



Myyrmäen tontin 15807/2 ja määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 sekä määräosien 4800/16000 ja 3200/16000 tontista 15807/1 myyminen / FIM Tonttirahasto 1 ky ja Asunto Oy Vantaan Loiskekuja / muutos aiempaan päätökseen / LM-H

VD/2375/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2012 varannut Lemminkäinen Talo Oy:lle vapaa-rahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15807 tontit 2 ja 3 sekä määräosan 11200/16000 LPA-tontista 15807/1. Varausaikaa on jatkettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 18.8.2014 kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta johtuen siten, että tontin 15807/2 sekä sitä palvelevan osuuden LPA-tontista 15807/1 varausaika päättyy 30.6.2015 ja tontin 15807/3 sekä sitä palvelevan osuuden LPA-tontista 15807/1 varausaika päättyy 30.6.2016.

Loiskekujan kunnallistekniikka on rakenteilla ja se valmistuu kevään 2015 aikana. Lemminkäiselle varattujen tonttien 15807/2 ja 3 sekä LPA-tontin suunnittelu on edennyt niin pitkälle, että talonrakentaminen voi alkaa kesään mennessä, joten tonttien myynnistä olisi tehtävä päätökset.

Lemminkäinen on suunnitellut tontille 15807/2 yhteensä 75 asuntoa käsittävän vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen, Asunto Oy Vantaan Vihertikan, rakentamista. Kohde on tarkoitus toteuttaa ns. hypomallilla, jossa sijoittaja (tässä tapauksessa FIM Tonttirahasto 1 ky) ostaa tontin ja vuokraa sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön osakkaat voivat halutessaan lunastaa hallitsemaansa asuntoa vastaavan tonttiosuuden. Tontin ostaja ja toteuttaja (Lemminkäinen Talo Oy) vastaavat yhteisvastuullisesti tonttia koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä. Tontti 15807/2 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 4800 k-m². Tontin hinta on 2 174 400 € (453 €/k-m²), joka on alueen käypä hinta. Myytävää tonttia palvelevan määräosan 4800/16000 LPA-tontista 15807/1 hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan.

Lemminkäinen on esittänyt, että se toteuttaisi toisen tontille 15807/3 rakennettavista asuinkerrostaloista (3200 k-m²) vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina ja toisen (3200 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Vuokra-asuntojen rakentaminen alkaisi samanaikaisesti tontin 15807/2 kanssa ja omistusasuntojen rakentaminen alkaisi vuonna 2016. Järjestelyllä aikaistetaan korttelin rakentamista ja samalla 49 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon toteuttaminen monipuolistaa korttelin asuntotarjontaa. Tontin määräosan ostajana on Asunto Oy Vantaan Loiskekuja ja kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan Icecapital Housing Fund III ky. Tontin 15807/3 määräosan rakennusoikeus on 3200 k-m² ja hinta on 1 449 600 € (453 €/k-m²). Myytävää AK-tontin määräosaa palvelevan määräosan 3200/16000 LPA-tontista 15807/1 hinta sisältyy tontin määräosan hintaan.

Loiskekujan kaava-alueella tulee sen valmistuttua olemaan yhteensä noin 330 asuntoa, joista Lemminkäinen toteuttaa yhteensä 114 vapaarahoitteista omistusasuntoa ja 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 15807/4 toteutetaan noin 65 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontin toteuttaja tullaan valitsemaan käynnissä olevan tarjouskilpailun perusteella. Korttelin 15808 tontille 4 VAV Asunnot Oy toteuttaa yhteensä 105 valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) FIM Tonttirahasto 1 ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan asunto Oy Vantaan Vihertikalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti nro 2 sekä määräosa 4800/16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 174 400 euron kauppahinnalla ja
- b) Asunto Oy Vantaan Loiskekujalle määräosa 3200/6400 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 3 sekä määräosa 3200/16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 449 600 euron kauppahinnalla.



Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti FIM Tonttirahasto 1 ky:n kanssa tonttia 15807/2 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
- 2) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Loiskekujan kanssa tontin 15807/3 määräosaa koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
- 3) Tontin ja määräosan luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Lemminkäinen Talo Oy vastaisi yksin rakentamisvelvoitteesta tontin 15807/2 osalta. Lisäksi on käynyt ilmi, että LPA-tontin määräosan vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostajat ja toteuttajat ovat esittäneet, että LPA-tontin 15807/1 määräosa luovutettaisiin suoraan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle. Määräosan hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan, joten luovutus olisi vastikkeeton. Tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien kesken, joihin kaupunkikin toistaiseksi kuuluu, tullaan allekirjoittamaan hallinnanjakosopimus.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Lemminkäinen Talo Oy vastaisi yksin rakentamisvelvoitteesta tontin 15807/2 osalta. Lisäksi on käynyt ilmi, että LPA-tontin määräosan vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostajat ja toteuttajat ovat esittäneet, että LPA-tontin 15807/1 määräosa luovutettaisiin suoraan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle. Määräosan hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan, joten luovutus olisi vastikkeeton. Tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien kesken, joihin kaupunkikin toistaiseksi kuuluu, tullaan allekirjoittamaan hallinnanjakosopimus.

Lautakunnan 16.3.2015 § 27 tekemä päätös tulisi siten kumota kohtien a) ja kaupan ehtoja koskevan kohdan 1) osalta ja tehdä niiden osalta uusi päätös. Asunto Oy Vantaan Loiskekujaa koskeva myyntipäätös Myyrmäen korttelin 15807 tontin nro 3 määräosasta 3200/6400 sekä Myyrmäen korttelin 15807 tontin nro 1 määräosasta 3200/16000 jäävät siten voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 31

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään kumota 16.3.2015 § 27 tehdyn päätöksen kohta a) ja kohta 1) ja päätetään:

- a) myydä FIM Tonttirahasto 1 Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti nro 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 174 400 euron kauppahinnalla ja
- b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Vihertikalle määräosa 4800 /16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti FIM Tonttirahasto 1 Ky:n kanssa tonttia 15807/2 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
- 2) Tontin ja määräosan luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Lisäksi oikeutetaan yrityspalvelupalvelujohtaja allekirjoittamaan tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien hallinnanjakosopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 83923816

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi