



**Koivuhaasta tontin 68161/5 myynti / Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto /
Asunto Oy Vantaan Jänönloikka/ Bonava Suomi Oy / AK**

VD/10180/10.00.02.00/2015
AK/MH/ET

**Esitetään Koivuhaasta tontin 68161/5 myymistä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle
vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 218 800 eurolla.**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.5.2012 varannut NCC Rakennus Oy:lle tontit 68161-3, 4 ja 5. Tonttien varaukset ovat voimassa kolme vuotta niiden toteuttamisen mahdollistavan asemakaava muutoksen nro 001825 voimaan tulosta. Asemakaava on tullut voimaan 16.1.2013.

Asemakaavassa nro 001825 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19.500 k-m², josta on tullut kaupungille 11.911 k-m², Vantaan Energialle 4280 k-m² ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatielle 3309 k-m². NCC on hankkinut omistukseensa Vantaan Energian omistamat alueet sekä Vantaan Oravatien osakekannan. Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH-korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

NCC Rakennus Oy on suunnitellut tontille 68161-4 vapaarahoitteisen vuokrakohteen rakentamista. Tonteille 68161-3 ja 5 on suunnitteilla vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet. NCC Rakennus Oy on rakentanut tontille 68161-6 vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen ja tontille 68161-7 vapaarahoitteisen vuokrakohteen. Tontille 68161-8 on valmistunut valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa VAV Asunnot Oy:lle.

NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että kaupunki myy korttelin 68161 tontin 4 Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimiselle yhtiölle. Kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi I Ky. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä. Samalla NCC Rakennus Oy on pyytänyt korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 jatkoaikaa, tontille nro 5 jatkoaikaa 2016 vuoden loppuun saakka ja tontille 3 jatkoaikaa 2017 vuoden loppuun saakka. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan. NCC:llä on edelleen myymättömiä asuntoja kortteliin 68161 vuonna 2015 valmistuneessa omistuskohteessa.

Myytäväksi esitettävä tontti 68161-4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3900 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen mukaan varauksen saaja luovuttaa VAV Asunnot Oy:lle myöhemmin määriteltävän AK-tontin kaava-alueen itäosasta. NCC Rakennus Oy (Kiinteistö Oy Vantaa Oravatie) on luovuttanut tontin 68161/8 VAV Asunnot Oy:lle. Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m². Varauspäätöksen mukaan tontit 68161-3, 4 ja 5 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ottaen huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.5.2013 päättänyt maanvaihdosta Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatien c/o NCC Rakennus Oy kanssa. Maanvaihdossa on otettu osittain huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu. Päätöksessä on todettu, että myöhemmin luovutettaviksi tulevien korttelin 68161 tonttien 3, 4 ja 5 rakennusoikeudesta jää ns. ARA-hinnalla



luovutettavaksi yhteensä 1535 k-m². NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että edellä mainittu hyvitys 1535 k-m² ARA - hinnalla otettaisiin huomioon kokonaan tontin 4 tonttikaupan yhteydessä. ARA:n hintakäyrästä mukainen hinta on 356 €/k-m², mikä huomioidaan 1535 k-m² osalta. Loppuosa 2365 k-m² myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota on korotettu 20 %. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee tällöin 1 558 680 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Puutarhatielle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 4 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 558 680 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimisen yhtiön kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
2. Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

- b) jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta NCC Rakennus Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta vuoden 2016 loppuun saakka ja tontin 3 osalta vuoden 2017 loppuun saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vuonna 2015 valmistuneen omistusasuntokohteen As Oy Vantaan Kurrenpiilon (tontti 68161/6) myynti on edennyt odotettua hitaammin, jonka johdosta Bonava Suomi Oy (entinen NCC Rakennus Oy) ei uskalla käynnistää uuden hankkeen rakentamista tontille 68161/5. Bonava arvelee saavansa hankkeen tontilla 68161/5 rakenteille vuoden 2017 loppupuolella, josta syystä se on esittänyt tontin 68161/5 varausaikaa jatkettavaksi vuodella ja tontin 68161/3 varausaikaa jatkettavaksi puolella vuodella. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan.

Korttelin 68161 tonttien 2-8 omistajien kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tonttien 68161/2-8 sekä niille rakennettavien rakennusten ja pysäköintihallien yhteisestä käytöstä. AK-tonteille 68161/3 ja 5 rakennetaan pysäköintihalli, johon sijoittuu tonttien 68161/3-5 autopaikkoja. Bonavan jo rakentamien kohteiden autopaikkoja on vielä rakentamatta. Osa rakentamattomista autopaikoista on sijoitettu väliaikaisesti maantasoon tonteille 68161/3 ja 5. Bonava rakentaa pysyvät autopaikat, kun viimeinen kohde valmistuu tontille 68161/3.



Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH-korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista jatkaa tonttien varausaikaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta Bonava Suomi Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Bonava Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta 31.12.2017 saakka ja tontin 3 osalta 30.6.2018 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Bonava Suomi Oy:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 68161/5 omistusasuntokohdetta, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto, joka vuokraa sen Bonavan toimesta perustetulle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Jänönloikka -nimiselle yhtiölle. Kohteen toteuttajana on Bonava Suomi Oy.

Myytäväksi esitettävä tontti 68161/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 200 k-m². Rakennusluvassa on myönnetty rakennusoikeutta 2 216 k-m². Myytäväksi esitettävä tontti esitetään myytäväksi 550 €/k-m² yksikköhinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Näin ollen tontin kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m² x 2 216 k-m² = 1 218 800 €. Tontin hinta on voimassa 30.3.2018 saakka.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 200 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (550 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikölle 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 68161/5 on myönnetty.

Korttelin 68161 omistajien kesken on laadittu / laaditaan yhteisjärjestelysopimuksia, joissa on sovittu / sovitaan korttelin 68161 tontteja 2-17 palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden, kulkuoikeuksien, yhteisten tilojen jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseiset sopimukset on laadittu yhteistyössä Bonava Suomi Oy:n kanssa.



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 18.12.2017 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 218 800 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 68161/5 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.3.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös
- b) oikeuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Jänönloikka -nimiselle yhtiölle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 68161/5 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi