



Tonttien 70112/1 ja 2 myyminen Leinelästä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle / AK

VD/9656/10.00.02.00/2016

AK/MH/ET

Esitetään Leinelästä tonttien 70112/1 ja 2 myymistä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona 1 393 700 eurolla.

Leinelässä on tällä hetkellä rakenteilla 141 asuntoa kortteliin 70118 sekä 76 asuntoa kortteliin 70122. Näiden valmistuttua Leinelässä on asuntoja jo noin 1400.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 36 on varannut tontit 70112/1 ja 2 Leinelästä asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 31.12.2018 saakka. Asuntosäätiö on kirjallisesti pyytänyt, että tontit 70112/1 ja 2 varataan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, koska omistusasunnoilla on Leinelässä tällä hetkellä kysyntää. Alun perin ajatuksena oli, että korttelin 70112 tonteille 1-3 toteutetaan omistusasuntoja. Kysyntää omistusasunnoille ei silloin ollut, josta johtuen tontille 70112/3 on toteutettu asumisoikeusasuntoja ja tontit 70112/1 ja 2 on varattu asumisoikeusasuntotuotantoon. Nyt Asuntosäätiö palaisi alkuperäiseen ajatukseen. Asuntosäätiö on myös pyytänyt, ettei tonttien varausta asumisoikeustuotantoon peruttaisi, koska Asuntosäätiö toteuttaisi asumisoikeusasuntoja tonteille, mikäli vapaarahoitteisille omistusasunnoille ei saada riittävästi ennakkovaraajia. Asuntosäätiö lähtisi heti ennakkomarkkinoimaan kohdetta.

Tonteille 70112/1 ja 2 on suunniteltu kerrostalo, jossa on yhteensä 27 asuntoa pinta-alaltaan 38,5 – 74 m² ja 16 paritaloasuntoa pinta-alaltaan 87,0 – 112,5 m². Tonteille on myönnetty 19.12.2017 rakennusluvat. Kohteen urakkakilpailu on käyty ja kohteesta on saatu urakkatarjoukset.

Leinelän valmiista ja rakenteilla olevista 1400 asunnosta 244 (17 %) on asumisoikeusasuntoja ja 398 (28 %) omistusasuntoja, joten alueen sosiaalinen eheys kestää hyvin 43 asunnon kohteen muuttamisen asumisoikeusasunnoista omistusasunnoiksi tai toisin päin.

Varattavat tontit 70112/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A. Tontin 70112/1 rakennusoikeus on 1950 k-m² ja tontin 70112/2 rakennusoikeus on 1900 k-m².

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että nyt tehtävässä varauspäätöksessä huomioidaan molemmat tuotantomuodot ja tonttien 70112/1 ja 2 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asuntosäätiö ilmoittaa kaupungille, kumpaa tuotantomuotoa tulee toteuttamaan, jonka perusteella tontit myydään joko Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n perustamalle as oy:lle tai sitten suoraan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit 70112/1 ja 2 myydään käypään hintaan. Tonttien käyväksi yksikköhinnaksi on arvioitu 490 €/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 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien 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 12.2.2018 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.11.2016 § 36
- b) varata Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- c) varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Varausehdot:

Tonttien varaukset ovat voimassa 31.12.2018.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asuntosäätiö on 6.4.2018 pyytänyt kaupungilta tonttien 70112/1 ja 2 myymistä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, koska tällä hetkellä näyttää ennakkovarauksien määrä hyvältä. Tonttien rakentaminen voisi lähteä liikkeelle jo kesällä 2018, jos tarvittava määrä ennakkovaroja tulee.

Asuntosäätiön suunnitelmissa on rakentaa tonteille 70112/1 ja 2 yhteensä 43 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Metsänhenki, johon tulee kaksi kolmikerroksista kerrostaloa ja kahdeksan kaksikerroksista paritaloa.

Myytäviksi esitettävät tontit 70112/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A. Tontin 70112/1 rakennusoikeus on 1950 k-m² ja tontin 70112/2 rakennusoikeus on 1900 k-m².

Myytäviksi esitettävät tontit myydään 490 €/k-m² yksikkö hinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 490 €/k-m² x 3850 k-m² = 1 886 500 €. Tonttien hinnat ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 950 k-m² ja 1900 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (490 €/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 tonteille on myönnetty.

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 16.4.2018 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Metsänhenki -nimiselle yhtiölle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 886 500 eurolla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tonttien 70112/1 ja 2 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asuntosäätiö on 25.5.2018 pyytänyt kaupungilta tonttien 70112/1 ja 2 myymistä asumisoikeustuotantoon, koska omistusasuntotuotantoon ei saatu tarpeeksi ennakkovarauksia. Suunnitteilla oleva kohde on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA:sta) osapäätöksen. Tonttien rakentaminen voisi lähteä liikkeelle jo kesällä 2018.

Asuntosäätiön suunnitelmissa on rakentaa tonteille 70112/1 ja 2 yhteensä 43 asuntoa käsittävä asumisoikeuskohde, johon tulee kaksi kolmikerroksista kerrostaloa ja kahdeksan kaksikerroksista paritaloa.

Myytäviksi esitettävät tontit 70112/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A. Tontin 70112/1 rakennusoikeus on 1950 k-m² ja tontin 70112/2 rakennusoikeus on 1900 k-m².

Myytäviksi esitettävät tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla 362 €/k-m². Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 362 €/k-m² x 3850 k-m² = 1 393 700 €. Tonttien hinnat ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 950 k-m² ja 1900 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (362 €/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 tonteille on myönnetty.

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 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 393 700 eurolla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tonttien 70112/1 ja 2 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 70112/1 ja 2 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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