

MELLUNMÄEN KORTTELIPROJEKTI

"Uusi asunto putkiremontin hinnalla"



**Purkava saneeraaminen / uudistava täydennysrakentaminen
- vaihtoehto linjasaneeraukselle**

GSP Group Oy on alue- ja kiinteistökehityskonsultointiin sekä rakennuttamispalveluiden toteuttamiseen keskittynyt yhtiö. Sijaitsemme Helsingissä, työskentelemme eri puolella Suomea ja myös Suomen rajojen ulkopuolella.

- Toimitusjohtaja Jukka Posti
- Perustettu v. 2003
- N. 12 asiantuntijaa, koulutustaustat vaihtelevat insinööristä, kauppatieteen maisteriin ja rakennusmestariin
- Käytämme projektien tarpeen mukaan laajaa yhteistyökumppaneiden ja alikonsulttien verkostoaamme, jotka valitsemme hankekohtaisesti
- Toimintamme aikana rakennuttamiemme hankkeiden kokonaisarvo on noin 500 milj. euroa.

GSP GROUP OY



Tunnetuimpia hankkeitamme:



MIKSI HANKETTA TYÖSTETÄÄN?

- Hankkeen lähtökohtana eivät ole olleet sijoittajat, kaupunki, ARA, konsultti eikä mikään muukaan kolmas taho, vaan taloyhtiön asukkaat
- Tavoitteena asukkaiden asumisen laadun parantaminen ja peruskorjauskierteen katkaiseminen
- Vanhojen 60-luvun lopussa rakennettujen talojen korjauskierre on väistämätöntä ja tulevien vuosien aikana asumista toistuvasti haittaavaa ja häiritsevää – ja lisäksi kallista
- Mellunmäen hankkeella tavoitellaan asukkaille asumisen laadun parantamisen lisäksi viihtyisyyttä, asumisen kustannusten laskua sekä omaisuuden arvon nousua – *”putkiremontin hinnalla”*

KOHTEEN PERUSTIEDOT

- As Oy Helsingin Pallaksentie 1 ja As Oy Helsingin Ounasvaarantie 2
- Kortteliprojekti –hankkeen tavoitteena on toteuttaa korttelin uudelleenrakentaminen vaiheistetusti perinteisen linjasaneerauksen sijaan. Tavoitteena on toteuttaa nykyisille asukkaille uudet, tämän päivän asuntostandardien mukaiset, vastaavankokoiset asunnot linjasaneerauksen hinnalla.
- Oman tarpeen ylittävän rakennusoikeuden myynnillä rahoitetaan taloyhtiöiden käyttöön tarvittavan asuntokannan uudelleenrakentaminen.
- Nykyinen käytetty rakennusoikeus 11.000 kem
>>>> tavoitteena rakennusoikeuden nosto n. 65.000 kem
 >>>> Sijoittajille / rakennusliikkeille myytävä
 lisärakennusrakennusoikeus n. 54 000 kem
- Kaavaehdotus 12/2015, tavoitteena kaavan vahvistuminen 2016-2017
- Hankkeen toteutus kaavan vahvistumisesta 2-8 vuotta (2018–2025)

ALUSTAVA HANKESUUNNITELMA - TYÖKOKOKONAISUUDET

- Viitesuunnittelu - NRT Arkkitehdit
- Alustavat kaavaneuvottelut
- Maankäyttömaksuperiaatteet
- Kiinteistöveroitus ja muu verotuskäytäntö (osakas, taloyhtiö, sijoittaja)
- Asuntojen jakoperiaatteet, lunastukset ja ulosostomahdollisuudet
- Sijoittajahaku
- Päätöksentekoprosessi
- Jatkoselvitystä vaativat asiat

HANKKEEN ALUSTAVAT TAVOITTEET LUKUINA

	<u>nykytilanne</u>	<u>alustava tavoite</u>
suunnittelualueen pinta-ala A/ m^2	23 123	23 123
asuinrakennusoikeus/ $k\text{-}m^2$	11 400	~ 60 000
korttelitehokkuus e	0,49	2,59
kerrosluku	III	~VIII...XII?
ap-normi	1 ap/ asunto	1 ap/ 120..135 $k\text{-}m^2$
ap-vaade/ kpl	126	400-450
asuntojen keskipinta-ala/ hum^2	73,5	~ 65

MELLUNMÄEN KORTTELIPROJEKTI -VIITESUUNNITELMA



Osallistumis- ja arvointisuunnitelma: NRT Arkkitehdit

<http://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/oas/1196.pdf>

MELLUNMÄEN KORTTELIPROJEKTI - VIITESUUNNITELMA

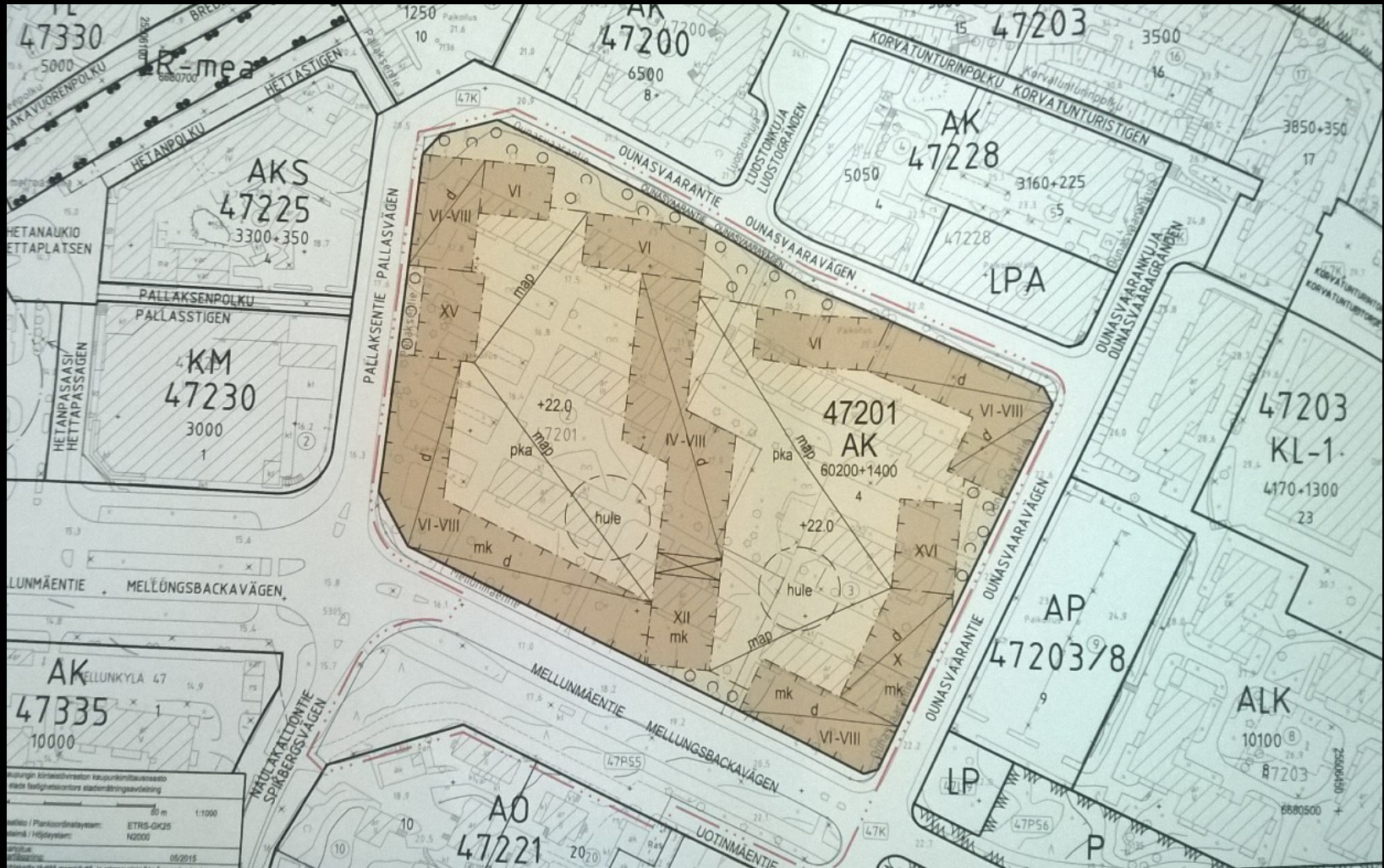


Viitesuunnitelma: NRT Arkkitehdit

http://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2015_kaava/1483_5_viitesuunnitelma.pdf

MAANKÄYTTÖKAAVIO – lokakuu 2015

Kaksi korttelipihaa, suojaiset korttelipihat, rakennusten korkeudet VI-XVI



MAANKÄYTÖN TEHOSTAMINEN UUDELLEENRAKENTAMISELLA

- Kortteli rakennetaan vaiheistetusti uudelleen
- Hyödynnetään jo olemassa olevaa, valmista kaupunkirakennetta
- Metroasema ja seudullinen runkoliikenne välittömässä läheisyydessä
- Korttelin nykyiset asukkaat voivat muuttaa suoraan uusiin asuntoihin
- **Avainasiat:**
 - **Maankäyttö tehostuu, kaupunkirakenne tiivistyy**
 - **Korjausvelan ja korjauskierteen katkaiseminen**
 - **Noudattaa Helsingin seudun kuntien asuntostrategiaa**
 - **Asemakaavan muutos 11.000 → nyt n. 60 200 + 1400 kem**
 - **Korttelin asuntojen lukumäärä kasvaa: 126 → 760 - 930 kpl**
 - **Pysäköinti 1ap / 120 k-m², senioriasunnot ja yhteiskäyttövähennykset**
 - **Aktiivisen kivijalkatoiminnot ja monimuotoinen asuntokanta**

KANSALLINEN MERKITYS

- Kaupunkirakenteen tiivistäminen, tonttitehokkuuden kasvattaminen,
- Asuntopula, peruskorjausvelka
- Työllisyysvaikutus vähintään (Mellunmäki 110.000 työpäivää)
- Kiinteistöveron vaikutus (tämä kohde + 1.000.000€)
- Uudenmaan alueella laskettu saatavan raideliikenteen solmukohtiin purkavalla saneerauksella jopa 100.000 uutta asuntoa.
- Nykyisen katuverkon ja muun olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen – ilman uusinvestointeja
- Energiatase korjautuu nykymääräysten mukaisiksi ja luodaan mahdollisuus hyödyntää uusiutuvia kotimaisia energialähteitä.
- Purkava saneeraus tuo uuden ratkaisumallin käsitellä kansallista korjausvelkaa

HYÖTYJÄT

- Aukkaat ja osakkaat. Omaisuuden arvonnousu, elämän laadun parannus
- Vuokrataloyhtiöt. Peruskorjausten rahoittaminen / asuntokannan kasvattaminen. Voidaan toteuttaa ilman lakimuutosta.
- Omistusasuntoyhtiöt. Peruskorjausten rahoittaminen. Edellyttää käytännössä lakimuutoksen asunto-osakeyhtiölakiin
- Vuokratontilla sijaitsevat taloyhtiöt. Vuokrankorotus (ja mahd. peruskorjaus) voidaan rahoittaa uudelleen- / täydennysrakentamisella
- Kaupungit, kunnat, kasvukeskukset, ARA, rakennusliikkeet: asuntotuotannon kasvu ja asuntopulan helpottaminen

KESKEISET ONGELMAT

- **Asunto-osakeyhtiölaki**

- Nykyinen laki vaatii kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen
 - 100% hyväksyntä on mahdotonta saavuttaa

ILMAN LAKIMUUTOSTA PURKAVAN SANEERAUKSEN TOIMINTAMALLI SOPII PÄÄSÄÄNTÖISESTI VAIN VUOKRATALOYHTÖILLE (100% ja yksimielinen päätös isoissa taloyhtiöissä epätodennäköistä ja epävarmaa

- **Asunto-osakeyhtiön ja osakkaiden verotus**

- Verotuskäytännöt uusissa vaihtoehtoissa luotava ja selvennettävä käytännön tasolle

- **Rahoitus**

- Sijoittajat empivät sitoutumista hankkeeseen, koska lakiasian eteneminen on epäselvä ja verotuskäytännöt vielä vahvistamatta

LAKIMUUTOS / ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

- Lakimuutos selvityksen alla Oikeusministeriössä

- ***Muutosehdotus***

Esitämme, että tämän epäkohdan poistamiseksi muutettaisiin asunto-osakeyhtiölakia lain 22.12.2009/1600 III osan 6. lukua ja VI osan lukuja 19-20 siten, että päätös voidaan tehdä määräenemmistöllä niin, että yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kolme neljäsosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Ehdotamme, että lakia muutettaisiin väliaikaisena kokeilulakina paikallisesti. Voimassaolo viisi vuotta ja alueena Uusimaa.

- Helsingin seudun asuntostrategia (päätös 24.3.2015, sivu 46)

http://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/Hsyk/Hsyk_141014/asia1liite3.pdf

”Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee muuttaa asunto-osakeyhtiölakia siten, että täydennysrakentamishankkeiden päätöksenteossa riittää tilanteen mukaan joko yhtiökokouksen enemmistöpäätös tai 2/3 määräenemmistö kun kyseessä on kiinteistön purkaminen”

ETENEEKÖ HANKE ?

MITEN YHDESSÄ
MAHDOLLISTAMME TÄMÄN JA VASTAAVAT
PROJEKTIT ?

ASOY LAKI TULEE MUUTTUA 2017 AIKANA TÄMÄN
PROJEKTIN KANNALTA.

TALOYHTIÖT TOIVOVAT JULKISEN HALLINNON JA
ALAN TOIMIJOIDEN TUKEA LAKIMUUTOKSELLE,
YLEISTEN TOIMINTAMALLIEN RAKENTAMISEEN,
OSALLISTUMAAN SELVITYSTYÖHÖN



GSP Group Oy
Kasarminkatu 23 A 5
00130 Helsinki

Tytti Sirola
Projektijohtaja
[044 518 1058](tel:0445181058)
tytti.sirola@gsp.fi

www.gsp.fi