



Leinelän tontin 70111/9 myyminen ja LPA-tontin 70111/11 määräosan luovuttaminen Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle / AK

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH

Esitetään Leinelästä tontin 70111/11 myymistä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 1 287 948 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70111/11 määräosan 34/129 luovuttamista Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle.

Leinelän korttelin 70111 asemakaavaa on muutettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa hyväksyttiin 12.12.2016 ja kuulutettiin 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.

Asuntosäätiö lupautui toteuttamaan kaavamuutosalueelle valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tämän johdosta kaupunki antoi Asuntosäätiön valita ensimmäisenä tontin. Asuntosäätiö valitsi tontin 70111/9.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on nyt käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Leinelässä tontille 70111/9. **Asuntosäätiö** on suunnitellut tontille yhteensä 59 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian. Rakentamaan pääsee tontille, kun kunnallistekniikka (vesihuolto) Leineläntaipaleella on siinä valmiudessa, että liittyminen vesihuollon johtoihin on mahdollista.

Tontti 70111/9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 520 k-m². Poikkeamis- ja rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 181 k-m² (3520 k-m²+ 181 k-m²=3 701 m²). Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 348 €/k-m², joten tontin 70111/9 kauppahinnaksi tulee 3 701 k-m² x 348 €/k-m² = 1 287 948 €. Tontin hinnassa on huomioitu 9 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Leinelän juna-aseman läheisyydessä.

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 701 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta (myyty yksikköhinta euroa/k-m²). Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. 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 (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.



Asemakaavan mukaiset autopaikat 34 kpl sijoittuvat korttelin LPA-tontille 11, joka toimii tonttien 70111/8, 9, 10 ja 70110/8 yhteisenä pysäköintialueena. LPA-tontille on suunniteltu yhteensä 129 autopaikkaa. Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle luovutetaan tontin 70111/9 autopaikkaa vastaava määräosa 34/129. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70111/9 hintaan.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että LPA-tontille on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiön autopaikoille. LPA-tontin suunnittelu on kesken, mutta suunnittelussa on tarkoitus ottaa huomioon sähköautojen latausmahdollisuus. Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Koska kyseessä on vuokra-asumiskohde, autopaikat jäävät yhtiön omistukseen.

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). Asuntosäätiö on suunnitellut 59 asuntoa, joista 9 asuntoa on yksiöitä (15 %), kaksioita on 20 asuntoa (34 %), kolmioita on 23 asuntoa (39 %) ja neliöitä on 7 asuntoa (12 %).

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 21.4.2020 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle Koivukylän korttelin 70111 tontti 9 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 287 948 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) luovuttaa Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle määräosa 34/129 Koivukylän korttelin 70111 tontista 11.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70111/9 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11
- johtokartta tontista 70111/9 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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