



Martinlaakson tonttien 17568/6 ja 7 myyminen Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavien yhtiöiden lukuun / AK

KA/3117/10.00.01.05/2013
AK/MH

Esitetään Martinlaaksosta tonttien 17568/6 ja 7 myymistä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavien yhtiöiden lukuun omistusasuntotuotantoon 2 490 960 euron kauppahinnalla. Tonttien kauppahintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013 § 30 ja 10.11.2014 § 22 on myöntänyt suunnitteluvarauksen korttelista 17568 Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämä toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus. Pohjola Rakennuksen tarjous asuinrakennusoikeudesta oli 485 €/kem².

Kilpailun pohjalta **Kaupunginhallitus** 16.11.2015 § 32 varasi noin 2 369 m²:n suuruisen määrään kiinteistöstä 92-411-5-97 asuntotuotantoon kokonaiskilpailun voittajalle Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Varaus on voimassa neljä vuotta asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.08.2016) lukien eli 17.8.2020 saakka. Varauspäätöksessä todettiin, että määräala luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Pohjola Rakennus on nyt käynnistämässä vapaarahoitteisia omistusasumiskohteita Martinlaaksossa tonteille 17568/6 ja 7. Tontit 17568/6 ja 7 ovat asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Pohjola Rakennus haluaa ostaa tontit perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun. Perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat Pohjola Rakennus Oy Suomen 100 %:sti omistamia yhtiöitä.

Pohjola Rakennus on tietoinen, että tontteihin kohdistuu maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Lupa-aika on 1.7.2018 - 30.4.2020.

Ostaja on myös tietoinen tonteilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Tonttien varauspäätöksessä todettiin, että tonttivaraus käsittää asuinrakennusoikeutta 5 000 kem², jolloin sen arvo olisi 2 425 000 € (5 000 kem² x 485 €/kem²). Tonttien 17568/6 ja 7 rakennusoikeudet ovat kuitenkin tarkentuneet asemakaavoituksen ja tonttijaon myötä. Tontilla **17568/6** on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta **2621 k-m²** ja tontilla **17568/7 on 2515 k-m²** eli yhteensä **5136 k-m²**. Varauspäätöksessä todettiin, että yksikköhinta on 485 €/k-m², jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.8.2016) lukien maksupäivään saakka. Ilman elinkustannusindeksin korotusta tontin 17568/6 kauppahinnaksi muodostuu (2621 k-m² x 485 €/k-m²) = 1 271 185 euroa ja tontin 17568/7 kauppahinnaksi muodostuu (2515 k-m² x 485 €/k-m²) = 1 219 775 euroa. Yhteensä tonttien kauppahinta ilman elinkustannusindeksin korotusta on siis 2 490 960 euroa.

Elokuun 2016 elinkustannusindeksi on 1913. Viimeksi julkaistun indeksiluvun 1976 (joulukuu/2019) perusteella tonttien yksikköhinaksi saadaan ((1976÷1913)×485€/k-m²)= 501 €/k-m². Tontin



yksikköhinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä. Tällöin voidaan laskea viimeksi julkaistun indeksiluvun perusteella tontin kokonaishinta. Tällä hetkellä tontin kokonaishinnaksi muodostuu $5\,136\text{ km}^2 \times 501\text{ €/km}^2 = 2\,573\,136\text{ euroa}$.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2621 k-m² ja 2515 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaamaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 271 185 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.
- b) myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 219 775 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.
- c) että tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta 17568/6 ja 7 myynti
- johtokartta 17568/6 ja 7



Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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