



Myyrmäen tonttien 15403/6 ja 7 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Lumo Kodit Oy:lle / tontinluovutusehtojen muuttaminen / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK/ThE

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2020 § 21 myydä Myyrmäessä sijaitsevat tontit 15403/6 ja 7 Lumo Kodit Oy:n perustamille Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8 ja Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14 -nimisille yhtiöille vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon 4 075 000 kauppahinnalla. Samalla lautakunta päätti AH-tontin 15403/5 määräosan 8150/15150 luovuttamisesta Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8 ja Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14 -nimisille yhtiöille. Tonttien luovutus perustuu Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, joka pidettiin 26.11.2014-31.3.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunnan edellisen päätöksen jälkeen on käynyt ilmi, että myyntipäätöksen huoneistojakaumaa koskeva tontinluovutusehto ei ole ollut toimijalla tiedossa suunnittelun aikana. Tästä syystä huoneistojakaumaa koskevaa ehtoa esitetään muutettavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt 13.3.2017 § 25 tonttivarauksen VVO-yhtymälle Oy:lle korttelista 15403 kahdelle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten 500 €/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 tonttivarauksia 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 Oy:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikkö hinnaksi vapaarahoitteisista vuokra-asuntotonteista 500 €/k-m². Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikkö hinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Liiketilöiden rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Arvioitu kauppahinta kahdesta AK-tontista, joiden asuntorakennusoikeus on 8.150 k-m² ja liikerakennusoikeus 950 k-m², on noin 4,1 M€ ilman indeksikorjausta.

Huhtikuussa 2015 elinkustannusindeksi 1951:10=100 on ollut 1908 ja viimeisin julkaistu huhtikuun 2020 elinkustannusindeksi oli 1966, jolloin tontin yksikkö hinta olisi 515 €/k-m² ja tontin kokonaishinta olisi noin 4,2 M€. Yksikkö hinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15403 sisällä olevan AH -tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) kortteleiden rakentajille vastikkeetta. AH-tontit ovat kerrostalojen piha-alueita, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 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.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3700 k-m^2 ja 4450 k-m^2), kaupungilla on oikeusperiä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä 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 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Lumo Kodit Oy/Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 7 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 850 000 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti.



- b) myydä Lumo Kodit Oy/Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 6 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 225 000 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti.
- c) että tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin
- d) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8:lle määräosa 3700/15150 korttelin 15403 tontista 5
- e) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14:lle määräosa 4450/15150 korttelin 15403 tontista 5
- f) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutus sopimus on allekirjoitettu.
- g) Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupungissa nykyisin vakiintuneesti käytössä olevan huoneistojakaumaa koskevan ehdon mukaan kaupunki edellyttää sopimussakon uhalla, 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. Kaupunkisuunnittelulautakunnan edellisen, tontteja 15403/6 ja 7 koskevan myyntipäätöksen jälkeen on kuitenkin käynyt ilmi, että tämä myyntipäätöksen huoneistojakaumaa koskeva tontinluovutusehto ei ole ollut toimijalla tiedossa suunnittelun aikana.

Tonttien 15403/6 ja 7 luovutus perustuu Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, jonka voittajaksi kaupunginhallitus valitsi päätöksellään 14.12.2015 § 31 Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oy:n (nyk. Kojamo) ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla ja ostotarjouksien mukaisilla yksikköhinnoilla.

Kaupungin toimijalta saaman selvityksen mukaan tonttien 15403/6 ja 7 asuntokohteiden yhteenlaskettu huoneistotyyppijakauma on seuraava: yksiöitä noin 35 %, kaksioita noin 38 % ja kolmioita noin 27 %. Kaupunki edellyttää sopimussakon uhalla, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa noudatetaan tätä huoneistotyyppijakaumaa. Mikäli ostaja ei täytä tätä 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.

Vantaan kaupunki on sitoutunut tonttien luovutukseen vuonna 2015 kaupunginhallituksen 14.12.2015 tekemän päätöksen mukaisin ehdoin. Tästä syystä myöhemmin lisättyä ehtoa huoneistojakaumasta sekä ehtoon liittyvää sopimussakkokirjausta esitetään muutettavaksi. Muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.6.2020 § 21 pysyy ennallaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) muutetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan tonttienluovutuspäätöstä 2.6.2020 § 21 siten, että kauppakirjan ehdoista muutetaan asuinkerrostalojen huoneistojakaumaa koskevaa ehtoa,



- b) kaupunki edellyttää sopimussakon uhalla, että tonteille 15403/6 ja 7 rakennettavissa asuinrakennuksissa noudatetaan esittelytekstissä eriteltyä yhteenlaskettua huoneistotyyppijakaumaa,
- c) muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.6.2020 § 21 tekemä päätös koskien Myyrmäen tonttien 15403/6 ja 7 myymistä ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttamista Lumo Kodit Oy:lle säilyy ennallaan, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Tehtiin tekninen korjaus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 2.6.2020 § 21. Korjattiin päätösesityksen kohtien a ja b tonttinumerot oikeinpäin siten, että kohdassa a myydään Myyrmäen korttelin 15403 tontti 7 ja kohdassa b Myyrmäen korttelin 15403 tontti 6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 15403/6 ja 7
- Kartta 15403/5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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