



Varistosta tontin 14002/21 vuokraaminen As Oy Vantaan Varistontie 2:lle / Nil-Group Oy / AK

VD/4184/10.00.02.00/2019
AK/JL/MH

Esitetään Varistosta tontin 14002/21 vuokraamista vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti voidaan myös myydä, mikäli toteuttaja haluaa vuokrauksen sijaan ostaa kohteen. Tällöin myyntihinta on 660 000 euroa.

Vantaan kaupunki järjesti yhtiömuotoisesta asuinpientalotontista 14002/21 tarjouskilpailun 3.9. - 1.11.2019. Kilpailussa tontin pohjahinnaksi oli päätetty 550 €/k-m². Tarjouksia saatiin kaksi määräaikaan mennessä. Kummatkin tarjouksentekijät peruivat myöhemmin tarjouksensa ja kilpailu päättyi tuloksettomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 13 päätti laittaa tontin 14002/21 ns. jatkuvaan hakuun siten, että tontti on mahdollista myydä tai vuokrata. Tontin yksikköhinta myytäessä on 550 €/k-m² ja vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontista tehtiin varaus ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 23** päätti varata tontin Nil-Group Oy:lle omistusasuntotuotantona toteutettavaksi, siten että varaus on voimassa 30.6.2021 saakka.

Tontti 14002/21 sijaitsee Varistossa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 1 200 k-m². Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rivitalon, jossa on enintään 16 asuntoa.

Nil-Group Oy on maksanut tontista 10 000 euron varausmaksun. Tontin käypä hinta on 1200 k-m² x 550 €/k-m² = 660 000 €. Tontin perusvuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta eli 29 700 euroa. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta. Vuokratessa varausmaksua ei huomioida tontin vuokrassa eikä palauteta.

Mikäli tontti ostetaan, varausmaksu huomioidaan osana tontin kauppahintaa. Myytäessä tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m², jolloin kauppahinnaksi tulee 1200 k-m² x 550 €/k-m² = 660 000 €.

Kaupunki perii tontista lisävuokraa (myytäessä lisäkauppahintaa), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää luovutuskirjan (vuokrasopimuksen tai kauppakirjan) perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti vuokrataan tai myydään asunto-osakeyhtiölle.

Varauspäätöksessä edellytettiin, että kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Rakennusluvassa asuntoja on yhteensä 16 kappaletta, joista kaikki asunnot ovat kolmioita. Rakennusluvassa oleva huoneistotyyppijakauma täyttää kaupungin vaatimuksen.



Asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Tämä ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen.

Varauspäätöksessä edellytettiin, että asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa. Rakennusluvan energiatodistuksen mukaan rakennus on A-energialuokkaa.

Tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1,5 kpl/asunto ja kaikille autopaikoille tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen (vähintään lataukseen sopiva kaapeli ja putkitus).

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) vuokrataan Variston korttelin 14002 tontti 21 As Oy Vantaan Varistontie 2 (Y-tunnus: 3202626-4) -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) toteuttajan niin halutessa, Variston korttelin 14002 tontti 21 myydään As Oy Vantaan Varistontie 2 (Y-tunnus: 3202626-4) -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- c) tontin myyntihinta on 660 000 euroa ja vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- d) tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- e) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 14002/21

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi