



Myyrmäestä määräosan 3200/6400 tontista 92-15-807-3 ja määräosan 3200/16000 tontista 92-15-807-1 myyminen / Asunto Oy Vantaan Viherpeippo / LM-H

VD/2375/10.00.02.00/2015

LM-H/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2012 varannut Lemminkäinen Talo Oy:lle vapaarahoitteisena 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 rakentamisveloitteen 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 rakentumista ja samalla 49 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon toteuttaminen monipuolistaa korttelin asuntotarjontaa. Tontin määräosan ostajana on Asunto Oy Vantaan Loiskekuja ja kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan Icccapital 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 toteuttaja 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 toteuttaja 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.

Rakentaminen on käynnissä korttelissa 15807. Lemminkäinen rakentaa tällä hetkellä tontille 15807/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontin 15807/3 määräosalle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.



T2H tulee rakentamaan tonteille 5, 6 ja 7 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Lisäksi korttelissa on viittä asuntotonttia palveleva yhteinen pysäköintitontti 15807/1.

Lemminkäisen suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan loppuosalle tonttia 15807/3 yhteensä 49 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde, Asunto Oy Vantaan Viherpeippo.

Tontti 15807/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3200 k-m². Asemakaavan mukaisella rakennusoikeudella (3200 k-m²) laskettuna määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 kauppahinnaksi tulee 3200 €/k-m² x 453 €/k-m² = 1 449 600 €, joka on alueen käypä hinta.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen määräosasta tonttia 15807/3 kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 200 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 453 €/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asutokerrosalan lisäksi. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa kaupakirjan allekirjoittamisesta lähtien siihen asti kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettaviksi, kuitenkin enintään viisi vuotta. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

Määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 palvelevat autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 15807/1, josta Asunto Oy Vantaan Viherpeipolle luovutetaan tontin 15807/3 määräosaa vastaava määräosa 3200/16000. Määräosan hinta sisältyy määräosan 15807/3 kauppahintaan. LPA-tontille 15807/1 on tehty 24.9.2015 hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinnanjakautuminen omistajien kesken. Sopimuksen kirjaaminen on vireillä. Tontille 15807/3 on myös tehty 24.9.2015 hallinnanjakosopimus.

Tonttien 15807/1, 2, 3, 5, 6 ja 7 omistajien kesken tehdään yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimus on usean kiinteistön yhteisiä käyttöoikeuksia koskeva sopimus, joka sisältää järjestelysuunnitelman. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 10

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Viherpeipolle määräosa 3200/6400 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 3 ja määräosa 3200 /16000 Myyrmäen korttelin 15807 LPA-tontista nro 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 449 600 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Viherpeipon kanssa luovutusehdoista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 15807/1 ja tontista 15807/3
- Johtokartta tontista 15807/1 ja tontista 15807/3



Vantaa

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)