



## **Keimolanmäen tontin 22012/1 myyminen ja LPA-tontin 22012/2 määräosan 7500/14500 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle asumisoikeusasuntotuotantoon / Avain Asumisoikeus Oy /AK**

VD/313/10.00.02.00/2019

AK/MH/JL

**Esitetään Keimolanmäestä tontin 22012/1 myymistä Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle asumisoikeustuotantoon 2 726 400 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 22012/2 määräosan 7500/14500 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle.**

**Vantaan kaupunki järjesti tonttihaun 29.4.-15.8.2019** kerrostaloasumiseen tarkoitetusta tontista 22012/1 Keimolanmäestä. Tonttihaussa vaadittiin, että tontin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään puolet osoitetaan vapaarahoitteiseen omissuunniteluun ja loput rakennusoikeudesta on mahdollista toteuttaa osaomistus- tai asumisoikeustuotantona.

Keimolanmäen tonttihakuun osallistui kaksi rakennuttajaa. Tonttia tarjottiin tonttihakuun osallistuneille rakennuttajille, siten että tontti olisi jaettu kahteen osaan ja toinen rakennuttaja olisi rakentanut tontille omistusasuntotuotantoa ja toinen asumisoikeustuotantoa. Rakennuttaja, joka olisi rakennuttanut omistusasuntotuotantoa, perui kuitenkin hakemuksensa. Tästä syystä kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 22 päätti tonttihaun tuloksettomana. Samassa yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunta päätti varata tontin kokonaan Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantoon. Avaimen mukaan alueella on ollut kysyntää asumisoikeusasunnoille ja asunnot toteutettaisiin noin 50 m<sup>2</sup> keskipinta-alalla, joten kohteeseen syntyisi myös merkittävä määrä perheasuntoja.

**Avain Asumisoikeus** on aloittamassa kymmenen-kaksitoistakerroksinen A energialuokan asuinkerrostalon rakentamisen kesällä. Avain on saanut osapäätöksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) toukokuussa 2021.

### **Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain**

Varauspäätöksessä vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
- c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Kohteeseen on tulossa asuntoja 114 kpl, joista yksiöitä on 18 kpl (16 %), kaksioita 56 kpl (49 %), kolmioita 20 kpl (17,5 %), 4 huoneen asuntoja 20 kpl (17,5 %). Koska yksiöitä on tulossa alle 30 % ja kolmioita ja suurempia perheasuntoja on yli 30 %, täyttää huoneistotyyppijakauma kaupungin vaatimukset.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 7 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 180 k-m<sup>2</sup> (7500 k-m<sup>2</sup>+180 k-m<sup>2</sup>= 7680m<sup>2</sup>). Asumisoikeustuotantoon osoitettu tontti myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Yksikköhinta on 355 €/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen tontin 22012/1 kauppahinnaksi tulee 7680 k-m<sup>2</sup> x 355 €/k-m<sup>2</sup> = 2 726 400 euroa.

Mikäli tontin rakennusluvassa myönnetty rakennusoikeus (7680 k-m<sup>2</sup>) ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta.



## **Autopaikat**

Asuintontin 22012/1 autopaikat sijoittuvat omalle tontille ja pysäköintitontille (LPA-tontille) 22012/2. LPA-tontista 22012/2 luovutetaan määräosa 7500/14500. Määräosan kauppahinta sisältyy asuintontin hintaan.

Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille tontilla 22012/1 sijaitseville autopaikoille sekä LPA-tontille 22012/2 tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen vähintään 10 % tontin 22012/1 autopaikoista.

## **Ympäristötekniinen tutkimusraportti**

Tontille 22012/2 on teetetty kaupungin toimesta ympäristötekniinen tutkimus 5.5. -6.5.2020. Tutkimus sisälsi 20 koekuoppaa, joista otettiin yhteensä 75 maanäytettä. Lisäksi yhdestä koekuopasta otettiin vesinäyte.

Tutkimuksessa todettiin, että pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arvioinnin perusteella kohteessa ei ole pilaantuneeksi luokiteltavia maa-aineksia nykyinen tai tuleva maankäyttö huomioon ottaen, eikä kohteessa siten ole kunnostustarvetta.

Avain Asumisoikeus Oy on saanut 2.6.2020 sähköpostitse tutkimusraportin ja tutustunut etukäteen raporttiin.

**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 25.5.2021 § 20**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle (Y-tunnus: 2430600-4) Keimolan korttelin 22012 tontti 1 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 2 726 400 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin
- b) luovutetaan Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle (Y-tunnus: 2430600-4) määräosa 7500/14500 Keimolan korttelin 22012 tontista 2
- c) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 22012/1 ja 2 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus



# Vantaa

---

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi