



Leinelän tontin 70111/ 13 myyminen ja LPA-tontin 70111/12 määräosan luovuttaminen / Asunto Oy Vantaan Ilmatar / Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/5052/10.00.02.00/2018

AK/MH

Esitetään Leinelästä tontin 70111/13 myymistä Asunto Oy Vantaan ilmatar -nimiselle yhtiölle omistusasuntotuotantoon 1 923 210 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70111/12 määräosan 3740/6270 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Ilmattarelle.

Leinelän korttelin 70111 asemakaavaa on muutettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa hyväksyttiin 12.12.2016. Kaavamuutoksesta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen keväällä 2018. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa on kuulutettu voimaan 16.5.2018.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 70111 alkuperäiset viisi asuntotonttia oli jaettu siten, että kaikille sopimuskumppaneille tuli yksi tontti toteutettavaksi. Avaran luovuttua Leinelän tonteista riittää muutetun asemakaavan mukaisista neljästä tontista edelleen yksi jokaiselle toteuttajalle eli Skanskalle, Lemminkäiselle nykyisin YIT Talo Oy:lle, VVO:lle nykyisin Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiölle. Kaupunki on määrittänyt kaavamuutosalueen rahoitus- ja hallintamuodon. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin rahoitus- ja hallintamuotoa, tontti vapautuu kaupungille.

Asuntosäätiö on lupautunut toteuttaa kaavamuutosalueelle valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tämän johdosta kaupunki on antanut Asuntosäätiön valita ensimmäisenä tontin. Asuntosäätiö valitsi tontin 70111/9. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 toteuttajat on arvottu Leinelän yhteistyöryhmässä 29.11.2016.

Tontti 70111/9 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi. Tontti 70111/8 esitetään varattavaksi YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/13 esitetään varattavaksi Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/14 esitetään varattavaksi Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi. Vapaarahoitteiset omistusasuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan suoraan asunto-osakeyhtiöille eikä tonttirahastoille.

Tonttien varauksissa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että tonttien rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiöiden autopaikoille. Tämä ehto otetaan mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Tämä ehto otetaan myös mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Tontin ostajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m² perustuen



alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin varausehtoja, tontti vapautuu kaupungille.

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 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
- b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi.
- c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
- d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosan kunnallistekniikan rakennustöiden aloittaminen on viivästynyt, koska katusuunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat pitää päivittää. Kunnallistekniikan viivästyminen aiheuttaa tonttien 70111/8 ja 9 rakentamisen aloittamiseen myöhästymisen. Tontit ovat rakentamiskelpoisia aikaisintaan vuonna 2020. Tämän takia esitetään tonttien 70111/8 ja 9 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti.

Skanska on hakenut tontin 70111/13 varausajan jatkamista vuodelle eli 30.6.2020 asti, koska suunnittelu on ollut odotettua työläämpää. **Kojamo** on myös hakenut tontin 70111/14 varausajan jatkamista 31.1.2020 asti, koska hankkeen suunnittelu on vielä kesken ja hanke etenisi Skanskan hankkeen kanssa rinnakkain.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Skanskalle varatun tontin 70111/13 ja Kojamolle varatun tontin 70111/14 varausaikaa jatketaan vuoden 2019 loppuun asti. Perusteluja pidemmille varausajoille ei ole.



Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Hinnat voimassa 31.12.2020 saakka.

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 10.6.2019 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2020 asti.
- b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokraohteena toteutettavaksi 31.12.2020 asti.
- c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2019 asti.
- d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2019 asti.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Skanska on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasumiskohdetta Leinelässä tontille 70111/13. Skanska on suunnitellut tontille 70111/13 yhden neljäkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 70111/13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 740 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 31 k-m² (3740 k-m²+31 k-m²=3 771m²). Varauspäätöksessä todettiin, että tontti myydään käypään hintaan. Yksikköhinta on 510 €/k-m². Näin ollen tontin 70111/13 kauppahinnaksi tulee 3771 k-m² x 510 €/k-m² = 1 923 210 euroa.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 740 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (510 €/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 on myönnetty.



Asemakaavan mukaiset autopaikat 34 kpl sijoittuvat korttelin tontille 12, joka toimii tonttien 70111/13 ja 14 yhteisenä pysäköintialueena. Asunto Oy Vantaan Ilmatar - nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 70111/13 määräosaa vastaava määräosa 3740/6270. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70111/13 hintaan.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että LPA-tontille on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiön autopaikoille. Skanskan toimittaman selvityksen mukaan kaikki autopaikat toteutetaan auton lämmityspistorasioilla, joiden sisäosa voidaan muuttaa latauspisteiksi. Johdotukset ja putkitukset toteutetaan siten, että ne soveltuvat sähköautojen lataukseen. Pääkeskus toteutetaan siten, että sulakekokoa voidaan kasvattaa tarvittaessa. Esitettyjen vaatimusten lisäksi 8 autopaikkaa toteutetaan latauspisteellä, hidas, Type 2 pistorasia.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Skanska esitteli mallia, jossa se myy autopaikat pysyvästi käyttöoikeutena hallintaoikeustodistuksella yhtiön asuinhuoneiston osakkaille. Hallintaoikeustodistus on vapaasti siirrettävissä muille yhtiön asuinhuoneistojen osakkaille ja se on siirrettävissä vapaasti myös sellaisen luovutuksen yhteydessä, jossa yhtiön ulkopuolinen taho ostaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Muutoin hallintaoikeustodistuksia ei voi siirtää yhtiön ulkopuolisille. Yhtiön asuinhuoneiston osakkaan luovuttaessa asuinhuoneiston osakkeet edelleen yhtiön ulkopuoliselle taholle tulee samassa yhteydessä luovuttaa myös autopaikkaan oikeuttava hallintaoikeustodistus, joko yhtiön asuinhuoneiston osakkaalle tai yhtiön ulkopuoliselle taholle, joka hankkii asuinhuoneiston osakkeet.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Skanska on suunnitellut 67 asuntoa, joista 17 asuntoa on yksiöitä (25 %), kaksioita on 23 asuntoa (34 %), kolmioita on 20 asuntoa (30 %) ja neliöitä on 7 asuntoa (10 %).

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 30.9.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Ilmatar -nimiselle yhtiölle Koivukylän korttelin 70111 tontti 13 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 923 210 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Ilmatar -nimiselle yhtiölle määräosa 3740/6270 Koivukylän korttelin 70111 tontista 12

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.1.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- kartta tontista 70111/13 myynti ja määräosa 3740/6270 tontista 70111/12
- johtokartta tontista 70111/13 ja LPA-tontista 70111/12

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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