



Leinelän kerrostalotontin 70110/ 9 myyminen ja LPA-tontin 70110/6 määräosan luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Seela 1:lle / Bonava Suomi Oy /AK

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH

Esitetään Leinelästä tontin 70110/9 myymistä Asunto Oy Vantaan Seela 1:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 1 626 900 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70110/6 määräosan 29/43 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Seela 1:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.6.2018 § 22 järjestää Leinelän alueelta kolmen kerrostalotontin tontinluovutuskilpailun. Kiinteistöt ja asumisen -tulosityksikön järjestämän kilpailun kilpailuaika oli 29.11.2018 – 28.2.2019.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää tonteille 70110/8, 9 ja 70111/10 toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia omistusasuntoja. Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kohtuuhintainen asumisen tonttikilpailun tarkoituksena oli pyrkiä antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ne ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina. Asuntojen hinnoittelussa piti pyrkiä tasoon, jossa kohteen velaton myyntihinta on alle vastaavien uusien asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan lähialueella.

Kilpailuun saatiin viisi ehdotusta seuraavilta toimijoilta: SRV, Bonava, Rakennusliike Lapti, Lujatalo ja Peab. Asuntojen keskimääräiset velattomat myyntihinnat (€/h-m²) olivat 3900 - 4800 euroa. Kaksi tarjousta sisälsi tontinluovutukseen ja myyntihintoihin liittyviä ehtoja, joten niitä ei olisi voinut kilpailuehtojen mukaisesti hyväksyä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 15 hylkäsi Leinelän kolmen kerrostalotonttikilpailuun annetut viisi tarjousta ja oikeutti Kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kolmen kerrostalotontin 70110/8, 9 ja 70111/10 osalta tarjouksen tehneiden toimijoiden kanssa.

Tonttikilpailun ja sen jatkona käytyjen neuvottelujen perusteella Kiinteistöt ja asuminen esittää, että jatketaan kohtuuhintaisen asumisen kehittämistä Bonavan kanssa, koska heidän tarjoama asuntojen velaton myyntihinta oli selkeästi alhaisempi kuin muiden toimijoiden. Bonavan esityksessä kaupunki ja Bonava lähtisi yhdessä kehittämään asuinalueita, jossa tavoitteena on päästä 3900 euron keskimääräiseen velattomaan myyntihintaan per as-m². Tämä vaatii sekä kaupungilta että Bonavalta yhteistyötä. Yhteistyön takaamiseksi perustetaan ohjausryhmä, joka ohjaa projektiryhmää pääsemään yhdessä asetettuihin tavoitteisiin. Hintatavoitteeseen pääseminen edellyttää useita kustannustehokkaita ratkaisuja.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Bonavalle annetaan tonttiin 70110/9 suunnitteluvaraus ja tontteihin 70110/8 ja 70111/10 osto-optio, jos tontille 70110/9 suunniteltavan kohteen asuntojen velattomassa myyntihinnassa päästään 3900 euron keskimääräiseen velattomaan myyntihintaan. Tonteista 70110/8 ja 70111/10 tehdään tarvittaessa tonttivaraukset myöhemmin.



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 16.9.2019 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää, että

- a) annetaan Bonava Suomi Oy:lle suunnitteluvaraus tontille 70110/9 vuoden 2020 loppuun asti
- b) perustetaan ohjausryhmä, joka ohjaa projektiryhmää pääsemään yhdessä asetettuihin tavoitteisiin

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 22 päätöksen jälkeen kaupunki ja Bonava yhdessä perustivat sekä projekti- että ohjausryhmän. Ohjausryhmässä projektiryhmän tuella kehitettiin yhdessä tontille 70110/9 rakennettavan asuinrakennukseen käytettäviä ratkaisuja, jotta päästäisiin 3900 euron keskimääräiseen velattomaan myyntihintaan per asm². Kokouksia pidettiin useita. Kokouksissa käytiin läpi erilaisten ratkaisujen kustannusvaikutuksia.

Kesällä 2020 Bonava esitti ratkaisua, jolla päästäisiin 3900 €/asm² velattomaan keskihintaan. Ko. hintaan pääsemiseksi käytettiin useita erilaisia ratkaisuja muun muassa irtaimistovarastot asuntojen yhteydessä, ranskalaiset parvekkeet, yksi porrashuone, yhteistilat erillisessä piharakennuksessa, piharakennuksen yhteistilat ja väestönsuoja yhteiskäytössä naapuritontin 8 kanssa.

Hintatavoitteeseen pääseminen on edellyttänyt useita kustannustehokkaita ratkaisuja. Bonavan esittämään ehdotukseen kaupunki halusi vielä lisäyksenä kaupunkikuvallisia asioita, kuten muun muassa julkisivuun muutoksia (uritus, lisätaite Leinelänkaaren puolelle), tukimuurin, erilaisen ulkoporrasratkaisun, puupergolan ja maantasokerroksen korotetut terassipihat sekä erilaisen sisäänkäynnin. Lisäksi kaupungin pyynnöstä tutkittiin useita vaihtoehtoja rakennusmassan pidentämisestä.

Ohjausryhmän kokouksessa 21.9.2020 Bonava arvioi, että näillä kaupungin haluamilla muutoksilla toteutettaessa asuntojen keskihinta olisi noin 3900 €/asm² + 130 €/asm² = 4030 €/asm² (sis ALV 24). Koska muutosten hintavaikutus oli arvioitu ilman yksityiskohtaisia suunnitelmia, sovittiin ohjausryhmän kokouksessa 21.9.2020, että Bonava suunnittelee kohteen valmiiksi ja tekee sen pohjalta määrälaskennan ja sen pohjalta kustannusarvion, jotta voi varmistaa mihin hintatasoon Bonava voi sitoutua.

Tarkemman laskennan ja kustannusarvion perusteella asuntojen keskimääräiseksi neliöhinnaksi saatiin 4071 €/m² sisältäen myös erilliselle LPA- tontille rakennettavien autopaikkojen kustannukset. Vaikka



asuntojen keskihinta nousee noin 4 % tavoitellusta kaupungin vaatimien muutosten takia, ratkaisu on kaupunkikuvallisesti parempi kuin alkuperäinen suunnitelma.

Huoneistotyyppijakauma

Tontin kilpailuohjelmassa 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). Bonava on suunnitellut tontille 70110/ 9 viisikerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 50 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista kaksioita on 20 asuntoa (40 %), kolmioita on 14 asuntoa (28 %) ja neliöitä ja viisiöitä on yhteensä 16 asuntoa (32 %). Yhtään yksiötä ei asuintaloon ole tulossa. Koska kolmioita ja sitä suurempia perheasuntoja on tulossa yhteensä 60 %, voidaan kilpailuohjelmasta poiketa. Kaupungin kannalta on positiivista, että alueelle tulee perheasuntoja.

Autopaikat

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Bonava on esittänyt, että jos autopaikat myytäisiin tuleville asuntojen omistajille käyttöoikeuksina siten, että autopaikat jäisivät asunto-osakeyhtiön omistukseen, pystyttäisiin asuntojen keskimääräistä neliöhintaa laskemaan 41 €/m² eli asuntojen keskimääräiseksi neliöhinnoiksi saataisiin 4030 €/m². Tällä ratkaisulla niiden asunnon ostajien, jotka eivät tarvitse autopaikkaa, ei tarvitse osallistua pysäköintipaikkojen rakentamisen kustannuksiin. Asukkaiden kannalta parempi ratkaisu on, että erillisellä LPA- tontilla olevien pysäköintipaikkojen kustannuksiin osallistuvat vain ne, jotka käyttävät sitä pysäköintiin. Bonava on esittänyt, että autopaikan käyttöoikeuden hinta on 4600 € ja sähköautopaikan latauslaitteella varustetun pysäköintipaikan hinta on 5100 €. Pysäköintipaikat jäävät asunto-osakeyhtiön omistukseen ja yhtiöjärjestyksessä määrätään, ettei näitä pysäköintipaikan käyttö-/hallintaoikeuksia voi myydä muille kuin asunto-osakeyhtiön asunto-osakkeiden omistajille.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että kaupunki myy asuintontin 70110/9 Asunto Oy Vantaan Seela 1 -nimiselle yhtiölle edellyttäen, että asuntojen velaton keskimääräinen myyntihinta on maksimissaan 4030 €/asm². Samalla esitetään, että kaupunki suostuu Bonavan ehdotukseen myydä autopaikat niin sanottuna käyttöoikeutena. Asukkaita ajatellen käyttöoikeus on parempi ratkaisu, koska tällöin pysäköintipaikkojen kustannuksiin osallistuvat vain ne, jotka käyttävät pysäköintipaikkaa.

Tontti 70110/9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 190 k-m². Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontti myydään käypään hintaa (510 €/k-m²). Näin ollen tontin 70110/9 kauppahinnaksi tulee 3190 k-m² x 510 €/k-m² = 1 626 900 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (510 e/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Asemakaavan mukaiset autopaikat 29 kpl on sovittu sijoitettavaksi LPA-tontille 70110/6. Asunto Oy Vantaan Seela 1 -nimiselle yhtiölle luovutetaan määräosa 29/43. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70110/9 hintaan.



Tontin kilpailuohjelmassa edellytettiin, että LPA-tontille on rakennettava 26 autopaikalle varaus sähköauton lataamiseen ja tämän 26 autopaikan lisäksi kolmeen tulee olla valmiiksi sähköautopaikka (latauspiste asennettuna).

Tontin kilpailuohjelmassa oli asuntojen myyntiä koskeva rajoite. Asuntoja ei ole tarkoitettu sijoittajille. Bonava voi myydä samalle ostajalle vain yhden asunnon. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Kilpailuohjelman asuntojen myyntiä koskeva rajoite tullaan kirjaamaan kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Seela 1 (y-tunnus 3143930-7) -nimiselle yhtiölle Koivukylän korttelin 70110 tontti 9 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 626 900 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja edellyttäen, että tontille rakennettavien myytävien asuntojen velaton keskineliö-hinta saa olla maksimissaan 4030 €/asm²
- b) Bonava voi myydä pysäköintipaikat erillishintaan käyttö-/hallintaoikeuksina siten, että autopaikan käyttö-/hallintaoikeuden hinta on 4600 € ja sähköautopaikan latauslaitteella varustetun pysäköintipaikan hinta on 5100 €.
- c) luovutetaan Asunto Oy Vantaan Seela 1 -nimiselle yhtiölle määräosa 29/43 Koivukylän korttelin 70110 tontista 6
- d) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70110/9 ja LPA-tontista 70110/6
- johtokartta tontista 70110/9 ja LPA-tontista 70110/6

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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



Vantaa
