



Tontin 15507/3 myyminen Myyrmäestä / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS / LM-H

VD/4522/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Esitetään tontin 15507/3 myymistä Myyrmäestä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle valtion tukemana opiskelijavuokra-asuntuotantona toteutettavaksi 866 436 euron kauppahinnalla.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS omistaa Vantaalla yli 1200 opiskelija-asuntoa 18 eri kohteessa. HOAS:in asunnot sijaitsevat Myyrmäessä, Jokiniemessä, Ruskeasannalla, Havukoskella, Asolassa, Kulomäessä ja Metsolassa. Kohteet on rakennettu vuosina 1973-1994 painottuen vahvasti 1970- ja 1980-lukuihin. HOAS on ainoa toimija seudulla, joka rakennuttaa ja omistaa ensisijassa opiskelijoille tarkoitettuja asuntoja. Hankkeet on toteutettu valtion tuella ARA-vuokra-asuntoina, joten niiden vuokrataso on myös pystytty pitämään kohtuullisena.

Vantaan asunto-ohjelmassa 2009-2017 todetaan, että opiskelija-asuntoja toteutetaan Tikkurilaan ja Myyrmäkeen ohjelmakauden aikana. **Vantaan elinvoimaohjelma EVO:n** toteuttamissuunnitelman tavoitteeksi 24 on kirjattu asuntoja nuorille ja opiskelijoille ja toimenpiteenä vuosille 2015-2016 on "Tutkitaan mahdollisuudet nuoriso- ja opiskelija-asuntojen lisäämiseksi Myyrmäessä ja Tikkurilassa".

HOAS on suunnitellut eräiden raskasta peruskorjausta vaativien kohteiden korvaamista opiskelijoiden kannalta paremmalla sijainnilla olevilla asunnoilla. Yrityspalvelut on yhdessä kaupunkisuunnittelun kanssa etsinyt HOAS:in kohteille sopivia rakennuspaikkoja mm. Myyrmäestä, koska Metropolia ammattikorkeakoulun Myyrmäen toimipistettä tullaan laajentamaan. Nykyinen opiskelijamäärä tulee kaksinkertaistumaan noin 3500 opiskelijaksi vuonna 2018. Opiskelijoiden asuminen oppilaitosten läheisyydessä säästää energiaa ja opiskelijoiden aikaa.

Metropoliaa vastapäätä Rajatorpantien ja Raappavuorentien kulmauksessa sijaitseva Piipuiston asemakaavaa esitetään muutettavaksi siten, että alueelle on mahdollista toteuttaa kaksi asuinrakennusta, yhteensä 4000 k-m². Asemakaavan muutosehdotus nro 002232 on tällä samalla kaupunkisuunnittelulautakunnan listalla. HOAS on osallistunut asemakaavan muutoksen suunnitteluun. Kohteeseen on suunniteltu 53 "kimppakämpää" (2h+k), jossa voi asua joko kaksi yksittäistä opiskelijaa tai pariskunta. Tämä asuntotyyppi on ollut viime aikoina suosittu opiskelijoiden keskuudessa.

Yrityspalvelut esittää, että Myyrmäen kortteliin 15507 osoitettu asuinrakennusten korttelialue (tuleva tontti 3) varataan HOAS:lle opiskelija-asuntojen toteuttamista varten kilpailuttamatta, koska HOAS on seudulla ainoa toimija, joka tarjoaa opiskelijoille asuntoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 28

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään

- a) että kaupunki ei kilpailuta asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002232 osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta 15507/3 ja
- b) varata asemakaavan muutosehdotuksen nro 002232 mukainen korttelin 15507 tuleva tontti 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle valtion tukemina opiskelija-asuntoina toteutettavaksi seuraavin ehdoin:
 - 1) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
 - 2) Varaus on voimassa yhden vuoden hankkeen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan muutosehdotuksen nro 002232 voimaan tulosta.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS on suunnitellut tontille yhteensä 112 vuokra-asuntoa opiskelijoille. Urakkakilpailu on käyty ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on hyväksynyt hankkeen kustannukset. Rakentaminen alkaa alkuvuodesta 2017.

Tontti 15507/3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4000 k-m², mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 206 k-m², joten hankkeen rakennusoikeudeksi muodostuu 4206 k-m².

ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 403 €/k-m², joten tontin 15507/3 kauppahinnaksi tulee 4206 k-m² x 403 €/k-m² = 1 695 018 €. Tontin hinnassa on huomioitu 9 %:n asemalisä, koska tontti sijaitsee Myyrmäen aseman läheisyydessä.

Johtokartalla näkyvät valotolpat ja siihen liittyvät johdot sekä kaukolämpölinja on siirretty pois tontilta. Tontilla sijaitsee käytöstä poistuneita sähkökaapeleita, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 34**Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään myydä Myyrmäen korttelin 15507 tontti nro 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle valtion tukemana opiskelijavuokra-asuntuotantona toteutettavaksi 1 695 018 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 15507/3 myynti
- Johtokartta tontista 15507/3

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi