



Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 vuokraaminen Asunto Oy Vantaa Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / T2H Helsinki Oy / AK

VD/1575/10.00.02.00/2021

AK/JL

Esitetään Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 vuokraamista Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.3.2021 § 9 päätti järjestää tarjouskilpailun Vapaalassa sijaitsevasta asuinkerrostalotontista 13082/2.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 600 k-m². Lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa 40–80 m² liiketilaa. Suurin kerrosluku on kahdeksan (VIII). Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston. Pihalle maantasoon mahtuu 16 autopaikkaa (1 ap / 100 k-m²).

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 550 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 880.000 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 10.3. – 7.5.2021. Määräaikaan mennessä saapui kaksi tarjousta. Korkeimman tarjouksen (706 €/k-m²) jätti T2H Rakennus Oy. T2H Rakennus Oy on maksanut 20.000 euron suuruisen varausmaksun 11.5.2021. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, joiden rikkomisesta seuraa sopimussakko

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.



Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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 14.6.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 13082/2. Rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Tontti 13082/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1600 k-m². Rakennusluvassa tontille on suunniteltu rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m² (1600 k-m² + 125 k-m² = 1725 k-m²). Mikäli rakennusoikeudenylitys myönnetään rakennusluvassa, peritään lisäkauppahinta tonttikaupan yhteydessä.

T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikkö hinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee 1600 k-m² x 706 €/k-m² = 1 129 600 euroa ja lisäkauppahinta on 125 k-m² x 706 €/k-m² = 88 250 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (706 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asema- kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään



kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle 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

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Kaikille autopaikoille on rakennettu varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennus on A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Tontille 13082/2 on suunniteltu toteutettavaksi asuinrakennus, jossa on 40 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 12 asuntoa on yksiöitä (30,00 %) kaksioita on 12 asuntoa (30,00 %), kolmioita on 16 asuntoa (40,00 %). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tämä huoneistotyyppijakauma täyttää kilpailuohjelman vaatimuksen. Huoneistotyyppijakaumaehdo tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitalalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitalalautakunta 6.4.2022 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 129 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa,
- periä lisäkauppahinta 88 250 euroa tonttikaupan yhteydessä rakennusoikeuden ylittämistä, mikäli rakennusoikeudenylitys 125 k-m² myönnetään rakennusluvassa, ja
- että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



T2H Helsinki Oy on käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 13082/2. Kohteelle on myönnetty rakennuslupa 4.5.2022, ja se on lainvoimainen. Tontin 13082/2 edellinen myyntipäätös raukeaa, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä. T2H Helsinki Oy on hakenut kauppakirjan allekirjoittamiselle kuusi kuukautta jatkoaikaa. T2H Helsinki Oy:n on tarkoitus aloittaa kohteen ennakkomarkkinointi vuodenvaihteen jälkeen, jonka jälkeen tontin osto tulee pikaisesti ajankohtaiseksi. T2H Helsinki Oy perustelee jatkoajan hakemista seuraavasti: ”T2H on aloittanut vapaarahoitteisen asuinkerrostalohankkeen kesäkuussa 2022 Vantaan kaupungilta ostetulle tontille alle kahden kilometrin päässä, osoitteessa Korutie 2. Kohteen ennakkomarkkinoinnin ja myynnin aloitus edellyttää, että samalla markkina-alueella olevat hankkeet eivät myynnillisesti ajoitu liiaksi päällekkäin.”

Lainvoimaisessa rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m², joten käytetty rakennusoikeus tulee tontilla olemaan yhteensä (1600 k-m² + 125 k-m²) 1725 k-m². T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikköhinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee yhteensä (1725 k-m² x 706 €/k-m²) 1 217 850 euroa.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.



Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.12.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 217 850 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa, ja
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy on hakenut asuinkerrostalotontin 13082/2 myyntiajan pidennystä vielä puolella vuodella eteenpäin. Tämä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde on tällä hetkellä varattavana ja varausaste pyritään saamaan täyteen mahdollisimman pian, jotta tontin ostaminen on mahdollista ja hanke saadaan käynnistettyä. T2H Helsinki Oy perustelee jatkoajan hakemista sillä, että T2H:lla on alle kahden kilometrin päässä, osoitteessa Korutie 2 toinen, syksyllä 2023 valmistuva vapaarahoitteinen asuinkerrostalohanke Vantaan kaupungilta ostetulla tontilla. Tontin 13082/2 asuinkohteen aloitus edellyttää, että samalla markkina-alueella olevat hankkeet eivät myynnillisesti ajoitu liiaksi päällekkäin.

Lainvoimaisessa rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m², joten käytetty rakennusoikeus tulee tontilla olemaan yhteensä (1600 k-m²+ 125 k-m²) 1725 k-m². T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikkö hinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee yhteensä (1725 k-m² x 706 €/k-m²) 1 217 850 euroa.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:



Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkilalautakunta 7.6.2023 § 20

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 217 850 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa, ja
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunki on käynyt keskusteluja tontin 13082/2 rakentamisen aloittamisesta T2H Rakennus Oy:n kanssa. Tässä markkinatilanteessa kyseisen vapaarahoitteisen omistusasunto-kohteen rakentamista ei saada kannattavaksi, mikäli tontti myydään asunto-osakeyhtiölle. T2H on ehdottanut kaupungille, että myymisen sijaan kaupunki vuokraisi tontin. Koska tontista on tarjottu tarjouskilpailussa 706 €/k-m², niin T2H:lle on ehdotettu, että tontti voitaisiin tarjota vuokrattavaksi tarjouskilpailun lähtöhinnalla (550 e/k-m²) ja T2H maksaisi kaupungille vuokraoikeusmaksuna tarjouskilpailussa tontin lähtöhinnan ylittävän osuuden.

Tontin rakennusoikeudellinen kerrosala rakennusluvan mukaan on 1725 k-m². Näin ollen tontin vuosivuokra on $550 \text{ €/k-m}^2 \cdot 1725 \text{ k-m}^2 \cdot 4,5 \% = 42\,694 \text{ euroa}$. Vuokraoikeusmaksu on $(706 - 550) \text{ €/k-m}^2 \cdot 1725 \text{ k-m}^2 = 269\,100 \text{ euroa}$. T2H on maksanut 20 000 euron varausmaksun, joka hyvitetään vuokraoikeusmaksussa.

T2H on myös pyytänyt kuuden kuukauden lisäaikaa tontinluovutuksen määräaikaan, mikä on tässä markkinatilanteessa kohtuullista. Tontinvuokraehdoissa tulee noudattaa kaupunginhallituksen päättämiä asuntotonttien luovutusehtoja sekä tonttikilpailun ehtoja ja määräyksiä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) että tontin vuokra-aika on 40 vuotta,
- c) että tontin vuosivuokra on 42 694 euroa ja tontti vuokrataan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- d) että tontin vuokraoikeusmaksu on 269 100 euroa, että tontin 20 000 euron suuruinen varausmaksu hyvitetään vuokraoikeusmaksussa,
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.4.2024 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tonttikartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,



Vantaa

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)