



Tontin 15407/2 myynti Myyrmäestä / Myyrmäen asumiskeskus / VAV Palvelukodit Oy / LM-H

VD/10762/10.00.02.00/2016
LM-H/MH/ER

Esitetään tontin 15407/2 myymistä VAV Palvelukodit Oy:lle. Tontille 15407/2 on tehty asemakaavamuutos yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa. Kaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP on muutettu sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA.

Yrityspalvelut on hakenut 21.11.2005 asemakaavan muuttamista kortteliin 15407 siten, että autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP muutetaan sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA. Asemakaavamuutos nro 002251 – Myyrmäen asumiskeskus on hyväksytty 29.8.2016. Myyrmäen asumiskeskuksen tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.9.2015 § 9.

Myyrmäen asumiskeskus vastaa Vantaan väestön ikääntymisen luomaan tarpeeseen. Ikääntyneen väestön nopea kasvu edellyttää tuetun asumisen lisäämistä. Tavoitteena on, että 93 % 75 vuotta täyttäneistä asuu omassa kodissa tai palvelutalossa ja korkeintaan 7 % hoiva-asumisessa. Myyrmäen asumiskeskus sisältyy marraskuussa 2014 vuosille 2015–2018 hyväksyttyyn Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan konserniyhtiön (VAV) hankkeena ja on pääosiltaan kaupunkitasoisessa palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2014–2023 esitettujen linjausten mukainen. VAV Palvelukodit Oy toimii hankkeen rakennuttajana. Hankkeelle on saatu varaus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) korkotukilainalle ja erityisryhmien investointiavustukselle. ARA-tuen ehtojen mukaisesti Vantaan kaupunki vuokraa asuinhuoneistot palvelutiloihin vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksella. VAV Palvelukodit Oy ostaa palvelukeskuksen tontin Vantaan kaupungilta.

VAV Palvelukodit Oy on suunnitellut toteuttavansa tontille 15407/2 vanhusten asumiskeskuksen, johon tulee 135 valtion tukemaa vanhusten tehostettuun asumiseen tarkoitettua asuntoa ja 64 valtion tukemaa vanhusten palveluasuntoa eli yhteensä 199 asuntoa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) on saatu varaus korkotukilainalle ja erityisryhmien investointiavustukselle. Sosiaali- ja terveysministeriö (STM) on myöntänyt poikkeamaluvan hankkeen käynnistämiseksi. Hankkeen urakka on jo kilpailutettu ja VAV Palvelukodit Oy: n tavoitteena on käynnistää rakennustyöt tontilla vuoden 2017 keväällä. Myyrmäen asumiskeskuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2018 aikana.

VAV Palvelukodit Oy:lle myytävä tontti 15407/2 on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 15 000 k-m². Tontilla tullaan käyttämään asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 13 967 k-m² (alitus 6,9 prosenttia). Rakennuslupaa ei vielä ole haettu. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei hyväksy asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden mukaisesti laskettua tontin hintaa, jos tontti jää vajaasti rakennetuksi (alitus asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta yli 5 prosenttia). ARA hyväksyy tällöin tontin hinnaksi vain käytetyn rakennusoikeuden määrän mukaan lasketun tontin hinnan.

ARA:n hyväksymä hintakäyrästä mukainen hinta ko. tontille on 411 euroa/k-m², joten tontin kauppahinnaksi tulee 13 967 k-m² x 411 euroa/k-m² = 5 740 437 euroa. Tontin hinnassa on huomioitu 12 prosentin asemalisa, koska tontti sijaitsee Myyrmäen aseman läheisyydessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 15407/2 lisäkauppahintaa (411 euroa/k-m²), mikäli tontille 15407/2 toteutetaan myöhemmin lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti enemmän rakennusoikeutta kuin nyt on suunnitelmissa käyttää (13 967 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.



Tontin 15407/2 autopaikat sijoittuvat omalle tontille.

Tontilla sijaitsevat johdot (hulevesiviemärit ja sähköjohdot) tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 15

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä VAV Palvelukodit Oy:lle Myyrmäen kaupunginosan korttelin 15407 tontti nro 2 valtion tukeman ikääntyneiden erityisryhmäkohteen toteuttamista varten 5 740 437 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 15407/2 myynti
- Johtokartta tontista 15407/2

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisen erityisasiantuntija ts. Elisa Ranta, puh. 09 8392 2966
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi