



Hiekkaharjun AK-tonttia 92-60-70-3 ja LPA-tonttia 92-60-71-9 koskevien vuokrasopimusten muuttaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/7049/10.00.02.00/2019

AK/HR

Esitetään, että muutetaan Hiekkaharjun AK-tonttia 92-60-70-3 ja LPA-tonttia 92-60-71-9 koskevien vuokrasopimusten ehtoja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukilainahankkeelta vaatimia ehtoja vastaaviksi.

Kulleropuiston asemakaavan muutos (nro 002261) on tullut voimaan 13.6.2018. Kulleropuiston kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Rakentamisen määrä lisääntyy verrattuna vanhaan kaavaan. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että omakotitaloja. Pysäköinti toteutetaan maantaseratkaisuna. Alueen rakennusoikeus on kasvanut 11 009 kerrosneliömetristä 22 702 kerrosneliömetriin.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. **Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9** hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 60070/3 varaamista VAV Asunnot Oy:lle 30.6.2021 saakka.

Tontti 60070/3 sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuin- ja kerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3 200 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 2 kohdan 11 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Hiekkaharjun korttelin 60070 tontti 3 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 30.6.2021 saakka.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 60070/3 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Hanketta suunniteltiin alun perin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) kehityshankkeena ”Hiilineutraalin rakentamisen toimintamallin perusteiden luominen ja hiilijalanjäljen todentaminen ASSI-konseptin keinoin projektijohtopalvelu urakkamallilla PJP-urakkamallilla”, mutta hankkeen toteuttamisesta kyseisellä mallilla luovuttiin hankintalakiin liittyvien kysymysten takia. Uuden innovaatiohankkeen kilpailutus on vasta käynnistymässä ja rakentamisen aloitusajankohta menee vuoden 2022 loppupuolelle.

Hankkeen toteuttamistapa on innovaatiokumppanuus. Hankintayksikkö valitsee yhden tai useamman kumppanin toteutusta edeltävään kehitystyöhön sekä rakennusurakkaan. Hankintayksikön tavoitteena on kehitysvaiheen aikana tutkia ja kehittää vähähiilistä rakentamista sekä hammppubetoniharkkojen käyttöä rakentamisessa huomioiden skandinaaviset sääolosuhteet. Hankkeen tavoitteena on rakentaa kestävä ja vähähiilisyyteen pyrkivä asuinkerrostalo käyttäen rakentamismateriaalina osittain hammppubetoniharkkoja.

Tontti 60070/3 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Vantaan kaupungin 1.8.2021 alkaen voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan 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 22.9.2021 § 20**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Hiekkaharjun tontin 60070/3 varausaikaa 31.12.2022 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 60070/3 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2023 loppuun saakka seuraavin perustein: ”Rakennushankkeen kustannuksille on saatu 3.11.2022 hyväksyntä Asumisen rahoitus- ja kehittämishanke ARA:lta, ja VAV Asunnot Oy käy parhaillaan sopimusneuvotteluja urakkatarjouksen jättäneen urakoitsijan kanssa. Hanke on kilpailutettu KVR-urakkana, joten



urakkasopimuksen tekemisen jälkeen KVR-urakoitsija aloittaa kohteen varsinaisen suunnittelutyön, ja sen rakennustyöt alkaisivat aikaisintaan keväällä 2023.”

Tontti 60070/3 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkilautakunta 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.

Kaupunkilautakunta 14.12.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hiekkaharjun tontin 60070/3 varausaikaa 31.12.2023 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on saanut tontille 60070/3 rakennusluvan 28.3.2023 ja on valmis aloittamaan rakennustyöt tontilla. Näin ollen VAV Asunnot Oy on pyytänyt vuokrauspäätöksen saamista tontille. Tontille 60070/3 on tulossa viisikerroksinen 62 asunnon vuokratyö.

Tontti 60070/3 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla, joka vuonna 2023 on 469 €/k-m² tontille 60070/3. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Tontin vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra vuodelta 2023 on yhteensä 60 032 euroa (469 €/k-m² x 3200 k-m² x 4 %). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.

Tontin 60070/3 autopaikat tullaan sijoittamaan maantasopysäköintinä LPA-tontille 60071/7. Kaupunki vuokraa VAV Asunnot Oy:lle LPA-tontista 60071/7 noin 1240 m² suuruisen alueen 40 vuoden vuokrasopimuksella. Alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon ja vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta, joka on kyseisellä alueella 30 €/m². Lisäksi LPA-tontista tehdään rasitesopimus viereisen LPA-tontin kesken. Tämän rasitesopimuksen mukaiset velvoitteet kirjataan myös LPA-tontin vuokrasopimukseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkilautakunta 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.

Kaupunkilautakunta 10.5.2023 § 9



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa Hiekkaharjun korttelin 60070 tontin 3 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- b) tontin 60070/3 myyntihinta vuonna 2023 on 1 500 800 euroa ja vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin,
- c) Vantaan kaupunki vuokraa LPA-korttelin 60071 tontista 7 noin 1240 m2 suuruisen alueen (joka muodostetaan myöhemmin tontiksi) VAV Asunnot Oy:lle tontin 60070/3 autopaikoitukseen 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- d) noin 1240 m2 suuruisen alueen myyntihinta tontista 60071/7 vuonna 2023 on 30 €/m2 ja vuosivuokra on 5 % tontin myyntihinnasta ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokratarkastuksin, ja
- e) tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtäviä vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunki on vuokrannut 40 vuoden vuokra-ajalla VAV Asunnot Oy:lle 7.6.2023 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella asuinkerrostalotontin 92-60-70-3 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon sekä 20.10.2023 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella tontin 92-60-71-9 autopaikoitukseen. VAV Asunnot Oy on rakentamassa tontille 92-60-70-3 asuinkerrostaloa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on kuitenkin vaatinut vuokrasopimuksen ehtojen muuttamista sellaisiksi, että ne vastaavat korkotukilainahankkeelta vaadittuja ehtoja. ARA vaatii, että vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta. Lisäksi ARA vaatii, että maanvuokrasopimuksessa on irtisanomisen oltava kielletty laina-aikana. Irtisanomisehdon syynä on se, että kiinteistön vuokraoikeus on pantattu korkotukilainan vakuudeksi, ja jos vuokrasopimus irtisanottaisiin laina-aikana, lainalla ei olisi vakuutta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan 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 20.3.2024 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa asuntotontin 92-60-70-3 vuokra-aika 45 vuodeksi 40 vuoden sijaan,
- b) muuttaa autopaikoitukseen vuokratun tontin 92-60-71-9 vuokra-aika 45 vuodeksi 40 vuoden sijaan, ja
- c) lisätä vuokrasopimukseen ehto, jonka mukaan vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)