



Tonttivaraukset Myyrmäen keskustan kortteleihin 15403, 15406 ja 15422 / Asemakaavan muutos nro 001925 / Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Asoasunnot Uusimaa Oy / KK

VD/8515/10.00.02.00/2014
KK/HV/ET

Kaupunki varaa Asoasunnot Uusimaa Oy:lle sekä Myyrmäen keskustakilpailun voittajille Rakennusosakeyhtiö Hartelalle, VVO-yhtymä Oyj:lle, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle kahdeksan kerrostalotonttia 450 asunnon ja 150 opiskelija-asunnon rakentamista varten. Esitetyillä tonttivarauksilla on asuntorakennusoikeutta yhteensä 33.400 k-m² ja liikerakennusoikeutta 2.600 k-m². Varattavien tonttien kauppahinta tulee olemaan noin 16,9 M€. Rakentaminen alkaa kesällä 2018.

Kaupunki järjesti Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 26.11.2014 - 31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikköhinnaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon kaavoitettavista asuinkerrostalotonteista 530 €/k-m² ja vapaarahoitteisista vuokra-asuntotonteista 500 e/k-m². Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Valtion tukemassa asuntotuotannossa noudatetaan tontin myyntihetken ARA -tonttihintaa. Vuonna 2017 ARA -tonttihinta on 450 €/k-m². Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Kilpailuohjelmassa kaupunki pidätti oikeuden osoittaa 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon, joka toteutetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Asoasunnot Uusimaa Oy:lle varattaville tonteille.

Kaupunki antaa tonttivaraukset päätösesityksen mukaan seuraavasti. Arvioidut kauppahinnat ovat ilman indeksikorjausta.

Rakennusosakeyhtiö Hartelalle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon neljä AK -tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 18.250 k-m² ja liikerakennusoikeus 1.450 k-m². Kauppahinnaksi muodostuu noin 9,7 M€.

VVO-yhtymä Oyj:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon kaksi AK-tonttia, joiden asuntorakennusoikeus on 8.150 k-m² ja liikerakennusoikeus 950 k-m². Kauppahinnaksi muodostuu noin 4,1 M€.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle valtion tukemaan asuntotuotantoon yhden AK -tontin, jonka asuntorakennusoikeus on 5.000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA -tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostuu noin 2,2 M€.

Asoasunnot Uusimaa Oy:lle yhden AK -tontin, jonka asuinrakennusoikeus on 2.000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA -tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostuu noin 0,9 M€. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 22.8.2016 § 19 Asoasunnot Uusimaalle tonttivarauksen em. tonttiin siten, että varaus on voimassa 12 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Nyt annettava tonttivaraus korvaa aiemmin annetun tonttivarauksen.

Lisäksi kaupunki tulee luovuttamaan kortteleiden 15403 ja 15406 sisällä olevat AH -tontit (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) kortteleiden rakentajille vastikkeetta. AH -tontit ovat kerrostalojen piha-alueita, jolla ei ole rakennusoikeutta.

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 koordinoida 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.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 25

Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:

Päätetään

- a) varata Rakennusosakeyhtiö Hartelalle korttelista 15406 kolme ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia sekä korttelin 15422 tontti 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/k-m² yksikkö hinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka.
- b) varata VVO-yhtymä Oy:lle korttelista 15403 kaksi ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon 500 €/k-m²:n yksikkö hinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka.
- c) varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle korttelista 15403 yksi ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti valtion tukemaan opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoon kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla.
- d) varata Asoasunnot Uusimaa Oy:lle korttelista 15403 yksi ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla.
- e) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- f) että tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan esittelyosassa esitettyjä tontinvarausehtoja.
- g) että tonttivaraus on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta varattavista tonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh.09 8392 2241
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi