



Myyrmäen keskustassa tontin 92-15406-5 varaaminen Asuntosäätiölle / AK

VD/7416/10.00.02.02/2023

AK/TH/ER/SW

Esitetään tontin 92-15406-5 varaamista Asuntosäätiölle ajalle 1.1.2024–31.12.2024. Asuntosäätiön tavoitteena on toteuttaa tontille asumisoikeuskäyttöön tarkoitettu kerrostalo.

Asuntosäätiö hakee kaupungilta tonttivarauksia koskien tonttia 15406-5 ajalle 1.1.2024 – 31.12.2024. Tonttivarauksen tarkoituksena on suunnitella tontille kerrostalo asumisoikeusasumiseen. Hankkeen toteutuksen edellytyksenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myönteinen rahoituspäätös.

Asuntosäätiö on lähettänyt Vantaan kaupungille tonttivarauhakemuksen, joka kohdistuu Myyrmäen keskustassa Paalutorin viereiseen kortteliin, josta kaupunki on aiemmin myynyt vuonna 2020 Tontin 15406/3 omistusasuntojen rakentamiseen ja yhden määräosan yhteispihatontista 15406/4. Hartela on rakentanut ostamalleen maalle yhden asuinkerrostalon, korttelin yhteispihan sekä osittain toteutuneen maanalaisen pysäköintilaitoksen. Muu osa korttelista on vielä rakentamatta. Lisäksi Hartela on rakentanut Paalukyläpuiston viereiselle tontille 15422/1 vapaarahoitteisen asuinkerrostalon.

Rakennushankkeet perustuvat Myyrmäen keskustan toteutussopimukseen, joka allekirjoitettiin 8.10.2020 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. Taloudellisen suhdannetilanteen ja asuntojen kysynnän heikkeneminen on johtanut siihen, että Hartela ei ole aloittanut sopimuksen mukaisesti asuinkerrostaloa Tontille 15405-5. Näin ollen tontin 15406-5 tonttivaraus raukeaa Hartelan osalta 31.12.2023.

Jotta rakentaminen ei pysähdy Myyrmäen keskustakorttelissa, kaupunki esittää tonttivarauksen myöntämistä Asuntosäätiölle, jolla on toimijana edellytykset saada ARA:lta rahoitusta asumisoikeusasuntojen rakentamiseen. Asuntosäätiö on käynyt neuvotteluja rakennustöiden jatkamisesta Hartela Suomi Oy:n kanssa (Liite 2.). Tavoitteena on varmistaa rakennustöiden jatkuminen yhtenäisenä kokonaisuutena paitsi nyt esitettävän tontin osalta myös Hartelalla vuoden 2024 loppuun saakka varauksessa olevien Tonttien 15406-4 ja 6 osalta. Näiden vielä voimassa olevien tonttivarauksien edellytyksenä on asuntojen toteuttaminen vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaupungin tahtotilana ei ole lisätä vuokra-asumisen määrää Myyrmäen keskustassa. Sen sijaan tavoitteena on ollut lisätä asumisoikeusasuntojen määrää, joita on Myyrmäkeen rakennettu vähän. Asumisoikeusasunnot mahdollistavat omistusasumisen kaltaisen asumisen pienellä pääomalla, eikä asunnot siirry vuokratyökaluun samaan tapaan kuin pienille asunnoille usein käy omistusasuntokohteissa. Asumisoikeusasunnot ovat myös huoneistokooltaan keskimäärin suurempia ja usein laadukkaasti toteutettuja. Jatkossa asumisoikeusasuntojen rakentaminen vaikeutuu, mikäli hallituksen tavoite lopettaa asumisoikeusasuntojen rakentaminen toteutuu vuoden 2024 jälkeen.

Kaupunki esittää, että Asuntosäätiölle myönnetään tonttivaraus asumisoikeusasuntojen rakentamiseen ajalle 1.1.2024 – 31.12.2024. Tonttivarauksen aikana Asuntosäätiö hakee rakennushankkeelleen rakennuslupaa. Jos rakennuslupa myönnetään, kaupunki vuokraa tai myy tontin Asuntosäätiölle. Tonttivarauksen ehtona on noudattaa kaupungin päätöstä monipuolisesta huoneistojakaumasta, jonka mukaan asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja



vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 13.12.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää Asuntosäätiölle tonttivaraus korttelista 15406 tontille 5 ajalle 1.1.2024 - 31.12.2024,
- b) todeta, että päätös tontin vuokraamisesta tai myynnistä Asuntosäätiölle tehdään erikseen, kun asumisoikeusasumiskäyttöön tarkoitettulle kerrostalolle myönnetään lainvoimainen rakennuslupa tonttivarauksen voimassaoloaikana, ja
- c) että tontille rakennettavien asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1. Kartta tontista
- Liite 2. Tonttivaraushakemus 20.11.2023, Asuntosäätiö (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

projektijohtaja Sirkku Wallin, puh. 040 636 1813

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)