



Myyrmäen keskustassa tontin 92-15406-5 varaaminen / TA Yhtiöt Oy / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/SW

TA Yhtiöt Oy hakee kaupungilta tonttivarausta koskien tonttia 15406-5 ajalle 1.1.2025–31.12.2025. Tonttivarauksen tarkoituksena on suunnitella tontille kerrostalo asumisoikeusasumiseen. Hanke on aiemmin käynnistynyt Asuntosäätiön hankkeena ja hankkeen toteutuksen edellytyksenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myönteinen rahoituspäätös.

TA Yhtiöt Oy on lähettänyt Vantaan kaupungille tonttivaraushakemuksen, joka kohdistuu Myyrmäen keskustassa Paalutorin viereiseen Tonttiin 15406-5. Korttelin 15406 rakentaminen perustuu Myyrmäen keskustan asemakaavan 001925 toteutussopimukseen, joka allekirjoitettiin 8.10.2020 kaupungin ja kaava-alueen kerrostalotonttien toteuttajien välillä. Yksi sopimuskumppaneista on Hartela Etelä-Suomi Oy, joka on sitoutunut toteuttamaan korttelin 15406 tontin 3-6, tontin 15422/1 sekä rakentamaan näiden tonttien maanalaisen pysäköintilaitoksen. Vuoden 2023 loppuun mennessä kaava on toteutunut suunnitellusti lukuun ottamatta Tontteja 15406-5 ja 6 sekä osin Tontin 4 osalta.

Taloudellisen suhdannetilanne ja asuntojen kysynnän heikkeneminen vuoden 2022 jälkeen johti siihen, että Hartela neuvotteli Asuntosäätiön kanssa sopimuksen asumisoikeusasuntojen rakentamisesta asuinkerrostaloa Tontille 15405-5. Kaupunki myönsi Asuntosäätiölle tonttivarauksen yhden vuoden ajaksi, 31.12.2024 saakka. Vuoden aikana Asuntosäätiö haki rakennushankkeelle ARA-tukea ja muokkasi hanketta ARA:n toivomaan suuntaan. Asuntosäätiöstä johtumattomasta syystä ARA:n tukipäätös on kuitenkin viivästynyt. Samalla Asuntosäätiön edellytykset käynnistää uusi hanke Myyrmäen keskustassa on heikentynyt, sillä läheiselle Kilterinmäelle valmistuneeseen uuteen asuinalueeseen ei ole saatu asukkaita.

Jotta rakentamisen tauko ei pitkity enempää Myyrmäen keskustakorttelissa 15406, kaupunki esittää tonttivarauksen myöntämistä TA Yhtiöt Oy:lle, jolla on toimijana edellytykset saada ARA:lta rahoitusta asumisoikeusasuntojen rakentamiseen samaan tapaan kuin aiemmin Asuntosäätiöllä. TA Yhtiöt Oy on käynyt neuvotteluja rakennustöiden jatkamisesta Hartela Suomi Oy:n kanssa. Tavoitteena on varmistaa rakennustöiden jatkuminen yhtenäisenä kokonaisuutena paitsi nyt esitettävän tontin osalta myös Hartelan toteutusvelvoitteisiin kuuluvilla Tonteilla 15406-4 ja 6.

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 vuokratyöön samaan tapaan kuin pienille asunnoille usein käy omistusasuntokohteissa. Asumisoikeusasunnot ovat myös huoneistokooltaan keskimäärin suurempia ja usein laadukkaasti toteutettuja. Jatkossa asumisoikeusasuntojen rakentaminen vaikeutuu, sillä hallitus on päättänyt lopettaa asumisoikeusasuntojen rakentamisen tukemisen nyt käynnissä olevan hakukierroksen jälkeen.

Kaupunki esittää, että TA Yhtiöt Oy:lle myönnetään tonttivaraus asumisoikeusasuntojen rakentamiseen ajalle 1.1.2025 – 31.12.2025. Tonttivarauksen aikana TA hakee rakennushankkeelleen rakennuslupaa. Jos rakennuslupa myönnetään, kaupunki vuokraa tai myy tontin TA Yhtiöt Oy:lle. 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 asuntojenkokonaismäärästä on 80 m² tai 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 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää TA Yhtiöt Oy:lle tonttivaraus korttelista 15406 tontille 5 ajalle 1.1.2025 - 31.12.2025,
- b) vuokrata tai myydä tontti TA Yhtiöt Oy:lle, jos asumisoikeusasumiskäyttöön tarkoitetulle kerrostalolle myönnetään lainvoimainen rakennuslupa tonttivarauksen voimassaoloaikana,
- 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:

- Tonttivaraushakemus 29.11.2024 / TA Yhtiöt Oy (henkilötiedot peitetty)
- Kartta tonttivarauksista

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Sirkku Wallin, puh. 040 6361813
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)