



Myyrmäen tontin 15422/1 myyminen Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähdelle / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/TH/GK

Esitetään Myyrmäestä tontin 15422/1 myymistä Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähdelle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Kohteen rakennuttajana on Hartela Etelä-Suomi Oy. Tontin kauppahinta, noin 1 828 500 euroa, tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt 13.3.2017 § 25 tonttivaraukset Rakennusosakeyhtiö Hartelalle Oy:lle korttelista 15406 kolmelle ohjeellisen tonttijaon mukaiselle tontille ja korttelista 15422 tontille 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/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 korttelin 15422 tontin 2 tonttivarauksista 31.12.2020 asti ja 15.12.2020 § 10 31.12.2021 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 530 €/k-m² vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikkö hinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Liiketilöiden rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Arvioitu kauppahinta AK-tontista, jonka asuntorakennusoikeus on 3450 k-m², on noin 1,8 milj. euroa ilman indeksikorjausta.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 13.10.2021 myymään tontin 15422/1 Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähti -nimiselle asunto-osakeyhtiölle. Asuntokohteen rakennuttajana on Hartela Etelä-Suomi Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten 13.3.2017 § 25 ja 15.12.2020 § 10 mukaan tonttivaraukselle on asetettu ehtoja 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 hyväksyttää 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 tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3450 k-m^2), kaupungilla on oikeus periä 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 kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Tontin rakennuslupa hyväksyttiin 26.10.2021 kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostossa. Rakennusluvan mukaan tontille on myönnetty pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkeuhkosuonala yhteensä 3569,5 kerrosneliömetriä, joten ylitystä on 119,5 k-m².

Huhtikuussa 2015 elinkustannusindeksi 1951:10=100 on ollut 1908 ja viimeisin julkaistu syyskuun 2021 elinkustannusindeksi oli 2026, jolloin tontin yksikköhinta olisi 563 €/k-m² ja tontin kokonaishinta olisi noin 2,01 milj. euroa. Yksikköhinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

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 maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen.

Hartela Etelä-Suomi Oy ilmoittaa kirjeessään, että asuinrakennuksen asuntotyyppijakauma on seuraava:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| – 1H+KT (24–27 m ²) | 29,7 % |
| – 2H+kt (36–39m ²) | 39,1 % |
| – 3H+KT (60,5–74 m ²) | 18,8 % |
| – 4H+Kt (89–98,5 %) | 12,5 % |

Asuntotyyppijakauma vastaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia.

Tontin 15422/1 asukaspysäköintipaikkatarve on 27 autopaikkaa. Liiketiloihin kaksi velvoitepaikkaa on tarkoitus toteuttaa Ruukkuparkissa rasitesopimuksin. Tontti 15422/1 on mukana kortteleita 15403, 15406 ja 15422 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa, jossa sovitaan maanalaisen pysäköintihallin edellyttämistä järjestelyistä ja kunkin tontin pysäköintipaikkojen sijoittumisesta tonttien, Myyrmäenraitin tai/ja Ruukkupolun alle. Yhteisjärjestelysopimusluonnos on rakennuslupahakemuksen liitteenä, mutta se allekirjoitetaan myöhemmin, kun Myyrmäen keskustan tonttien rakentamisen aikaiset muutostarpeet on kirjattu sopimukseen. Yhteisjärjestelysopimusluonnoksen mukaan tontin 15422/1 autopaikat sijoittuvat Myyrmäenraitin alle.



Tontille 15422/1 ei kuulu osuutta minkään korttelin sisäisistä asuntopihoista.

Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.8.2020 § 7 ja teknisessä lautakunnassa 12.8.2020 § 8. Siinä on todettu Myyrmäen keskusta-alueen kunkin tontin autopaikkojen kokonaismäärä, mutta ei ole esitetty niiden sijoittumista. Tältä osin toteutussopimuksessa on keskitytty pysäköintilaitoksen rakenteellisiin ratkaisuihin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 mukaan kaupunkitulautakunta tehtäväalueellaan päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitulautakunta 10.11.2021 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähdelle Myyrmäestä korttelin 15422 tontti 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 828 500 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti,
- b) että tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- c) velvoittaa Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähti viipymättä esittämään selvitys rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerroneliömetrimääristä mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämiseksi, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 28.2.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 15422/1
- Hartela Etelä-Suomi Oy:n hakemus tontin 15422/1 ostamiseksi

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)