



Myyrmäen tontin 15403/2 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

Esitetään Myyrmäessä tontin 15403/2 myymistä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoon 2 545 000 kauppahinnalla ja AH-tontista 15403/5 määräosan 5000/15150 luovuttamista Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi 13.3.2017 § 25 tonttivarauksen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle korttelista 15403 yhdelle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille valtion tukemaa opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoa varten kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla. Tonttivaraus on ollut voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jatkanut 1.4.2019 § 17 tonttivarausta 31.12.2019 asti ja 9.12.2009 § 24 31.12.2020 asti.

Tonttivaraus perustuu Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, joka pidettiin 26.11.2014-31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymän Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle varatun korttelin 15403 tontin 2 asuinrakennusoikeus on 5 000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA-tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostui noin 2,2 M€.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) antoi 7.4.2020 päätöksen, jossa se hyväksyi kohteen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Kohteeseen on tulossa 124 erityisasuntoa opiskelijoille. ARA hyväksyi korkotuettaviksi ja avustettaviksi kustannuksiksi (sis alv:n) enintään 17 173 200 euroa. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr voi aloittaa rakennustyöt välittömästi. Jos rakennustöiden aikana ilmenee muutostarpeita hyväksytyihin suunnitelmiin tai kustannuksiin taikka käyttötarkoitukseen, ARA:lta on haettava etukäteen hyväksyntä muutoksiin.

Kun kohde on valmis, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n on viimeistään 3 kuukauden kuluessa ilmoitettava ARA:lle hankkeen toteutuneet kustannukset ja vastaava rahoitus. ARA vahvistaa kohteen valmistuttua hyväksyttävät kustannukset enintään toteutuneen suuruisina.

Korttelin 15403 tontti 2 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla 509 €/k-m². Tontin hinnassa on huomioitu 15 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Myyrmäen juna-aseman läheisyydessä. Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 509 €/k-m² x 5000 km² = 2 545 000 €. Tontin hinta on voimassa 31.12.2020 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion tukemia opiskelijoiden vuokra-asuntojajhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 000 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista 15403/2 lisäkauppahintaa (509 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle 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 15403/2 on myönnetty.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15403 sisällä olevan AH-tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) korttelin rakentajille. AH-tontit ovat kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. AH-tontti jaetaan korttelin rakentajille määräosina rakennusoikeuksien suhteessa. AH-tontin osuus sisältyy AK-tontin hintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 13.3.2017 § 25 mukaan 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 hyväksyttää 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 rakennuskortteleista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 2 valtion tukemaa opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoa varten 2 545 000 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) luovuttaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 5000/15150 suuruisen määräosan korttelin 15403 tontista 5 ja
- c) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutus sopimus on allekirjoitettu.



Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 15403/2
- Kartta 15403/5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi