



Myyrmäen keskustan tonttien 15406/4, 5 ja 6 varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / PW

VD/8515/10.00.02.00/2014
AK/SW

Hartela Etelä-Suomi Oy on 17.10.2022 lähettänyt kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tonttien 15406/4, 5 ja 6 varauksilleen jatkoaikaa. Esitetään tontin 15406/5 tonttivarauksen jatkamista 31.12.2023 saakka sekä tonttien 15406/4 ja 15406/6 tonttivarauksien jatkamista 31.12.2024 saakka.

Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille kolmelle AK-tonteille ja yhdelle AH-tontille. Tonttien nykyiset varaukset ovat voimassa seuraavasti:

AK-tontti 15422/1, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2020 asti.
AH-tontti 15406/4, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2021 asti.
AK-tontti 15406/5, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2021 asti.
AK-tontti 15406/6, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2022 asti.

Myyrmäen keskustan 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.

Tontista 15406/3 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 11.8.2020 § 19 tontinmyyntipäätöksen ja lisäksi AH-tontin 15406/4 ensimmäisestä määräosasta 4700/13700 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 29.9.2020 § 25 tontinluovutuspäätöksen. Tontti 15406/3 on myyty 16.10.2020. Ensimmäinen määräosa yhteispihatontista 15406/4 on tarkoitus luovuttaa vielä vuoden 2020 aikana.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 12.11.2020 jatkamaan AK-tonttien varauksia vuodella ja AH-tontin varausta kahdella vuodella. AH-tontin 15406/4 määräosat luovutetaan asuntotonttien 15406/5 ja 6 tonttikauppojen yhteydessä, ja viimeinen määräosa on tarkoitus luovuttaa samanaikaisesti tontin 15406/6 kanssa.

Tonttivarauksia pyydetään jatkettavaksi seuraavasti:

AK-tontti 15422/1, jatkoaikaa 31.12.2021 asti.
AH-tontti 15406/4, jatkoaikaa 31.12.2023 asti.
AK-tontti 15406/5, jatkoaikaa 31.12.2022 asti.
AK-tontti 15406/6, jatkoaikaa 31.12.2023 asti.

Perusteluna Hartela Etelä-Suomi Oy toteaa, että Myyrmäen kohde on laaja kokonaisuus, jonka suunnittelu on vienyt paljon aikaa mm. lukuisten eri toimijoiden hankkeiden yhteensovittamisen sekä maanalaisen, osittain kaupungin katu- ja torialueiden alle sijoittuvan, pysäköintilaitoksen vuoksi. Yhtiö on ilmoittanut tonttien varausaikana edistäneensä suunnittelua aktiivisesti.

Tontin 15422/1 alueella on vielä ennen rakentamisen aloittamista suoritettava arkeologiset tutkimukset. Paalukylänpuisto on ollut rakentamaton, jonka takia ei ole ollut tarvetta tehdä tarvittavia arkeologisia tutkimuksia. Arkeologiset koetutkimukset on tarkoitus tehdä kevättalvella 2021, minkä perusteella selviäisi varsinaisten arkeologisten kaivausten tarve. Mahdolliset kaivaukset tulisi tehdä kesällä ja alkusyksystä 2021. Ennen kuin tontin 15422/1 mahdolliset arkeologiset tutkimukset on tehty, tonttia ei voida rakentaa. Tämä vaikuttaa merkittävästi Hartelan tonttivarauksen toteuttamisaikatauluun, ja siten tonttivarauksen jatkamiselle on esitetty asialliset perustelut.



Hartela Etelä-Suomi Oy:n asunnot on ollut tarkoitus toteuttaa 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 ehdotetaan, että kussakin rakennuksessa asunnoista yksiöitä saa olla korkeintaan 30 % ja että vähintään 30 % on oltava kolmioita tai tätä suurempia asuntoja. Tonttivarauksia jatkamalla kaupungilla on mahdollisuus lisätä nämä vaatimukset tonttivarauksien jatkamisen ehdoiksi.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 19. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tonttivarauksien jatkamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15422 tontin 1 varausaikaa 31.12.2021,
- b) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 4 varausaikaa 31.12.2023,
- c) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 5 varausaikaa 31.12.2022,
- d) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 6 varausaikaa 31.12.2023,
- e) 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
- f) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Hartela Oyj on 17.10.2022 saapuneessa hakemuksessaan pyytänyt Myyrmäen keskustan tonttivarauksensa jatkamista yhdellä vuodella. Tonttivaraukset ovat tällä hetkellä voimassa seuraavasti:

AH-tontti 15406/4, 31.12.2023 asti.
AK-tontti 15406/5, 31.12.2022 asti.
AK-tontti 15406/6, 31.12.2023 asti.

Hartela Oyj on solminut Myyrmäen keskustan korttelien toteuttamissopimuksen 8.10.2020. Sopimuksessa Hartela Oyj on sitoutunut toteuttamaan tontit 15406/3, 4, 5 ja 6 sekä tontin 15422/1. Kokonaisuuteen kuuluneista hankkeista on valmistunut asuinrakennus (tontille 15406/4) pysäköintipaikkoinen (korttelien yhteinen maanalainen pysäköintihalli) ja pihoineen (määräosalle tontista 15406/4). Toinen asuinrakennus tontilla 15422/1 on parhaillaan rakenteilla.

Markkinatilanteen vaikeutumisesta johtuen Hartela Oyj:n Myyrmäen keskustakortteliin valmistuneista ja rakenteilla olevista asunnoista vain osa on saatu myytyä. Hartela Oyj:llä on myynnissä 86 asuntoa, joista 25 on valmiita ja 61 rakenteilla. Hartela Oyj kertoo kirjeessään, ettei yhtiö pysty aloittamaan uusia



hankkeita alkuperäisessä aikataulussa. Siksi asuinrakennushankkeiden (tontilla 15406/5 ja 6) aloittamista joudutaan viivästyttämään, samoin rakennustöiden loppuun saattamista pihatontilla 15606/4.

Hartela Oyj pyytää kaupunkia jatkamaan vielä aloittamattomien tonttien varausaikoja vuodella. Hartela Oy haluaa jatkaa tonttivarauksia, jotta he voivat ostaa tontit ja toteuttaa kohteet muuttuneella aikataululla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 7

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 4 varausaika 31.12.2024,
- jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 5 varausaika 31.12.2023,
- jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 6 varausaika 31.12.2024,
- 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
- todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tonttivarauksen jatkohakemus 17.10.2022/ Hartela Oy (henkilötiedot peitetty)
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017
- Kartta tonteista 15406/4, 5 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)