



Nikinmäen tontin 86167/6 myyminen perustettavalle asunto-osakeyhtiölle / Sievi Asunnot Oy:lle / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL

Esitetään tontin 86167/6 myymistä Sievi Asunnot Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin myyntihinta on 655 500 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. - 14.6.2017. Kilpailussa oli 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Kiinteistöjohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi tonteille toteuttajat. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Nikinmäen tontti 86167/6 jäi kilpailussa luovuttamatta. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 15** päätti oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Tontin 86167/6 (Ongenkoukku 30) pinta-ala on 5 701 m² ja rakennusoikeus 1 900 k-m². Tontin myyntihinta on päätetty **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.4.2017 § 19** ja se on 655 500 euroa.

Tontin luovuttamisesta on edellä mainitun kilpailun hengessä neuvoteltu Sievitalo Oy:n kanssa ja sovittu seuraavista periaatteista:

- tontti luovutetaan omistusasuntotuotantoon,
- asuntojen myyntihinta rajoitetaan 3700 euroon / huoneistoneliö,
- asunnot tulee myydä luonnollisille henkilöille (enintään 1 asunto / henkilö tai ruokakunta),
- tontti myydään asunto-osakeyhtiölle,
- kohde on rakennettava (mm. lämmitysjärjestelmä ja lämmöneristyskyky) siten että myös asumiskustannukset ovat kohtuulliset.

Asuntojen huoneistotyyppijakauman tulee noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2019.

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 10.9.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Nikinmäen korttelin 86167 tontti 6 Sievitalo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille oli rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille.

Nikinmäen tontti 86167/6 jäi kilpailussa luovuttamatta. Tontin luovuttamisesta on neuvoteltu Sievitalo Oy:n kanssa. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2018 § 20** päätti tontin varaamisesta Sievitalo Oy:lle. Organisaatorakennemuutoksen takia Sievitalo Oy muuttuu emoyhtiö Sievi Group Oy:ksi ja sen omistama tytäryhtiö, Sievi Asunnot Oy, aloitti toimintansa 1.4.2019.

Tontin 86167/6 (Ongenkoukku 30) pinta-ala on 5 701 m² ja rakennusoikeus 1 900 k-m². Tontin myyntihinta on päätetty **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.4.2017 § 19** ja se on 655 500 euroa.

Tontin rakennuslupa on jätetty 28.3.2019 ja asemapiirroksen mukaan rakennusoikeutta ei tulla ylittämään. Rakennuslupa pitäisi tulla lähiaikoina. Sievi Asunnot Oy:lla on tarve päästä rakentamaan pian, joten esitetään tontin myymistä ehdollisena. Kauppakirja allekirjoitetaan vasta, kun rakennuslupa on lainvoimainen.

Sievi Asunnot Oy on sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 3700 (€/h-m²). Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö. Lisäksi kohde on rakennettava (mm. lämmitysjärjestelmä ja lämmöneristyskyky) siten että myös asumiskustannukset ovat kohtuulliset.

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.

Asuntojen huoneistotyyppijakauman tulee noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän.



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 6.5.2019 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Sievi Asunnot Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle korttelin 86167 tontti 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 655 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun tonttia koskeva rakennuslupa on lainvoimainen,
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.11.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 86167/6

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi