



Myyrmäen tontin 15403/2 rakentamisvelvoitteiden määräaikojen jatkaminen / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK/JL/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt tontin 15403/2 luovutuksesta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle päätöksellään 2.6.2020 § 20. Päätöksen mukaan tontti luovutetaan voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Alueen rakentamisjärjestyksestä ja -aikatauluista johtuen luovutusehtoihin on kuitenkin syytä lisätä tavanomaista pidempi rakentamisvelvoitteen määräaika. Esitetään tontin 15403/2 kauppakirjan rakentamisvelvoitteeksi, että ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen 2 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontille rakennukset 3,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, sillä ehdolla, että kauppakirja on allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä.

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 tonttivarauksista 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 hyväksyttäviin 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 suuruusina.

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 k-m² = 2 545 000 €. Tontin hinta on voimassa 31.12.2020 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion tukemia opiskelijoiden vuokra-asuntojatyhteensä 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 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 § 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 päättämien 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 toteutussopimus on allekirjoitettu.

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa ollut kortteli 15403 on lähdössä rakenteille vielä tämän vuoden puolella. Rakentaminen on suunniteltu vaiheittain siten, että viimeisimmän tontin eli tontin 2 rakentaminen alkaisi arviolta syksyllä 2021.

Viereisten tonttien ja yhteisen piha-alueen rakentaminen on helpompaa, kun kaikki korttelin tontit on myyty tai vuokrattu rakennuttajille, jolloin esimerkiksi erillisiä maankäyttölupia ei tarvita. Tontin 2 myyntipäätös on tehty ja kaupat Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n (HOAS) kanssa on tarkoitus tehdä syksyllä 2020.

Kaupunginhallituksen hyväksymien tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien luovutusehtojen (5.3.2018 § 19) mukaisesti tontteja luovutettaessa kauppakirjaan kirjataan rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ”tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta”.

Hoas on pyytänyt kaupungilta rakentamisvelvoiteaikaan muutosta siten, että tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyö 2 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Edellä mainittujen syiden takia tontin kauppakirjaan on perusteltua kirjata yleistä käytäntöä pidempi aloittamismääräaika. Tarkoituksenmukaista on myös tässä vaiheessa antaa rakentamisvelvoitteeseen vuoden lisääaika.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. ja 13. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä sekä pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään että tontin 15403/2 kauppakirjan rakentamisvelvoitteeksi kirjataan, että ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen 2 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan kiinteistölle rakennukset 3,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, sillä ehdolla, että kauppakirja on allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi