



Tonttien 17567/15 ja 16 myyminen Martinlaaksosta / As Oy Vantaan Kide, As Oy Vantaan Jääruusu / T2H Rakennus Oy / AVP

VD/216/10.00.02.00/2014
AVP/MH/ET

Esitetään Martinlaaksosta tontin 17567/15 myymistä As Oy Vantaan Kiteelle ja tontin 17567/16 myymistä As Oy Vantaan Jääruusulle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 3.2.2014–12.5.2014. **Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 22** päätti valita Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 10 on hyväksynyt asemakaavan nro 002031 (Martinlaakso, kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille), joka tuli voimaan 17.2.2016. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 385 asukasta.

Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajien Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ensimmäisten rakennuskohteiden suunnittelut on edennyt niin pitkälle, että talonrakentaminen voi alkaa Avaimella jo kesällä ja T2H:lla syksyllä, joten tonttien myynnistä tarvitaan päätökset.

AVAIN Yhtiöt Oy tytäryhtiöineen on käynnistämässä rakentamista tonteilla 17567/6, 7 ja 8. Tontit 17567/6, 7 ja 8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 17567/6 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 1 807 k-m², tontin 17567/7 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 2 160 k-m² ja tontin 17567/8 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 3 160 k-m². Tontille 17567/6 on suunniteltu toteutettavaksi 32 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Tontille 17567/7 on suunniteltu toteutettavaksi 39 asuntoa käsittävä asumisoikeuskohde ja katutasoon liiketilaa. Tontille 17567/8 on suunniteltu toteutettavaksi valtion takauslainalla 52 vuokra-asuntoa ja katutasoon liiketilaa. Tonttien 17567/6, 7 ja 8 rakentaminen pyritään käynnistämään kesän aikana. Tontteja 17567/6, 7 ja 8 palvelevat autopaikat on osoitettu maanlaiseen autohalliin, joka tulee sijoittumaan tonteille 17567/6, 7 ja 8.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymän hintakäyrästäön mukainen enimmäishinta tonteille 17567/6 ja 7 on 395 €/k-m², joten tontin 17567/6 kauppahinnaksi tulee 1807 k-m² x 395 €/k-m² = 713 765 € ja tontin 17567/7 kauppahinnaksi tulee 2160 k-m² x 395 €/k-m² = 853 200 €. Tonttien 17567/6 ja 7 hinnoissa on huomioitu 12 %:n asemalisä, koska tontit sijaitsevat Martinlaakson aseman läheisyydessä. Kaupunginhallituksen 25.1.2016 § 23 päätöksen mukaan valtion takauslainalla toteutettavien kohteiden tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0–20 %:lla. Tontti 17567/8 esitetään myytäväksi ARA:n hyväksymään enimmäishintaan, jota on korotettu 20 %:lla (474 €/k-m²), jolloin tontin kauppahinnaksi tulee 3160 k-m² x 474 €/k-m² = 1 497 840 €. Tontin 17567/6 ostajana on Asunto Oy Vantaan Hopeaniitty, tontin 17567/7 ostajana on Asunto Oy Vantaan Kivipaasi ja tontin 17567/8 ostajana on Asunto Oy Vantaan Kultalaakso.

Myyjällä on oikeus periä tonteista 17567/6 ja 7 lisäkauppahintaa (395 €/k-m²), mikäli tonteille 17567/6 ja 7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 807 k-m² ja 2 085 k-m²). Myyjällä on oikeus periä tontista 17567/8 lisäkauppahintaa (474 €/k-m²), mikäli tontille 17567/8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion takauslainalla vuokra-asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 058 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.



T2H Rakennus Oy on suunnitellut tonteille 17567/ 10, 11, 12 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontille 17567/9 on suunniteltu tonttien 17567/10, 11 ja 12 yhteinen maanalainen pysäköintilaitos sekä talousrakennus. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kieppi, jolle tontti 17567/9 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kiepille myytävän tontin 17567/9 hinta sisältyy korttelin 17567 asuntotonttien 10-12 hintoihin. Tonttien 17567/ 10, 11, 12 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Kieppiä.

Tonttien rakentaminen on suunniteltu alkavan vaiheittain tontista 17567/9 ja 10 syksystä 2016, jonka jälkeen käynnistyy tontin 11 ja viimeisenä tontin 12 rakentaminen. Nyt esitetään myytäväksi tontit 17567/9 ja 10. Tontille 17567/10 on suunniteltu rakennettavaksi 56 asuntoa. Tonteista 17567/11 ja 12 tehdään myöhemmin myyntipäätökset.

Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/10 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on 2 010 k-m². T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 650 €/k-m² x 2 010 k-m² = 1 306 500 €. T2H on hakemassa tontille 17567/10 rakennusoikeuden ylittämiseen poikkeamislupaa. Rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvittää ennen tonttikauppaa. Mikäli tontille 17567/10 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 010 k-m²), myyjällä on oikeus periä tontista 17567/10 lisäkauppahintaa (650€/k-m²).

Korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 käyttöönottamiseksi on toteutettava kulkuyhteys korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavamuutoksessa nro 002178 on osoitettu kulkuyhteys pysäköintilaitokseen Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n tontin 17568/1 kautta. Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 14 on hyväksynyt tonttia 17568/1 koskevan asemakaavamuutoksen, josta valitettiin. Lisäksi kh on päätöksellään 18.4.2016 § 24 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla asemakaavan tulemaan voimaan katualueiden Laajaniityntie, Martinlaakson tie, Martinlaakson polku sekä katuaukioiden Mika Häkkinen aukio, Martintori ja nimeämättömän katuaukion osalta. Valittaja pyysi täytäntöönpanon kieltämistä, mutta hallinto-oikeus ei sitä myöntänyt. Hallinto-oikeuden täytäntöönpano päätöksestä ei valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten kaava em. katualueiden yms. osalta kuulutetaan kesäkuussa voimaan. Hallinto-oikeus on myös hy-lännyt koko kaavamuutosta koskevan valituksen, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Vantaan kaupungin tonttien 17568/6-12 omistajana ja tontin 17568/1 omistajana Martinlaakson Liikekeskus Oy:n on tarkoitus solmia rasitesopimus kulkuyhteyden järjestämisestä tonteille 17568/6-12 tontin 17568/1 kautta siinä tapauksessa, että tonttia 17568/1 koskeva asemakaavamuutos nro 002178 ei tule voimaan. Rakentaminen korttelin 17567 asuintonteilla voi alkaa vasta kun kaupunki ja Martinlaakson Liikekeskus Oy ovat allekirjoittaneet edellä mainitun ajorasitesopimuksen tai Liikekeskuksen tonttia 17568/1 koskeva asemakaavamuutos nro 002178 on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Hopeaniitty -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 6 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 713 765 euron kauppahinnalla.
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Kivipaasi -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 7 asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi 853 200 euron kauppahinnalla.
- c) myydä Asunto Oy Vantaan Kultalaakso -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 8 valtion takauslainalla rahoitettavana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 497 840 euron kauppahinnalla.



- d) myydä Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 10 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 306 500 euron kauppahinnalla.
- e) luovuttaa vastikkeetta Kiinteistö Oy Vantaan Kieppi nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 9 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Käsittely:

Yrittyspalvelujohtaja muutti esittelyosan yhdenmentoista kappaleen olemaan:

Korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 käyttöönottamiseksi on toteutettava kulkuyhteys korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavamuutoksessa nro 002178 on osoitettu kulkuyhteys pysäköintilaitokseen Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n tontin 17568/1 kautta. Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 14 on hyväksynyt tonttia 17568/1 koskevan asemakaavamuutoksen, josta valitettiin. Lisäksi kh on päätöksellään 18.4.2016 § 24 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla asema-kaavan tulemaan voimaan katualueiden Laajaniityntie, Martinlaaksonpolku sekä katuaukioiden Mika Häk-kisen aukio, Martintori ja nimeämättömän katuaukion osalta. Valittaja pyysi täytäntöönpanon kieltämistä, mutta hallinto-oikeus ei sitä myöntänyt. Hallinto-oikeuden täytäntöönpano päätöksestä ei valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten kaava em. katualueiden yms. osalta kuulutetaan kesäkuussa voimaan. Hallinto-oikeus on myös hylännyt koko kaavamuutosta koskevan valituksen, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tonteille 17567/10 ja 11 on jätetty rakennusluvat sisälle. T2H Rakennus Oy on ilmoittanut, että kaupunkikuvaneuvottelukunta on pyytänyt tonttien 17567/10 ja 11 välistä tontin rajaa hieman siirrettäväksi kaupunkikuvallisesta näkökulmasta johtuen. Tästä aiheutuen tonteille 17567/10 ja 11 on tehty uusi tonttijako. Uudet tontit tulevat olemaan 17567/13 ja 14. Tonttien lohkomistoimitus on vireillä.

Tontin 17567/13 rakentaminen on suunniteltu alkavan vielä tämän vuoden puolella ja tontin 17567/14 rakentaminen ensi vuoden maaliskuussa. Tonteille on suunniteltu yhteensä 117 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/13 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on 2 010 k-m². T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 650 €/k-m² x 2 010 k-m² = 1 306 500 €.

Asunto Oy Vantaan Kinos -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/14 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on 2 190 k-m². T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 650 €/k-m² x 2 190 k-m² = 1 423 500 €.

T2H Rakennus Oy on hakenut tonteille 17567/10 ja 11 rakennusoikeuden ylittämiseen poikkeamislupaa. Poikkeamispäätöksellä on myönnetty rakennusoikeutta 2 206 k-m² ja 2 387 k-m². Uudesta tonttijaosta johtuen kaikkea poikkeamispäätöksessä myönnettyä rakennusoikeutta ei ole mahdollista käyttää uusilla tonteilla 17567/13 ja 14. Rakennusluvassa myönnettävä rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvittää ennen tonttikauppoja. Mikäli tonteille 17567/13 ja 14 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 010 k-m² ja 2 190 k-m²), myyjällä on oikeus periä tonteista 17567/13 ja 14 lisäkauppahintaa (650 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä



sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 13 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 306 500 euron kauppahinnalla.
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Kinos -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 14 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 423 500 euron kauppahinnalla.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontille 17567/12 on jätetty rakennuslupa lupapisteeseen. Tontille 17567/12 on vireillä tonttijaon muutos, jossa tontti tullaan jakamaan kahdeksi tontiksi 17567/15 ja 16.

Molempien tonttien 17567/15 ja 16 rakentaminen on suunniteltu alkavan syksyllä 2017. Tonteille on suunniteltu yhteensä 112 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Asunto Oy Vantaan Kide -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/15 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 1 840 k-m². T2H on hakenut rakennusluvassa vähäistä (2 k-m²) rakennusoikeuden ylitystä tontille. Mahdollisen rakennusoikeuden ylityksen määrä pitäisi selvittää ennen tonttikauppaa. T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee asemakaavanmukaisen asuinrakennusoikeuden mukaan 650 €/k-m² x 1 840 k-m² = 1 196 000 €.

Asunto Oy Vantaan Jääruusu -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/16 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 2 360 k-m². T2H on hakenut rakennusluvassa vähäistä (6 k-m²) rakennusoikeuden ylitystä tontille. Mahdollisen rakennusoikeuden ylityksen määrä pitäisi selvittää ennen tonttikauppaa. T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee asemakaavanmukaisen asuinrakennusoikeuden mukaan 650 €/k-m² x 2 360 k-m² = 1 534 000 €.

Mikäli tonteille 17567/15 ja 16 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 840 k-m² ja 2 360 k-m²), myyjällä on oikeus periä tonteista 17567/15 ja 16 lisäkauppahintaa (650€/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Tontille 17567/9 on rakenteilla tonttien 17567/13, 14, 15 ja 16 yhteinen maanalainen pysäköintilaitos sekä talousrakennus. Tontti 17567/9 on tonttien 17567/13, 14, 15 ja 16 yhteisessä omistuksessa. Tontin 17567/9 hinta sisältyy korttelin 17567 asuntotonttien 13–16 hintoihin.



Tonteilla 17567/15 ja 16 sijaitsee sähköjohtoja, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 26

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Kide -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 15 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 196 000 euron kauppahinnalla.
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Jääruusu -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 16 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 534 000 euron kauppahinnalla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 17567/15 myynti
- Kartta tontista 17567/16 myynti
- Johtokartta tonteista 17567/15 ja 16

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi