



Esisopimukset määräalojen kaupasta Hämeenkylässä / Varte Oy / LähiTapiola Tontit I Ky tai LähiTapiola Tontit II Ky tonttirahasto / Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie ja Asunto Oy Vantaan Lammaslammentie / AK

VD/7683/10.00.02.00/2020

AK/AVP/EK/MY

Asemakaavan muutoksella nro. 002284 Veikko Laine Oy:n omistama liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue, Vantaan Energia Oy:n omistama huoltorakennusten korttelialue sekä Vantaan kaupungin omistama pysäköintialue muuttuvat tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) Hämeenkylässä kaupunginosassa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 29.9.2020 § 14 päättänyt esisopimuksesta, jolla kaupunki myy Varte Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun määräalat Hämeenkylässä sijaitsevista kiinteistöistä 92-12-153-3, 92-12-9901-0 sekä 92-12-153-4, yhteensä kauppahinnalla 1 188 535 euroa.

Alueen toteuttamisen suunnitelma on sittemmin tarkentunut siten, että toteutuksessa on tarkoitus hyödyntää vuokratonttimallia, jonka mahdollistamiseksi määräalojen myyntiehtoja on tarpeen muuttaa. Korttelin 12153 toteuttajana toimii Varte Oy ja alueelle sijoittuu kuusi erillistä asunto-osakeyhtiötä, joista neljä jää Varte Oy:n gryndikohteiksi ja toteutettavaksi vuokratonttimallilla. Lisäksi kaksi asunto-osakeyhtiötä tulevat suoraan omistamaan tontit, joilla niiden asuinrakennukset sijaitsevat. Esitetään tehtäväksi yhteensä seitsemän esisopimusta määräalojen kaupoista Varte Oy:n tai tämän määräämän LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky tonttirahaston kanssa mahdollistaen määräalojen vuokrauksen asunto-osakeyhtiöille, sekä Varte Oy:n tai tämän määräämän Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentien ja Asunto Oy Vantaan Lammaslammentien kanssa, yhteensä kauppahinnalla 1 188 535 euroa.

Asemakaavan muutoksella nro 002284 mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6–8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m², sekä kivijalkaliiketiloihin yhteensä 700 k-m² Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu pysäköintitalo noin 225 autolle. Korttelin maanomistajia ovat Veikko Laine Oy, Vantaan Energia Oy sekä Vantaan kaupunki. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ja nyt myytäviksi esitettävien määräalojen hintaa laskettaessa asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa.

Veikko Laine Oy:llä ja Vantaan Energia Oy:llä on esisopimus Varte Oy:n kanssa asemaavan muutoksella muodostuvan asuinkorttelin valtaosan myymisestä Varte Oy:lle. Esitämme tehtäväksi esisopimuksen kaupungin ja Varte Oy:n välille kaupungin omistamien määräalojen myynnistä, jolloin koko asuinkerrostalojen kortteli saadaan saman toteuttajan omistukseen.

Esisopimus määräalojen kaupasta sisältää kauppakirjat A ja B.

Kauppakirja A:n kaupan kohde on yhteensä noin 915 m²:n suuruiset määräalat Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä 92-12-153-3 ja 92-12-9901-0. Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Määräalat on merkitty karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on **745 380 euroa**.



Lopullinen kauppakirja on tehtävä 12 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 00284 on tullut voimaan.

Kauppakirja B:n kaupan kohde on noin 614 m²:n suuruinen määräala Hämeenkyllän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-4. Määräalasta n. 544 m² on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja n. 70 m² autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Määräala on merkitty karttaliitteeseen 2.

Kauppahinta on **443 155 euroa**.

Lopullinen kauppakirja on tehtävä 30 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 002284 on tullut voimaan.

Kaupunki edellyttää, että määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa määräaloille rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k- m². Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

Varte Oy on käynnistämässä asuinkerrostalojen (AK) korttelin 12153, yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) ja autopaikkojen korttelialueen muodostaman kokonaisuuden rakentamisen puolen vuoden sisällä asemakaavamuutoksen nro 002284 voimaantulosta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 6. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Varte Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun liitteenä olevan esisopimuksen määräalojen kaupasta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopulliset kauppakirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Alueen toteuttamisen suunnitelma on kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 29.9.2020 § 14 jälkeen tarkentunut siten, että toteutuksessa on tarkoitus hyödyntää vuokratonttimallia, jonka mahdollistamiseksi määräalojen myyntiehtoja on tarpeen muuttaa. Korttelin 12153 toteuttajana toimii Varte Oy ja alueelle sijoittuu kuusi erillistä asunto-osakeyhtiötä, joista neljä jää Varte Oy:n gryndikohteiksi ja toteutettavaksi vuokratonttimallilla. Lisäksi kaksi asunto-osakeyhtiötä tulevat suoraan omistamaan tontit, joilla niiden asuinrakennukset sijaitsevat.

Määräalan kaupan esisopimuksia laaditaan yhteensä seitsemän kappaletta. Neljällä esisopimuksella ja niiden mukaisesti laadittavilla kauppakirjoilla myydään määräalat Varte Oy:lle tai sen määräämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Kauppakirjoilla mahdollistetaan muodostuvien tonttien, joihin luovutettavat määräalat kuuluvat, vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiöille Asunto Oy Vantaan Lammenheikki, Asunto Oy Vantaan Wuorionheikki sekä Asunto Oy Vantaan Aholanheikki.

Yhdellä esisopimuksista ja sen mukaisesti laadittavalla kauppakirjalla myydään määräala Varte Oy:lle tai sen määräämälle yhtiölle Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentielle, ja yhdellä esisopimuksista ja sen mukaisesti laadittavalla kauppakirjalla myydään määräalat Varte Oy:lle tai sen määräämälle yhtiölle Asunto Oy Vantaan Lammaslammentielle. Lisäksi laaditaan esisopimus, jonka mukaisesti laadittavalla kauppakirjalla kukin alueen kuudesta asunto-osakeyhtiöstä tulee omistamaan määräosan alueesta, joka on osoitettu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Varte Oy toimii kaikkien myytävien määräalojen osalta Ostajien puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kauppojen kohteet ovat tarkemmin seuraavat:

- 1) Noin 10 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0 myydään Varte Oy:lle tai sen määräämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-9. Määräalan haltijaksi tulee tontinvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Lammenheikki. Kauppahinta on 8 182 euroa.
- 2) Noin 152 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0 myydään Varte Oy:lle tai sen määräämälle yhtiölle Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentielle. Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-10. Kauppahinta on 124 366 euroa.
- 3) Noin 279 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3 ja noin 1 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0 myydään Varte Oy:lle tai sen määräämälle yhtiölle Asunto Oy Vantaan Lammaslammentielle. Määräalat on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-11. Kauppahinta on yhteensä 229 096 euroa.
- 4) Noin 440 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3 myydään Varte Oy:lle tai sen määräämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Määräalan haltijaksi tulee tontinvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Wuorionheikki. Määräala on osoitettu



asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-12. Kauppahinta on 360 008 euroa.

- 5) Noin 29 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3 myydään Varte Oy:lle tai sen määräämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Määräalan haltijaksi tulee tontinvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Aholanheikki. Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-13. Kauppahinta on 23 728 euroa.
- 6) Noin 544 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-4 myydään Varte Oy:lle tai sen määräämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Määräalan haltijaksi tulee tontinvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Aholanheikki. Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-13. Kauppahinta on 443 149 euroa.
- 7) Noin 70 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä kiinteistöstä 92-12-153-4 myydään määräosittain seuraaville ostajille:
 - a. Asunto Oy Vantaan Pähkinäheikki (Määräosa 2550/18500)
 - b. Asunto Oy Vantaan Lammenheikki (Määräosa 2550/18500)
 - c. Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie (Määräosa 6040/18500)
 - d. Asunto Oy Vantaan Lammaslammentie (Määräosa 3560/18500)
 - e. Asunto Oy Vantaan Wuorionheikki (Määräosa 1900/18500)
 - f. Asunto Oy Vantaan Aholanheikki (Määräosa 1900/18500)

Määräala on osoitettu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) osana tulevaa tonttia 92-12-153-7. Kauppahinta on 6 euroa.

Määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin.

Kohtien 1–5 kauppojen kohteista on allekirjoitettava lopulliset kauppakirjat 12 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 00284 on tullut voimaan. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 6.5.2021, joten lopulliset kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 6.5.2022.

Kohtien 6 ja 7 kauppojen kohteista on allekirjoitettava lopulliset kauppakirjat 30 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 00284 on tullut voimaan. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 6.5.2021, joten lopulliset kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 6.11.2023.

Kaupunki edellyttää, että kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksioita asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli toteuttaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja koskevia vaatimuksia, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Mikäli toteuttaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.



Korttelin toteutuksessa käytettävä vuokratonttimalli on kaupungin näkökulmasta hyväksyttävä ja edistää korttelin toteutumista. Esisopimukseen on otettu ehto, jonka mukaan kaupungin yleisestä rakentamattoman tontin edelleen luovutuksen kiellosta poiketen kaupunki hyväksyy, että määräalojen ostajat vuokraavat määräalat osana muodostettavia tontteja pitkäaikaisilla asuntoalueiden maanvuokrasopimuksilla kysymyksessä oleville asunto-osakeyhtiöille. Hyväksynnän edellytyksenä on, että asunto-osakeyhtiöiltä muodostetusta tontista perittävä maanvuokra vastaa määräalan kauppakirjan mukaista myyntihintaa lisättynä varainsiirtoverolla ja enintään 4,5 %:n elinkustannusindeksiin sidotulla korolla. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia vuokraamastaan kaupan kohteesta ensimmäisen kahden vuoden aikana kahdesti vuodessa ja tämän jälkeen vuosittain sen jälkeen, kun sen omistukseen rakennetut asuinrakennukset on hyväksytty viranomaisten toimesta käyttöön otettaviksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 6. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa liitteenä olevat esisopimukset määräalojen kaupoista Varte Oy:n tai tämän määräämän LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky tonttirahaston kanssa mahdollistaen määräalojen vuokrauksen asunto-osakeyhtiöille, sekä Varte Oy:n tai tämän määräämän Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentien ja Asunto Oy Vantaan Lammasslammentien kanssa
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimukset ja lopulliset kauppakirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 1. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 10 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0
- 2. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 152 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0
- 3. Esisopimus määräala kaupasta, noin 279 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-3 ja noin 1 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-12-9901-0
- 4. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 440 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3
- 5. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 29 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3
- 6. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 544 m²:n suuruinen määräala Vantaan kiinteistöstä 92-12-153-4
- 7. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 70 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-4 (LPA-alue)
- Määräalan kartta liittyen kuhunkin esisopimukseen kohdissa 1–7



Vantaa

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö,

puh. 040 733744

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi