



Veromiehestä tontin 52121/21 myyminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK

VD/9916/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään Veromiehestä tontin 52121/21 myymistä 3 304 653 euron kauppahinnalla VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Veromiehen asemakaavat nro 002260 ja 002204 ovat tulleet voimaan 1.2.2017 ja 13.5.2017.

Asemakaava-alueille on tulossa yhteensä noin 1 800 uutta asukasta. Asemakaava-alueen nro 002204 asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle syksyllä 2017.

Asemakaava Veromieheen asuinkerrostaloja (nro 002260) koskee korttelia 52125. Alueen omistaa lähes kokonaisuudessaan YIT Rakennus Oy:n omistuksessa joko suoraan tai yhtiöiden kautta. Kaupungin ja YIT:n välisen maankäyttösopimuksen perusteella kaupunki on ottanut sopimuskorvauksena valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetun tontin 52129/1. Pysäköinti on osoitettu LPA -tontille 52129/3 rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tämänhetkisen arvion mukaan pysäköintilaitos lähtee rakenteille vuonna 2019 ja valmistuu kesällä 2020.

Asemakaava Veromiehessä asuinkerrostaloja Rälssipuistoon (nro 002204) koskee korttelia 52121. Alueen omistaa lähes kokonaisuudessaan Lemminkäinen Talo Oy:n omistuksessa joko suoraan tai yhtiöiden kautta. Kaupungin ja Lemminkäisen välisen maankäyttösopimuksen perusteella kaupunki on ottanut sopimuskorvauksena valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetut tontit 52121/21 ja 52121/23. Pysäköinti on osoitettu LPA -tonteille 52121/13 ja 15 rakennettaviin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin, joiden paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tämänhetkisen arvion mukaan LPA -tontille 52121/13 rakennettava pysäköintilaitos lähtee rakenteille vuoden 2019 aikana ja valmistuu vuonna 2020. LPA -tontille 52121/15 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulusta ei ole vielä tarkempaa suunnitelmaa.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. Kaupunginvaltuusto 29.8.2016 § 8 linjasi, että kaupungin omalle yhtiölle, VAV Asunnot Oy:lle, pyritään tarjoamaan edellytykset toteuttaa 320 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunto vuosittain Vantaalle. Jotta tulevana vuosina VAV Asunnot Oy pääsee kaupungin asettamiin tavoitteisiin, esitetään tonttien 52129/1 ja 52121/21 varaamista VAV Asunnot Oy:lle. Tonttia 52121/23 ei vielä tässä vaiheessa varata kenellekään toimijalle, koska LPA -tontille 52121/15 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei ole vielä tarkempaa toteuttamisaikataulua.

Varattavaksi esitettävät tontit 52129/1 ja 52121/21 sijaitsevat Veromiehen kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla 52129/1 on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta 5 300 k-m² ja tontilla 52121/21 on rakennusoikeutta 7 880 k-m². Tonttien 52129/1 ja 52121/21 lohkomistoimitukset ovat vireillä.

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 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Veromiehen korttelin 52129 tontti nro 1 ja korttelin 52121 tontti nro 21.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontin 52129/1 varaus on voimassa 30.6.2019 saakka.
2. Tontin 52121/21 varaus on voimassa 30.6.2019 saakka.
3. Tontit luovutetaan varaajalle kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on hakenut tonttien 52129/1 ja 52121/21 varausaikoihin jatkoa. Tontin 52129/1 rakentaminen voisi alkaa aikaisintaan syksyllä 2019, jos VAV saa lainavaruksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA:sta) vielä kesälomien jälkeen. Tontin 52121/21 suunnittelua vasta käynnistetään ja sen rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2020. Näistä syistä johtuen VAV esittää, että tontin 52129/1 varausta jatketaan vuoden 2019 loppuun saakka ja tontin 52121/21 varausta vuoden 2020 loppuun saakka.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että tontin 52129/1 varausta jatketaan vuoden 2019 loppuun saakka ja tontin 52121/21 varausta vuoden 2020 loppuun 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 § 26

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään jatkaa Veromiehen

- a) tontin 52129/1 varausaikaa 31.12.2019 saakka
- b) tontin 52121/21 varausaikaa 31.12.2020 saakka

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Veromiehessä tontille 52129/1. VAV on suunnitellut tontille yhteensä 100 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakennus on osa korttelikokonaisuutta, joka muodostuu seitsemästä asuinkerrostalotontista sekä pysäköintitalosta. Rakentaminen alkaa vielä tämän vuoden puolella.

Tontti 52129/1 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5300 k-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 414 €/k-m², joten tontin 52129/1 kauppahinnaksi tulee 5300 k-m² x 414 €/k-m² = 2 194 200 €. Tontin hinnassa on huomioitu 3 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Aviapoliksen juna-aseman läheisyydessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (414 €/k-m²), mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 300 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.

Tontin 52129/1 autopaikat sijoittuvat kortteliin 52129 tontille 3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja sijoittuu pysäköintilaitokseen 61 kpl. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä.

Ostaja on tietoinen tontilla 52129/1 olevista kaapeleista. Ostaja poistaa / siirtää kaapelit tontilta omalla kustannuksellaan.

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 asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Veromiehen kaupunginosan korttelin 52129 tontti nro 1 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 194 200 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 52129/1 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.



Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Veromiehessä tontille 52121/21. VAV on suunnitellut tontille yhteensä 145 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa vielä tämän vuoden puolella.

Tontti 52121/21 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7 880 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 7 k-m² ($7\,880\text{ k-m}^2 + 7\text{ k-m}^2 = 7\,887\text{ m}^2$).

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 419 €/k-m², joten tontin 52121/21 kauppahinnaksi tulee $7\,887\text{ k-m}^2 \times 419\text{ €/k-m}^2 = 3\,304\,653\text{ €}$.

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän ($7\,887\text{ k-m}^2$), 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.

Tontin 52121/21 autopaikat sijoittuvat kortteliin 52121 tontille 13 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja sijoittuu pysäköintilaitokseen 99 kpl.

Ostaja on tietoinen tontilla 52121/21 olevista kaapeleista. Ostaja poistaa / siirtää kaapelit tontilta omalla kustannuksellaan.

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 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Veromiehen kaupunginosan korttelin 52121 tontti nro 21 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 3 304 653 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.



Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 52121/21 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 52121/21 myynti
- johtokartta tontista 52121/21 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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