



Myyrmäen keskustan tonttien 15406/4, 5 ja 6 ja 15422/1 varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014
AK/GK

Hartela Etelä-Suomi Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tonttivarauksilleen jatkoaikaa välille 31.12.2021 - 31.12.2023. Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt tonttivaraukset päätöksellään 13.3.2017 § 25 siten, että varaukset ovat voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien. Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos (001925) tuli voimaan 18.10.2017, jolloin tonttivaraukset ovat olleet voimassa 18.4.2019 asti. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 1.4.2019 § 17 jatkanut varausta 31.12.2020-31.12.2022 asti.

Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille kolmelle AK-tonteille ja yhdelle AH-tontille. Tonttien nykyiset varaukset ovat voimassa seuraavasti:

AK-tontti 15422/1, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2020 asti.
AH-tontti 15406/4, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2021 asti.
AK-tontti 15406/5, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2021 asti.
AK-tontti 15406/6, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2022 asti.

Myyrmäen keskustan toteuttamisesta on allekirjoitettu 8.10.2020 toteutussopimus kaupungin ja kaava-alueen kerrostalotonttien toteuttajien välillä. Sen mukaan Hartela Etelä-Suomi Oy on sitoutunut aloittamaan tonttien 15405/3-6 ja tontin 15422/1 rakentaminen noin vuoden välein.

Tontista 15406/3 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 11.8.2020 § 19 tontinmyyntipäätöksen ja lisäksi AH-tontin 15406/4 ensimmäisestä määräosasta 4700/13700 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 29.9.2020 § 25 tontinluovutus päätöksen. Tontti 15406/3 on myyty 16.10.2020. Ensimmäinen määräosa yhteispihatontista 15406/4 on tarkoitus luovuttaa vielä vuoden 2020 aikana.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 12.11.2020 jatkamaan AK-tonttien varauksia vuodella ja AH-tontin varausta kahdella vuodella. AH-tontin 15406/4 määräosat luovutetaan asuntotonttien 15406/5 ja 6 tonttikauppojen yhteydessä, ja viimeinen määräosa on tarkoitus luovuttaa samanaikaisesti tontin 15406/6 kanssa.

Tonttivarauksia pyydetään jatkettavaksi seuraavasti:

AK-tontti 15422/1, jatkoaikaa 31.12.2021 asti.
AH-tontti 15406/4, jatkoaikaa 31.12.2023 asti.
AK-tontti 15406/5, jatkoaikaa 31.12.2022 asti.
AK-tontti 15406/6, jatkoaikaa 31.12.2023 asti.

Perusteluna Hartela Etelä-Suomi Oy toteaa, että Myyrmäen kohde on laaja kokonaisuus, jonka suunnittelu on vienyt paljon aikaa mm. lukuisten eri toimijoiden hankkeiden yhteensovittamisen sekä maanalaisen, osittain kaupungin katu- ja torialueiden alle sijoittuvan, pysäköintilaitoksen vuoksi. Yhtiö on ilmoittanut tonttien varausaikana edistäneensä suunnittelua aktiivisesti.

Tontin 15422/1 alueella on vielä ennen rakentamisen aloittamista suoritettava arkeologiset tutkimukset. Paalukylänpuisto on ollut rakentamaton, jonka takia ei ole ollut tarvetta tehdä tarvittavia arkeologisia tutkimuksia. Arkeologiset koetutkimukset on tarkoitus tehdä kevättalvella 2021, minkä perusteella



selviäisi varsinaisten arkeologisten kaivausten tarve. Mahdolliset kaivaukset tulisi tehdä kesällä ja alkusyksystä 2021. Ennen kuin tontin 15422/1 mahdolliset arkeologiset tutkimukset on tehty, tonttia ei voida rakentaa. Tämä vaikuttaa merkittävästi Hartelan tonttivarauksen toteuttamisaikatauluun, ja siten tonttivarauksen jatkamiselle on esitetty asialliset perustelut.

Hartela Etelä-Suomi Oy:n asunnot on ollut tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, ja tämä edellytys on syytä todeta tonttivarauksia jatkettaessa. Kaupungin tavoitteina on ollut myös ohjata huoneistojen kokoja niin, että huoneistojakauma olisi mahdollisimman monipuolinen. Tämän takia ehdotetaan, että kussakin rakennuksessa asunnoista yksiöitä saa olla korkeintaan 30 % ja että vähintään 30 % on oltava kolmioita tai tätä suurempia asuntoja. Tonttivarauksia jatkamalla kaupungilla on mahdollisuus lisätä nämä vaatimukset tonttivarauksen jatkamisen ehdoiksi.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 19. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tonttivarauksen jatkamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15422 tontin 1 varausaikaa 31.12.2021,
- b) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 4 varausaikaa 31.12.2023,
- c) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 5 varausaikaa 31.12.2022,
- d) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 6 varausaikaa 31.12.2023,
- e) todeta, että varausaikoja jatketaan sillä ehdolla, että asunnot toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja asuntojen kokonaismäärästä rakennuskohteittain korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja, ja
- f) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hakemus tonttivarauksen jatkamiseksi
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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