kilpailun kohteena olivat tontit 45563/1-4, 45564/1, 45565/1-4 ja 45566/1. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli 18 650 k-m² ja se käsitti noin 125 asuntoa. Tontit luovutetaan Hitas-ehdoin. Lautakunta on hyväksynyt asunnoille hintapuitteeksi 3 150 euroa/asuntoneliö sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 10/2008.

Myös tonttien vuokrausperusteet on vahvistettu. Niiden mukaan tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11425 kaavakartasta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Kv/To	
Taso	