



**Myyrmäen keskustan kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 varausaikojen jatkaminen /
Hartela Etelä-Suomi Oy, Lumo Kodit Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr ja
Asoasunnot Uusimaa Oy / AK**

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

Tonttivarauksen haltijat pyytävät tonttivarauksilleen jatkoaikaa välille 31.12.2019 - 31.12.2022 suunnittelun rakentamisjärjestyksen mukaisesti.

Kaupunki järjesti Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 26.11.2014 – 31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikköhinnaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon kaavoitettavista asuinkerrostalotonteista 530 €/k-m² ja vapaarahoitteisista vuokra-asuntotonteista 500 e/k-m². Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Valtion tukemassa asuntotuotannossa noudatetaan tontin myyntihetken ARA -tonttintahintaa. Vuonna 2017 ARA -tonttintahinta on 450 €/k-m². Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Kilpailuohjelmassa kaupunki pidätti oikeuden osoittaa 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon, joka toteutetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Asoasunnot Uusimaa Oy:lle varattaville tonteille.

Kaupunki antaa tonttivaraukset päätösesityksen mukaan seuraavasti. Arvioidut kauppahinnat ovat ilman indeksikorjausta.

Rakennusosakeyhtiö Hartelalle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon neljä AK -tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 18.250 k-m² ja liikerakennusoikeus 1.450 k-m². Kauppahinnaksi muodostuu noin 9,7 M€.

VVO-yhtymä Oyj:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon kaksi AK-tonttia, joiden asuntorakennusoikeus on 8.150 k-m² ja liikerakennusoikeus 950 k-m². Kauppahinnaksi muodostuu noin 4,1 M€.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle valtion tukemaan asuntotuotantoon yhden AK -tontin, jonka asuntorakennusoikeus on 5.000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA -tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostuu noin 2,2 M€.

Asoasunnot Uusimaa Oy:lle yhden AK -tontin, jonka asuinrakennusoikeus on 2.000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA -tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostuu noin 0,9 M€. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 22.8.2016 § 19 Asoasunnot Uusimaalle tonttivarauksen em. tonttiin siten, että varaus on voimassa 12 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Nyt annettava tonttivaraus korvaa aiemmin annetun tonttivarauksen.

Lisäksi kaupunki tulee luovuttamaan kortteleiden 15403 ja 15406 sisällä olevat AH -tontit (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) kortteleiden rakentajille vastikkeetta. AH -tontit ovat kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.



Tonttivaraukselle asetetaan tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvien osin sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinoitua, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.
- Seurantaryhmän tehtävänä on koordinoita alueen järkevä rakentamisjärjestys, eri toimijoiden yhteistyö, tiedonkulku ja aikataulujen yhteensovittaminen. Lisäksi seurantaryhmän tehtävänä on huolehtia ja valvoa rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen, muun ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja työmaapysäköinnin ohjauksesta sekä opastuksesta.
- Tonttivarauksen saaneiden on palkattava kustannuksellaan seurantaryhmän avuksi koordinaattorikonsultti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Konsultin tulee olla käytettävissä koko rakentamisen keston ajan. Palkattava konsultti tulee hyväksyttävä kaupungilla. Tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan konsultin kanssa yhteistyössä laadittuja suunnitelmia ja aikatauluja alueen työmaiden suunnittelussa ja yhteensovittamisessa.
- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä varauksen saaneiden on esitettävä rakennuskortteista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 25

Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:

Päätetään

- a) varata Rakennusosakeyhtiö Hartelalle korttelista 15406 kolme ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia sekä korttelin 15422 tontti 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/k-m² yksikkö hinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka.
- b) varata VVO-yhtymä Oy:lle korttelista 15403 kaksi ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon 500 €/k-m²:n yksikkö hinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka.
- c) varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle korttelista 15403 yksi ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti valtion tukemaan opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoon kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla.
- d) varata Asoasunnot Uusimaa Oy:lle korttelista 15403 yksi ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla.
- e) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- f) että tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan esittelyosassa esitettyjä tontinvarausehtoja.
- g) että tonttivaraus on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tonttivarauksen haltijat ovat lähettäneet kaupungille kirjeen, jossa he pyytävät tonttivarauksilleen jatkoaikaa välille 31.12.2019 - 31.12.2022 suunnittelun rakentamisjärjestyksen mukaisesti. Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos (001925) tuli voimaan 18.10.2017, jolloin nykyiset tonttivaraukset ovat voimassa 18.4.2019 asti.

Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää tonttivarauksilleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille neljälle AK-tonteille ja yhdelle AH-tontille seuraavasti:

- kortteli 15406 tontti 3 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.
- kortteli 15406 tontti 4 (AH-tontti) jatkoaikaa 31.12.2021 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.
- kortteli 15406 tontti 5 jatkoaikaa 31.12.2021 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on syksy/2021.
- kortteli 15406 tontti 6 jatkoaikaa 31.12.2022 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on syksy/2022.
- kortteli 15422 tontti 1 jatkoaikaa 31.12.2020 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2020.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa säätiölle varatulle AK-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 2 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.

Asoasunnot Uusimaa Oy pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa yhtiölle varatulle AK-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 3 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, Asoasunnot Uusimaa Oy ja Lumo Kodit Oy pyytävät jatkoaikaa yhtiöille varatulle AH-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 5 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.

Lumo Kodit Oy pyytää tonttivarauksilleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille AK-tonteille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 6 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.
- kortteli 15403 tontti 7 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.

Lumo Kodit Oy (entinen VVO Kodit Oy) on Kojamo Oyj:n (entinen VVO-yhtymä Oyj) tytäryhtiö, jonka tehtävänä on asuntojen vuokraus.

Perusteluina yhtiöt ja säätiö toteavat, että osapuolet ovat vieneet Myyrmäen keskustakorttelihanketta eteenpäin asemakaavan voimaantulosta 18.10.2017 lähtien sekä suunnittelun että tarvittavien kiinteistöihin liittyvien sopimusten osalta. Tavoitteena on ollut edistää hankkeen toteuttamista ja saada rakentaminen käyntiin. Keskustakorttelihankkeessa on useampi toimija, jolloin yksittäisten hankkeiden yhteensovittaminen ja aikatauluttaminen tuo haasteita. Osapuolet perustelevat tonttivarauksen voimassaolon pidennystä sillä, että kohde on laaja (asuntorakennusoikeutta yhteensä 33400 k-m²), ja erityispiirteensä on autohallin toteuttaminen asuintonttien sekä Vantaan kaupungin katu- ja torialueiden alle.



Perustelut ovat riittävät, koska pohjoisempi kortteli, jossa on kolme rakennuttajaa ja jossa toteutetaan erimuotoista vuokra- ja asumisoikeusasumista, lähtee kokonaisuudessaan rakenteille tänä syksynä. Kaksi muuta korttelia, jotka Hartela Etelä-Suomi Oy rakentaa ja joissa rakennetaan vapaarahoitteista omistusasumista, on tarkoituksenmukaista rakentaa tontti kerrallaan asuntojen kysynnän mukaan.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 3 varausaika 31.12.2019 asti, tontin 4 varausaika 31.12.2021 asti, tontin 5 varausaika 31.12.2021 asti ja tontin 6 varausaika 31.12.2022 asti sekä korttelin 15422 tontin 1 varausaika 31.12.2020 asti.
- b) jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n korttelista 15403 tontin 2 varausaika 31.12.2019 asti.
- c) jatkaa Asoasunnot Uusimaa Oy:n korttelista 15403 tontin 3 varausaika 31.12.2019 asti.
- d) jatkaa Lumo Kodit Oy:n korttelista 15403 tontin 6 ja tontin 7 varausaika 31.12.2019 asti.
- e) jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n, Asoasunnot Uusimaa Oy:n ja Lumo Kodit Oy:n korttelista 15403 tontin 5 varausaika 31.12.2019 asti.
- f) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Rakentajien hakemus tonttivarauksen jatkamisesta / henkilötiedot peitetty
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi