



Myyrmäestä tontin 92-15-673-11 vuokraaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK

VD/2914/10.00.02.00/2020

AK/HR

Esitetään Myyrmäestä tontin 92-15-673-11 vuokraamista VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Myyrmäentie 2:en kerrostaloja asemakaavan muutos (nro 002317) on tullut voimaan 31.1.2019. Kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Alueelle tulee 10 asuinkerrostaloa, joihin sijoittuu liiketiloja sekä pysäköintilaitos.

Neuvottelut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen MAL-sopimusten solmimiseksi vuosille 2020-2031 ovat käynnissä. Tavoitteena on sopimusten allekirjoittaminen kevään 2020 aikana, kun valtio-osapuoli on voinut vahvistaa osallistumisensa sopimusten liikennetoimenpiteiden rahoittamiseen. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain.

Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9 hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevana vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 15673/11 varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Tontti 15673/11 sijaitsee Myyrmäen kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 7 000 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Myyrmäen korttelin 15673 tontti 11 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2021 saakka.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 15673/11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Rakennushankkeen urakka kilpailutettiin toukokuussa 2021, mutta kilpailutuksessa ei saatu lainkaan tarjouksia. Hanke on tämän jälkeen päätetty toteuttaa projektinjohtopalveluna. Projektinjohtopalvelu on laitettu kilpailutukseen lokakuussa 2021, ja tarjoukset on pyydetty jättämään 25.11.2021 mennessä.

Tontti 15673/11 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Tontin 15673/11 autopaikat (54 kpl) sijoittuvat saman korttelin LPA-tontille 12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. LPA-tontista vuokrataan määräosa 54/337 (autopaikkojen suhteessa).

Vantaan kaupungin 1.8.2021 alkaen voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Myyrmäen tontin 15673/ 11 varausaikaa 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 15673/11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2023 loppuun saakka seuraavin perustein: ”VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut Myyrmäentie 2:n urakan ja rakennesuunnittelun, mutta näissä kilpailutuksissa ei saatu yhtään sopimukseen johtanutta tarjousta. Tämän jälkeen on selvitetty hankkeen tarkoituksenmukaisuutta, ja hankkeen rakennesuunnittelu ja rakennusurakka on tarkoitus kilpailuttaa uudestaan vuoden 2023 puolella.”

Tontti 15673/11 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 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.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 9

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Myyrmäen tontin 15673/11 varausaikaa 31.12.2023 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut tontin 92-15-673-11 urakan ja uskoo hankkeen pääsevän liikkeelle. Rakentamista tontilla ei kuitenkaan ehditä aloittamaan vielä nykyisen tonttivarauksen loppuun mennessä, joten VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 92-15-673-11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2024 loppuun saakka.

Tontti 92-15-673-11 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 45 vuotta.

Vuokrasopimukseen tulee ehto, jonka mukaan vuokra-alueelle toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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.

Kaupunkitilalautakunta 13.12.2023 § 15**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Myyrmäen tontin 92-15-673-11 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut tontin 92-15-673-11 rakennusurakan syksyllä 2023. Hankkeelle on saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n puolto ja käynnistysavustuspäätös joulukuussa 2023. Urakkasopimus on allekirjoitettu ja rakennuslupahakemus jätetty tammikuussa 2024. Rakennusurakan on tarkoitus alkaa keväällä 2024.

Tontti 92-15-673-11 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla, joka vuonna 2024 on 490 €/k-m² tontille 92-15-673-11. Vuosivuokra vuodelta 2024 on (490 €/k-m² x 7000 k-m² x 4 %) 137 200 €. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra-aika on 45 vuotta.



Vuokrasopimukseen tulee ehto, jonka mukaan vuokra-alueelle toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan 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.

Kaupunkitilalautakunta 20.3.2024 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Myyrmäen tontti 92-15-673-11 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 45 vuoden vuokrasopimuksella,
- b) että tontin 92-15-673-11 myyntihinta vuonna 2024 on 3 430 000 euroa ja vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta,
- c) että tontti vuokrataan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 92-15-673-11

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)