



Hämeenkyllän tontin 12319/3 myyminen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon / Asunto Oy Vantaan Ruoholaukka / Kastelli-talot Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL/MH

Esitetään Hämeenkyllän tontin 12319/3 myymistä 1 912 400 euron kauppahinnalla Asunto Oy Vantaan Ruoholaukka -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon toteutettavaksi. Kohteen toteuttaa Kastelli-talot Oy.

Kaupunki järjesti vuonna 2017 yhtiömuotoisten pientalotonttien tontinluovutuskilpailun. Kilpailussa oli yhteensä 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Kilpailun voittanut yhtiö on kuitenkin perunut tonttivarauksen. Tontin toteuttamisesta on sen jälkeen neuvoteltu Kastelli-talot Oy:n kanssa.

Tontti 12319/3 on asemakaavassa osoitettua rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 2 800 k-m². Alueen käypä arvo on kaupungin teettämän vyöhykearvioinnin perusteella AR-tonttien osalta 661–710 €/k-m². Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut tontin myymisestä Kastelli-talot Oy:lle 683 €/k-m² hinnalla omistusasuntotuotantoon. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta.

Tontinluovutuksessa noudatetaan kaupungin yleisiä tontinluovutusperiaatteita, huoneistotyyppirajoituksia ja sen lisäksi vaaditaan seuraavia ehtoja. Asuntojen saa myydä vain luonnollisille henkilöille 1 asunto/henkilö. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (vähintään kaapeli ja putkitus) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille. Asuinrakennusten tulee olla vähintään B-energialuokkaa.

Kastelli-talot Oy:n kanssa on sovittu 20.000 euron varausmaksusta, joka tulee maksaa 28.2.2021 mennessä. Jos varausmaksua ei ole maksettu määräaikaan mennessä, purkautuu tonttivaraus.

Varausmaksu hyvitetään osana tontin kauppahintaa, mutta maksua ei palauteta, jos yhtiö peruuttaa varauksen.

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 15.12.2020

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- varata Hämeenkyllän korttelin 12319 tontti 3 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- tonttivaraus on voimassa 31.3.2022 saakka,
- tonttivaraus raukeaa, mikäli tontin 20.000 euron varausmaksua ei makseta 28.2.2021 mennessä.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on maksanut 20.000 euron varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä. Hankkeen rakennuslupa on rakennuttajan ilmoituksen mukaan menossa hyväksyttäväksi 11.5.2021 pidettävään rakennuslupajaostoon. Hanke on edennyt ripeästi ja rakennuttajalla on tarve saada hanke pian rakenteille, jotta rakennukset saadaan säältä suojaan ennen syksyn sateita. Tämän takia esitetään, että myyntipäätös annettaisiin ennen rakennuslupan käsittelyä. Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun rakennuslupapäätös on lainvoimainen.

Tontti 12319/3 on asemakaavassa osoitettua rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 2 800 k-m². Tontin myyntihinta on 683 €/k-m² * 2 800 k-m² = 1 912 400 euroa. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta.

Tontinluovutuksessa noudatetaan kaupungin yleisiä tontinluovutusperiaatteita, huoneistotyyppirajoituksia ja sen lisäksi vaaditaan seuraavia ehtoja. Asuntojen saa myydä vain luonnollisille henkilöille 1 asunto/henkilö. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (vähintään kaapeli ja putkitus) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille. Asuinrakennusten tulee olla vähintään B-energialuokkaa.

Tontin ostajan tulee sopia viereisen tontin rakentajan kanssa yhteisten (mm. leikkipaikka, pelastustie, jätekatos) toteuttamisesta, käytöstä sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista sekä perustaa tarvittavat rasitteet niitä varten.

Alueen hulevesien osalta on tehty yhteisjärjestelysopimus, jota tontin ostajan tulee noudattaa.

Korttelin 12318 tonttien 3 ja 4, korttelin 12319 tontin 3 sekä korttelin 12320 tonttien 3 ja 4 alueella kulkeva hulevesireitti on sovittava yhteen tonttien kesken. Kukin tontti vastaa omaa aluettaan koskevan hulevesipainanteen rakentamisesta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tontilla 12319/3 on johtaa hulevetensä alueellaan ja korttelin 12318 tonteilla 3 ja 4 sijaitsevaa asemakaavan mukaista ohjeellista hulevesireittiä (wr) pitkin korttelin 12318 tontilla 3 olevaan ohjeelliseen hulevesialueeseen (wh).

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 4.5.2021 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Ruoholaukka (y-tunnus 3201728-8) -nimiselle yhtiölle Hämeen-kylän kaupunginosan korttelin 12319 tontti nro 3 vapaarahoitteisena



- omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 912 400 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sillä ehdolla, että hankkeen rakennuslupa saa lainvoiman,
- b) mikäli tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta,
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 12319/3 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.11.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 12319/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi