



Keimolanmäestä määröosan 3700/19400 LPA- tontista 22016/1 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalla c/o Lakea Oy ja määröosan 5800/19400 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Keimolankurville c/o Avain Asumisoikeus Oy / LM-H

VD/6883/10.00.02.00/2015

LM-H/MH

Esitetään luovutettavaksi määröosa 3700/19400 LPA-tontista 22016/1 Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle ja määröosa 5800/19400 Asunto Oy Vantaan Keimolankurville. Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja tontin 22015/4 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1, johon rakennetaan pysäköintilaitos.

Keimolanmäen asuntoalueen rakentaminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2015 ja alueella on rakenteilla kaikkiaan 485 asuntoa, jotka valmistuvat vuoden 2016 aikana. Ensimmäiset kohteet painottuvat asumisoikeus ja eri tyyppisiin vuokra-asuntoihin (vapaarahoitteinen, ARA ja takauslaina), koska alueen rakentamisen kannalta oli tärkeää saada ns. käärmetalo rakenteille saman aikaisesti. Käärmetalo toimii melusuojauksena Hämeenlinnan väylää vasten ja sen toteutuminen on edellytyksenä eteläosan muulle asuntorakentamiselle. Alueen sosiaalisen eheyden kannalta on tärkeää käynnistää alueella myös omistukseen ja osaomistukseen perustuvaa tuotantoa.

SRV Rakennus Oy omistaa yhdessä kaupungin kanssa Keimolan korttelin 22014. Kortteli muodostaa kokonaisuuden yhteisine piha-alueineen ja sen pysäköinti on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 22016/1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteli 22014 olisi tärkeää saada rakenteille samanaikaisesti, jolloin yhteiset pysäköinti- ja pihajärjestelyt on helpointa hoitaa. Korttelin rakentaminen voisi käynnistyä keväällä 2016.

SRV on suunnitellut omistamansa tontin 22014/2 toteuttamista vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m². Kaupunki omistaa korttelin 22014 tontin 1, jonka rakennusoikeus on 9500 k-m². Ko. tontti on sen suuren rakennusoikeuden vuoksi syytä jakaa kahdeksi hankkeeksi joka tonttijakoa muuttamalla tai hallinnanjakosopimuksella. Hankkeiden koko tarkentuu suunnittelun edetessä.

SRV:n omistusasuntokohteen lisäksi kortteliin voitaisiin toteuttaa osaomistus- ja asumisoikeustuotantoa. Yrityspalvelut on neuvotellut Lakea Oy:n kanssa yhtiön kehittämän "Omaksi" osaomistusmallin toteuttamisesta Keimolanmäessä. Kohde olisi ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla. Valmiita Omaksi-kohteita on Oulussa, Vaasassa, Kuopiossa ja Jyväskylässä ja toteutusvaiheessa on kohteet Seinäjoen asuntomessualueella sekä Vihdissä ja Riihimäellä.

Hanke toteutetaan valtion takauslainalla ja asunnon ostaja maksaa 7 %:n varausmaksun ja saa oikeuden asumiseen sekä myöhempään osakkeiden lunastukseen. Asukas maksaa vastikkeen ja hoitokulujen yhteydessä pääomavuokraa, joka kasvattaa asukkaan omistusosuutta 20 vuodessa 70 %:iin. Loput 30 % asukas voi lunastaa itselleen alkuperäistä kauppahintaa vastaavaan hintaan. Asunnon voi myös vuokrata eteenpäin tai myydä osuutensa toiselle. Osa Keimolan korttelin 22014 tontista 1 esitetään varattavaksi Lakea Oy:lle Omaksi-kohteen toteuttamiseksi.

Omistus- ja osaomistusasuntojen lisäksi korttelin monipuolisuutta lisäisivät asumisoikeusasunnot. Yrityspalvelut on tiedustellut neljältä asumisoikeusasuntoja omistavalta ja rakennuttavalta toimijalta kirjallisesti kiinnostusta Keimolanmäkeen. Kiinnostuksensa ilmaisivat Avain Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy. Yrityspalvelut esittää osaa korttelin 22014 tontista 1 varattavaksi Avain Asumisoikeus Oy:lle, koska TA-Asumisoikeus Oy:llä on jo yksi 73 asuntoinen kohde rakenteilla Keimolanmäen alueella. Avain Asumisoikeudelle ja Lakealle varattavan rakennusoikeuden määrä tarkentuu suunnittelun edetessä. Molemmille toimijoille voidaan varata noin 4000-5000 k-m² riippuen toimijan omista toiveista varauksen laajuuden suhteen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- että kaupunki ei kilpailuta Keimolan korttelin 22014 tontin 1 toteuttajia,
- varata Lakea Oy:lle Omaksi- osaomistusmallin toteuttamista varten Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000-5000 k-m² ja
- varata Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000-5000 k-m².

Varausehdot ovat seuraavat:

- Tontit tai määräosat luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontti 22014/1 on tonttijaon muutoksella jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi siten, että tontista 22014/1 on muodostettu tontit 22014/3 ja 4. Tontti 22014/3 on varattu Lakea Oy:lle ja tontti 22014/4 Avain Asumisoikeus Oy:lle.

Lakea Oy on suunnitellut tontille 22014/3 toteutettavaksi yhteensä 72 asuntoa käsittävän osaomistuskohteen Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolan. Lakean osaomistuskohteeseen Omaksi-asunnot rakennetaan valtion takaamalla yhtiölainalla. Asunnon ostajan ei tarvitse sitoutua henkilökohtaiseen asuntolainaan. Asunnon ostaja maksaa varausmaksun ja saa oikeuden asumiseen sekä myöhempään osakkeiden lunastamiseen.

Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan elokuussa 2016. Kohde on ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla.

Myytäväksi esitettävä tontti 22014/3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 700 k-m².

Varauspäätöksen mukaan tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 25.1.2016 § 23 päättämiä yleisiä asuntotonttien luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja. Edellä mainitun päätöksen mukaan valtion takauslainalla toteutettavien kohteiden tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0-20 %:lla. Jotta uusien asuntojen myyntihinta pysyy kohtuullisena, esitetään tontti 22014/3 myytäväksi ARA:n hyväksymään enimmäishintaan 318 €/k-m², jolloin tontin kauppahinnaksi tulee 3700 k-m² x 318 €/k-m² = 1 176 600 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 22014/3 lisäkauppahintaa (318 €/k-m²), mikäli tontille 22014/3 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan osaomistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 700 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille 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 22014/3 on myönnetty.



Avain Asumisoikeus Oy on suunnitellut tontille 22014/4 toteutettavaksi yhteensä 96 asuntoa käsittävän asumisoikeuskohteen Asunto Oy Vantaan Keimolankurvi. Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan elokuussa 2016.

Myytäväksi esitettävä tontti 22014/4 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 800 k-m². mutta sille on rakennusluvassa myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 90 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 5 890 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä hintakäyrästäön mukainen hinta ko. tontille on 318 €/k-m², joten tontin kauppahinnaksi tulee 5 890 k-m² x 318 €/k-m² = 1 873 020 €.

Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja tontin 22015/4 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tontti tullaan luovuttamaan myöhemmin toteuttajien pysäköintilaitosta omistamaan perustamalle pysäköintiyhtiölle.

Tonttien ostajat sitoutuvat suorittamaan tonttien 22014/3 ja 4 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Kaupunginhallitus on oikeuttanut 9.6.2014 § 28 kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle Keimolan korttelin 22014 tontti 3 osaomistustuotantona toteutettavaksi 1 176 600 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Keimolankurville Keimolan korttelin 22014 tontti 4 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 873 020 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- c) periä Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalta tontin 22014/3 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvaus.
- d) periä Asunto Oy Vantaan Keimolankurvilta tontin 22014/4 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvaus.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja korjasi esityksen b-kohdan tontin numeroksi 4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys yrityspalvelujohtajan tekemällä korjauksella.

Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja **tontin 22015/4** autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Päätöksen jälkeen on käynyt ilmi, että LPA- tontti 22016/1 luovutetaan suoraan asuintonttien 22014/2-4 ja 22015/4 omistajille eikä perustettavalle pysäköintiyhtiölle.



Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle luovutetaan tonttia 22014/3 vastaava määräosa 3700/19400 ja Asunto Oy Vantaan Keimolankurville luovutetaan tonttia 22014/4 vastaava määräosa 5800/19400. Määräosien hinta sisältyy asuntotonttien 22014/3 ja 4 kauppahintaan.

Kaupungille jää vielä 4400/19400 omistusosuus LPA- tontista 22016/1. Edellä mainittu osuus LPA-tontista kuuluu asuintontille 22015/4. Kaupunki ei osta eikä rahoita asuintontin 22015/4 autopaikkoja, mutta sitoutuu velvoittamaan kolmannen tahon ostamaan edellä mainitut autopaikat omakustannushintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle määräosan 3700/19400 Keimolan kortteliin 22016 LPA-tontista 1 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Keimolankurville määräosan 5800/19400 Keimolan kortteliin 22016 LPA-tontista 1 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- c) ettei kaupunki osta eikä rahoita asuintontin 22015/4 autopaikkoja, mutta sitoutuu velvoittamaan kolmannen tahon ostamaan edellä mainitut autopaikat omakustannushintaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 22016/1 luovutus
- Johtokartta tontista 22016/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi