



Asolasta tontin 72214/3 myyminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK

VD/9708/10.00.02.00/2018
AK/JL/MH

Esitetään Asolasta asuntotontin 72214/3 myymistä 1 062 100 euron kauppahinnalla VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 721300) on tullut voimaan 21.1.2015.

Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosalamäärä on 40 180 neliömetriä, mikä vastaa asuntoja noin 1000 asukkaalle. Alueen kokonaispinta-ala noin 10,5 hehtaaria. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että pientaloja. Asemakaava-alueen asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle vuonna 2015.

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 18.6.2018 § 9** päätti hyväksyä Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevana vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 72214/3 varaamista VAV Ara-asunnot Oy:lle.

Tontti 72214/3 sijaitsee Asolan kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 400 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 35

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Asolan korttelin 72214 tontti 3 VAV Ara-asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) tontin 72214/3 varaus on voimassa 30.6.2020 saakka,
- c) tontti luovutetaan varaajalle kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:



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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 72214/3 varausaikaa jatkettavaksi noin vuodella eteenpäin.

Hanketta suunniteltiin alun perin normaalina betonikerrostalona. Viime vuonna käynnistettiin puukerrostalovaihtoehdon tutkiminen ko. tontille ja sen suunnittelua on viety eteenpäin syksyn ja talven aikana. Suunnitelmat ovat olleet myös Arassa kommentteilla. VAV Asunnot Oy hakeneet poikkeamislupaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden kasvattamiseksi sekä julkisivumateriaalin muuttamiseksi niin, että osassa julkisivua voi näkyä puumateriaali. Nämä suunnitelmamuutokset ovat hidastaneet hankkeen etenemistä.

Seuraavaksi VAV:lla on tarkoitus saada rakennuslupahakemus valmiiksi ja tuoteosatoimittajan jatkosuunnittelu käyntiin. Puutalotehtaan kapasiteetti on myyty tämän vuoden loppuun, joten realistinen aloitusaikataulu on kevät 2021.

Kaupungin kannalta on tarkoituksen mukaista jatkaa tonttivarausta 31.12.2021 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on päätösvaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Asolan tontin 72214/3 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 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 Asolassa tontille 72214/3. VAV on suunnitellut tontille kuusikerroksisen puukerrostalon, johon tulee yhteensä 54 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa, kun kohteeseen on myönnetty rakennuslupa. ARA:sta on saatu osapäätös 8.9.2020.



Tontti 72214/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 400 k-m². Poikkeamisluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 868 k-m² ($2\,400\text{ k-m}^2 + 868\text{ k-m}^2 = 3\,268\text{ k-m}^2$).

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 325 €/k-m², joten tontin 72214/3 kauppahinnaksi tulee $3268\text{ k-m}^2 \times 325\text{ €/k-m}^2 = 1\,062\,100\text{ €}$. Tontin hinnassa on huomioitu 9 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Rekolan juna-aseman läheisyydessä.

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän ($3\,268\text{ k-m}^2$), 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.

Ostaja on tietoinen tontilla 72214/3 olevista kaapeleista.

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 3.11.2020 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Asolan kaupunginosan korttelin 72214 tontti nro 3 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 062 100 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 72214/3 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 72214/3 myynti
- johtokartta tontista 72214/3 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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