



Myyrmäen tontin 15403/3 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Asoasunnot Uusimaa Oy:lle /AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

**Esitetään Myyrmäessä tontin 15403/3 myymistä Asoasunnot Uusimaa Oy asumisoikeustuotantoon
1 018 000 euron kauppahinnalla ja AH-tontista 15403/5 määräosan 2000/15150
luovuttamista Asoasunnot Uusimaa Oy:lle.**

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa, joka pidettiin 26.11.2014-31.3.2015, kaupunki pidatti oikeuden osoittaa 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Tonttivaraus perustuu kaupungin järjestämään kilpailuun valtion tukemista asumisoikeustuotannon tonteilla. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.8.2016 § 19 varata asemakaavamuutoksen nro 001925 mukainen Myyrmäen tontti Asoasunnot Uusimaa Oy:lle. Tonttivaraus oli voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi 13.3.2017 § 25 tonttivarauksen Asoasunnot Uusimaa Oy:lle korttelista 15403 ohjeellisen tonttijaon mukaiselle tontille valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa varten kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 antama tonttivaraus korvasi aiemmin annetun tonttivarauksen. 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.

Asoasunnot Uusimaa Oy:lle varatun korttelin 15403 tontin 3 asuinrakennusoikeus on 2 000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA-tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostui noin 0,9 M€.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) antoi 9.4.2020 päätöksen, jossa se hyväksyi kohteen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Kohteeseen on tulossa 35 vuokra-asuntoa. ARA hyväksyi korkotuettaviksi kustannuksiksi (sis alv:n) enintään 8 041 000 euroa. Asoasunnot Uusimaa Oy 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, Asoasunnot Uusimaa Oy:n on viimeistään 3 kuukauden kuluessa ilmoitettava ARA:lle hankkeen toteutuneet kustannukset, kustannuksia vastaava rahoitus sekä asukailta perittävä keskimääräinen vuokra (€/asm²/kk). ARA vahvistaa kohteen valmistuttua hyväksyttävät kustannukset enintään toteutuneen suuruisina.

Korttelin 15403 tontti 3 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla 509 €/k-m². Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 509 €/k-m² x 2000 k-m² = 1 018 000 €. Tontin hinnassa on huomioitu 15 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Myyrmäen juna-aseman läheisyydessä. Tontin hinta on voimassa 31.12.2020 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion tukemia asumisoikeusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 000 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista 15403/3 lisäkauppahintaa (509 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan



määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle 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 15403/3 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 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 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 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asoasunnot Uusimaa Oy:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 3 valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa varten 1 018 000 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin
- b) luovuttaa Asoasunnot Uusimaa Oy:lle määräosa 2000/15150 korttelin 15403 tontista 5
- c) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.



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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 15403/3
- Kartta 15403/5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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