



Myyrmäen keskustan tonttivarauksen 15406-4 ja 6 jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/SW

Hartela Etelä-Suomi Oy on 26.11.2024 lähettänyt kaupungille tonttivarauhakemuksen koskien Myyrmäen keskustakorttelin tontteja 15406/4 ja 6. Hakemus on jatkoa aiempina vuosina voimassa olleille tonttivarauksille. Tonttivarauksen jatkamista esitetään kummankin tontin osalta 31.12.2026 saakka.

Myyrmäen keskustan asemakaavan 001925 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.

Vuoden 2023 loppuun mennessä Hartela Etelä-Suomi Oy on toteuttanut Myyrmäen keskustakortteleissa 15422 ja 15406 kaksi asuinkerrostaloa sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen tonteilla 15405/3-6. Tähän mennessä Hartela on ostanut kaupungilta:

- AK-tontin 15422/1
- AK-tontin 15406/3
- AH-tontin 15406/4 ensimmäisestä määräosasta 4700/13700

Korttelin 15406 jäljellä olevat AK-tontit 5 ja 6 eivät ole käynnistyneet heikon kysynnän vuoksi. Laajemman taloudellisen suhdanteen vuoksi suunnitelluille asuinrakennuksille on ollut haastavaa saada varauksia ja rahoitusta, etenkin kun välittömässä läheisyydessä on ollut myymättömiä jo aiemmin rakennettuja asuinhuoneistoja. Rakentamisen käynnistämistä korttelissa on hidastanut myös se, että hankkeet tulee toteuttaa kokonaisuutena siten, että tontti 15406-5 rakennetaan ensin ja vasta sitten voi käynnistyä rakentaminen tontilla 15406-6. Lopuksi viimeistellään AH-tontti 15406-4 yhteiseksi pihalueeksi.

Rakentamisen keskeytyminen keskustakorttelissa on hidastanut Myyrmäen keskustaudistuksen toteuttamista. Vetoapua vaikeaan suhdannetilanteeseen haettiin vuonna 2023, kun kaupunkitalalautakunta myönsi Asuntosäätiölle tonttivarauksen asumisoikeusasuntojen suunnitteluun AK-tontille 15406/5. ARA-tukipäätöstä odotetaan tältä osin edelleen (ks. Tonttia 15406-5 koskeva päätösesitys). Mikäli Tonttia 5 koskeva ARA-tukipäätös on myönteinen ja rakennustyöt käynnistyvät vuonna 2025, Hartela Etelä-Suomi Oy:llä on edellytykset käynnistää Tontin 6 asuinrakennushanke ennen vuoden 2026 loppua.

Hartela Etelä-Suomi Oy perustelee hakemustaan tonttivarauksen jatkamiseksi, että Myyrmäen kohde on laaja kokonaisuus, jonka suunnittelu on vienyt resursseja lukuisten eri toimijoiden hankkeiden yhteensovittamisen. Samoin maanalaisen, osittain kaupungin katu- ja torialueiden alle sijoittuvan, pysäköintilaitoksen toteutuminen on ollut yhtiölle huomattava investointi. Yhtiö on sitoutunut saattamaan päätökseen toteuttamissopimuksen velvoitteet ja on siksi edistänyt suunnittelua aktiivisesti myös vaikeassa suhdannetilanteessa.

Kaupungin lähtökohtana on ollut, että Hartela Etelä-Suomi Oy:n asunnot toteutetaan 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 esitetään tonttivarauksen ehdoksi, että kussakin rakennuksessa asunnoista yksiöitä saa olla korkeintaan 30 % ja että vähintään 30 % on oltava kolmioita tai tätä suurempia asuntoja.

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

Kaupunkitilalautakunta 11.12.2024 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää Hartela Etelä-Suomi Oy:lle tonttivaraus korttelin 15406 tontille 4 ajalle 1.1.2025–31.12.2026,
- b) myöntää Hartela Etelä-Suomi Oy:n tonttivaraus korttelin 15406 tontille 6 ajalle 1.1.2025–31.12.2026,
- c) 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
- d) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tonttivarauksen jatkohakemus 28.11.2024/ Hartela Oy (henkilötiedot peitetty)
- Kartta tonteista 15406/4 ja 6

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Sirkku Wallin, puh. 040 636 1813

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi