



**Koivuhaasta tontin 68161/3 myynti / Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto /
Asunto Oy Vantaan Kukonaskel / Bonava Suomi Oy / AK**

VD/10180/10.00.02.00/2015

AK/MH

**Esitetään Koivuhaasta tontin 68161/3 myymistä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle
vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 986 050 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 asuntonttien 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 hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien 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.

Bonava Suomi Oy:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 68161/3 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 Kukonaskel -nimiselle yhtiölle. Kohteen toteuttajana on Bonava Suomi Oy.

Myytäväksi esitettävä tontti 68161/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 600 k-m². Rakennusluvassa on myönnetty rakennusoikeutta 3 611 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 3 611 k-m² = 1 986 050 €. Tontin hinta on voimassa 31.12.2018 saakka.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 600 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (550 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun mahdollinen uusi rakennuslupa 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 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2018 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 986 050 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 68161/3 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- b) oikeuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Kukonaskel -nimiselle yhtiölle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 3.
- c) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 68161/3 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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