



Leinelän tontin 70111/8 myyminen ja LPA-tontin 70111/11 määräosan luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle /YIT Suomi Oy / AK

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH

Esitetään Leinelästä tontin 70111/8 myymistä Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 1 841 100 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70111/11 määräosan 34/129 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Helokki 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), VVO:lle (nykyisin Kojamo Oyj) ja Asuntosäätiölle. Kaupunki on määrittänyt kaavamuutosalueen rahoitus- ja hallintamuodon.

YIT Suomi Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta Leinelässä tontille 70111/8. **YIT** on suunnitellut tontille kaksi asuinrakennusta.

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). YIT on suunnitellut 63 asuntoa, joista 19 asuntoa on yksiöitä (30 %) kaksioita on 18 asuntoa (28,5 %), kolmioita on 18 asuntoa (28,5 %) ja neliöitä on 8 asuntoa (13 %). YIT:n suunnitelmissa kolmioiden määrä jää 1,5 % vajaaksi 30 % kokonaismäärästä, mutta suurempia perheasuntoja tulee 3 % enemmän kuin varauspäätöksessä vaadittiin. Kaupungin kannalta on parempi, että suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk) tulee enemmän ja kolmioiden ja suurempien perheasuntojen yhteenlaskettu määrä on vähintään 40 % kokonaismäärästä.

Rakentamisen on tarkoitus alkaa lokakuussa 2020. Rakentamaan pääsee tontille, kun kunnallistekniikka (vesihuolto) Leineläntaipaleella on siinä valmiudessa, että liittyminen vesihuollon johtoihin on mahdollista.

Tontti 70111/8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 520 k-m². Poikkeamis- ja rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 90 k-m² (3520 k-m²+ 90 k-m²= 3610 k-m²). Varauspäätöksessä todettiin, että tontti myydään käypään hintaa, jonka yksikköhinta on 510 €/k-m². Näin ollen tontin 70111/8 kauppahinnaksi tulee 3610 k-m² x 510 €/k-m² = 1 841 100 euroa.

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3610 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 -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 LPA-tontille 11, joka toimii tonttien 70111/8, 9, 10 ja 70110/8 yhteisenä pysäköintialueena. LPA-tontille on suunniteltu yhteensä 129 autopaikkaa. Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle luovutetaan tontin 70111/9 autopaikkaa vastaava määräosa 34/129. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70111/8 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. YIT esitteli mallia, jossa yhtiön autopaikkaosakkeet ovat luovutettavissa/ myytävissä vain yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupan yhteydessä tai osakkeenomistajalle, joka omistaa jo aikaisemman saantonsa perusteella yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai Asunto Oy Vantaan Helokille. Jos autopaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiön jonkin asuinhuoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta hallitukselle viipymättä, ja yhtiön osakkeenomistajalla tai taloyhtiöllä on oikeus ja taloyhtiöllä viime kädessä velvollisuus lunastaa siirron kohteena oleva osake. Lunastusmenettelyssä noudatetaan edellä olevan lisäksi kaikilta muilta osin kulloinkin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Tämä YIT:n esittämä malli sopii kaupungille.

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 29.9.2020 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle Koivukylän korttelin 70111 tontti 8 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 841 100 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle määräosa 34/129 Koivukylän korttelin 70111 tontista 11.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70111/8 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11
- johtokartta tontista 70111/8 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11



Vantaa

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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