



Martinlaakson tontin 17568/7 myyminen Pohjola Rakennus Oy Suomi perustettavan yhtiön lukuun / AK

KA/3117/10.00.01.05/2013
AK/MH

Esitetään Martinlaaksosta tontin 17568/7 myymistä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 1 754 937 euron kauppahinnalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013 § 30 ja 10.11.2014 § 22 on myöntänyt suunnitteluvarauksen korttelista 17568 Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämä toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus. Pohjola Rakennuksen tarjous asuinrakennusoikeudesta oli 485 €/kem2.

Kilpailun pohjalta **Kaupunginhallitus** 16.11.2015 § 32 varasi noin 2 369 m2:n suuruisen määrään kiinteistöstä 92-411-5-97 asuntotuotantoon kokonaiskilpailun voittajalle Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Varaus on voimassa neljä vuotta asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.08.2016) lukien eli 17.8.2020 saakka. Varauspäätöksessä todettiin, että määräala luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Pohjola Rakennus on nyt käynnistämässä vapaarahoitteisia omistusasumiskohteita Martinlaaksossa tonteille 17568/6 ja 7. Tontit 17568/6 ja 7 ovat asemakaavassa osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi AK. Pohjola Rakennus haluaa ostaa tontit perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun. Perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat Pohjola Rakennus Oy Suomen 100 %:sti omistamia yhtiöitä.

Pohjola Rakennus on tietoinen, että tontteihin kohdistuu maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Lupa-aika on 1.7.2018 - 30.4.2020.

Ostaja on myös tietoinen tonteilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Tonttien varauspäätöksessä todettiin, että tonttivaraus käsittää asuinrakennusoikeutta 5 000 kem2, jolloin sen arvo olisi 2 425 000 € (5 000 kem2 x 485 €/kem2). Tonttien 17568/6 ja 7 rakennusoikeudet ovat kuitenkin tarkentuneet asemakaavoituksen ja tonttijaon myötä. Tontilla **17568/6** on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta **2621 k-m2** ja tontilla **17568/7 on 2515 k-m2** eli yhteensä **5136 k-m2**. Varauspäätöksessä todettiin, että yksikköhinta on 485 €/k-m2, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.8.2016) lukien maksupäivään saakka. Ilman elinkustannusindeksin korotusta tontin 17568/6 kauppahinnaksi muodostuu (2621 k-m2 x 485 €/k-m2) = 1 271 185 euroa ja tontin 17568/7 kauppahinnaksi muodostuu (2515 k-m2 x 485 €/k-m2) = 1 219 775 euroa. Yhteensä tonttien kauppahinta ilman elinkustannusindeksin korotusta on siis 2 490 960 euroa.

Elokuun 2016 elinkustannusindeksi on 1913. Viimeksi julkaistun indeksiluvun 1976 (joulukuu/2019) perusteella tonttien yksikköhinaksi saadaan ((1976÷1913)×485€/k-m2)= 501 €/k-m2. Tontin yksikköhinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä. Tällöin voidaan laskea viimeksi



julkaistun indeksiluvun perusteella tontin kokonaishinta. Tällä hetkellä tontin kokonaishinnaksi muodostuu $5\,136\text{ km}^2 \times 501\text{ €/km}^2 = 2\,573\,136\text{ euroa}$.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2621 k-m² ja 2515 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa 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. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaamaa, 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. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

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. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 271 185 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.
- b) myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 219 775 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.
- c) että tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.2.2020 § 12 päätöksen jälkeen Pohjola pyysi huhtikuussa 2020, että tonteille 17568/6 ja 7 toteutettavien kohteiden rahoitus- ja hallintamuoto muutettaisiin vapaarahoitteisiksi vuokrakohteiksi, koska covid-19 pandemia oli iskenyt maailmanlaajuisesti



maaliskuussa 2020. Pandemia oli pakottanut Pohjola Rakennuksen miettimään taloudellisia vaikutuksia liiketoimintaan. Kaupunki ei kuitenkaan ollut valmis muuttamaan kyseisten tonttien rahoitus- ja hallintamuotoa. Kiinteistöhallinta ja asuminen yksikkö totesi, että kortteliin 17568 on tärkeä saada vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet. Myöskään kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös ei pakota Pohjolaan ostamaan tontteja vaan antaa enemminkin mahdollisuuden ostaa tontit.

Pohjola oli vielä toukokuussa yhteydessä kaupunkiin ja kertoi, että ei saa kohteita käynnistettyä omistusasuntotuotantona, koska kuluttajien varaus- ja ostopäätökset ovat pysähtyneet lähes täysin ja kysynnän palautumista on erittäin vaikeaa ennustaa. Pohjola pyysi kaupunkia vielä harkitsemaan rahoitus- ja hallintamuodon muutosta. Tähän ei kuitenkaan suostuttu.

Kiinteistöhallinta ja asuminen yksikkö hyväksyi, että tontin 17568/6 kaupat voidaan tehdä vielä syyskuun puolella kilpailuehdoilla, vaikka suunnitteluvaraus oli voimassa neljä vuotta asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.08.2016) lukien eli 17.8.2020 saakka. Pohjolalle ilmoitettiin samassa yhteydessä, että tontin 17568/7 varausta voidaan jatkaa, mutta myyntipäätöksen ehdot uusitaan, koska varausehdot ovat kaikilta osin rauenneet. Kiinteistökauppa tontista 17568/6 tehtiin 17.9.2020.

Pohjola Rakennus Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 17568/7. Pohjola on suunnitellut tontille 17568/7 kuusikerroksisen asuinkerrostalon. Ostaja on myös tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Tontti 17568/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2515 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 62 k-m² (2515 k-m² + 62 k-m² = 2577 k-m²).

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tontin 17568/7 käypä yksikköhinta on 681 €/k-m² perustuen kaupungin tilaamaan ulkopuoliseen arvioon. Kuntalaki 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa omistamansa kiinteistö ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo.

Hinnan esitetään olevan voimassa 31.8.2021 saakka ja tontin 17568/7 kauppahinnaksi tulee 2577 k-m² x 681 €/k-m² = 1 754 937 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (681 e/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosyksikölle 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 on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa 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. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna.

Huoneistojakauman tarkastelussa on huomioitu tonttien 17568/6 ja 7 hankkeet yhtenä kokonaisuutena. Tämä asia on sovittu kiinteistöhallinta ja asumisen kanssa. **Tontille 17568/7** on suunniteltu asuntoja



yhteensä 59 kpl, joista yksiöitä on 16 kpl (27 %), kaksioita 28 kpl (48 %) ja kolmioita 15 kpl (25 %). **Tontille 17568/6** on rakenteilla 54 asuntoa, joista yksiöitä on 14 kpl (26%), kaksioita 18 kpl (33 %), kolmioita 14 kpl (26%) ja neliöitä 8 kpl (15%). **Näiden kahden hankkeen** yhteenlaskettu asuntojen määrä on 113 kpl, joista yksiöitä on 30 kpl (27 %), kaksioita 46 kpl (41 %), kolmioita 29 kpl (26 %) ja neliöitä 8 kpl (7 %). Tämä täyttää kaupungin vaatiman huoneistotyyppijakauman. 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. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 754 937 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) tontin 17568/7 yksikköhinta (681 €/k-m²) on voimassa 31.8.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta 17568/ 7 myynti
- johtokartta 17568/7

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi