



Myyrmäen tontin 15406/4 määräosan 4700/14800 luovuttaminen As Oy Vantaan Myyrin Terralle/AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

Tarkistetaan Myyrmäessä määräosan 4700/14800 tontin 15406/4 luovutuksensaajaksi As Oy Vantaan Myyrin Terra.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt 13.3.2017 § 25 tonttivaraukset Rakennusosakeyhtiö Hartelalle Oy:lle korttelista 15406 kolmelle ohjeellisen tonttijaon mukaiselle tontille ja korttelista 15422 tontille 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/k-m² yksikkö hinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka. Tonttivaraukset ovat olleet voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jatkanut 1.4.2019 § 17 korttelin 15406 tontin 3 tonttivarausta 31.12.2019 asti ja 9.12.2009 § 25 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.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikkö hinnaksi 530 €/k-m² vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikkö hinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Arvioitu kauppahinta AK-tontista, jonka asuntorakennusoikeus on 4700 k-m², on noin 2,5 M€ ilman indeksikorjausta.

Huhtikuussa 2015 elinkustannusindeksi 1951:10=100 on ollut 1908 ja viimeisin julkaistu kesäkuun 2020 elinkustannusindeksi oli 1969, jolloin tontin yksikkö hinta olisi 547 €/k-m² ja tontin kokonaishinta olisi noin 2,57 M€. Yksikkö hinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 16.7.2020 myymään tontin 15406/3 Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle, joka vuokraa tontin edelleen Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle 40 vuoden maanvuokrasopimuksella. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan vuosittain. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttisuuden niin halutessaan. Asuinrakennuksen toteuttaa Hartela Etelä-Suomi Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15406 sisällä olevan AH-tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) korttelin ostajille vastikkeetta. AH-tontti on korttelin kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan tonttivaraukselle on asetettu 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.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4700 k-m^2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m^2). 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 vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 200 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Asiaan liittyvää Myyrmäen keskustan toteutussopimusta käsitellään toisessa asiakohdassa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle Myyrmäen korttelin 15406 tontti 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 491 000 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti.
- b) että tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- c) velvoittaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto viipymättä esittämään selvitys rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerroneliömetrimääristä mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämiseksi.
- d) luovuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle määräosa 4700/14800 korttelin 15406 tontista 4.
- e) oikeuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto vuokraamaan Myyrmäen korttelin 15406 tontti 3 Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle.
- f) velvoittaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto vuokraamaan vastikkeetta määräosa 4700/14800 Myyrmäen korttelin 15406 tontista 4 Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle korttelin 15406 tontin 3 vuokrakauden ajaksi.
- g) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja korjasi esitystään seuraavasti: Korjattiin päätösesityksen ensimmäisestä kappaleesta hankkeen toteuttajan nimi Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:stä **Hartela Etelä-Suomi Oy:ksi**.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Päätöksen toimeenpanovaiheessa on kiinnitetty huomiota siihen, että kaupungin voimassa olevan tavan mukaan vastaavissa luovutuksissa, joissa asunto-osakeyhtiön osakkailla on lunastusoikeus tonttiin, korttelin yhteinen AH-tontti on luovutettu suoraan asunto-osakeyhtiöille. Tässä tapauksessa määräosuus 4700/14800 AH-tontista 15406/4 tulee siis vakiintuneen käytännön mukaisesti luovuttaa As Oy Vantaan Myyrin Terralle.

Myös Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 sekä eräitä yleisiä alueita koskevan toteutussopimuksen (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 7) ehdoissa todetaan kohdassa 5.1, että *Sopimusalueen AH- tonteista tulee määräosat niiden tahojen omistukseen, joita kyseinen AH-tontti palvelee*. Toteutussopimuksen tarkka sanamuoto huomioiden AH-tontin määräosan luovuttaminen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle ja tämän velvoittaminen vuokraamaan tontti edelleen asunto-osakeyhtiö Vantaa Myyrin Terralle ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 § 19 päätöstä on tarkistettava siten, että AH-tontin määräosa luovutetaan suoraan As Oy Vantaan Myyrin Terralle.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 § 19 tekemästä päätöksestä on myös korjattu hallintolain § 51 mukaisena kirjoitusvirheenä päätösesityksen kohdassa d ollut virheellinen korttelinumero 15403. Luovutettava määräosa AH-tontista sijaitsee korttelissa 15406.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 11.8.2020 § 19 kohdat d) ja f),
- b) luovuttaa As Oy Vantaan Myyrin Terralle määräosa 4700/14800 korttelin 15406 tontista 4,
- c) todeta, että muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.8.2020 § 19 pysyy ennallaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 15406/3
- Kartta 15406/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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