



Tontin 65102/9 myyminen Simonkylästä / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / AK

VD/5373/10.00.02.00/2016
AK/ThE/WT/MH/ET

Esitetään tontin 65102/9 myymistä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 1 063 590 eurolla valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 25 päätti järjestää neljästä asuntotontista tonttihaun Simonkylästä, Myyrmäestä, Kaivokselasta ja Koivuhaasta. Tonttihaussa olleille tonteille on rakennettava valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa. Tonttihakuun olivat kelpoisia osallistumaan asumisoikeustalojen rakennuttajat, joilla on referenssejä aiemmista kohteista.

Tonttihaku asumisoikeustuotantoon järjestettiin 21.6.–5.8.2016 ja määräaikana tonttihakuun osallistujiksi ilmoittautuivat Asoasunnot Uusimaa Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, AVAIN Asumisoikeus Oy, ES-Laatuasunnot Oy ja TA-Asumisoikeus Oy. Kaikki tonttihakuun ilmoittautuneet toimijat toimittivat hakemuksensa tonttihaun ohjeiden mukaisesti määräaikana. Lisäksi kaikki toimijat täyttivät osallistumisen kelpoisuusehdot. Tonttihaun sääntöjen mukaan hakijoita ollessa saman verran tai enemmän kuin tontteja, voi kukin hakija saada enintään yhden tontin. Koska hakijoita oli enemmän kuin tontteja ja jokaiselle tontille oli enemmän kuin yksi hakija, päädyttiin tonttihaun sääntöjen mukaisesti arpomaan jokaiselle tontille järjestyksessä tontinsaajat kunkin tontin hakuun ilmoittautuneiden kesken. Simonkylän tontin 65102/9 tontinsaajaksi arvottiin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 19** päätti varata Simonkylän tontin 65102/9 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2017 saakka.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle myytävä tontti 65102/9 sijaitsee Malminiityssä Simonkylän kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta 2930 k-m². Valtion tukemaan asuntotuotantoon (asumisoikeusasunnot ja pitkän korkotuen vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2017 tontille 65102/9 on 363 €/k-m², joten tontin kauppahinnaksi tulee 2930 k-m² x 363 euroa/k-m² = 1 063 590 euroa. Tontin hinnassa on huomioitu 6 %:n asemalisä, koska tontti sijaitsee Leinelän aseman läheisyydessä. Tontin hinta on voimassa vuoden 2017 loppuun.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 65102/9 lisäkauppahintaa (363 euroa/k-m²), mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2930 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 65102/9 on myönnetty.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on saanut 15.2.2017 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta ehdollisen varauksen asumisoikeustalon rakentamisen korkotukilainaksi. Kohteeseen toteutetaan yhteensä 48 asumisoikeusasuntoa. Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa. Tontin ostaja on tietoinen, että tontilla 65102/9 sijaitsee johtoja, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Korttelin 65102 tonttien 3, 7, 8 ja 9 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka on rekisteröity kiinteistörekisteriin 14.6.2016. Kyseinen sopimus on ollut tontin 65102/9 ostajan tiedossa tontin hakuvaiheessa. Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu korttelin 65102 tontteja 3, 7, 8 ja 9 palvelevien rasitteiden kuten esimerkiksi autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden ja kulkuoikeuksien sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Tontille 65102/8 ajetaan tontin 65102/9 kautta. Kulkurasiteoikeus on perustettu tonttien 65102/7,8 ja 9 lohkomisen yhteydessä. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tontin 65102/9 käytössä on 34 autopaikkaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Simonkylän kaupunginosan korttelin 65102 tontti nro 9 valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 063 590 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Kauppahinta on sidottu vuoden 2017 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan. Jos kaupanteko siirtyy vuodelle 2018, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 65102/9 myynti
- Johtokartta tontista 65102/9

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 09 8392 2966, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi