



Valmistuneiden omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä koskevan poikkeusjärjestelyn myöntäminen Sato-Asunnot Oy:n vuonna 2021 valmistuneelle kohteelle

VD/7091/10.00.00.00/2024

TeA/AK/ThE/ER/MT

Esitetään valmistuneiden omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä koskevan poikkeusjärjestelyn myöntämistä Sato-Asunnot Oy:lle vuonna 2021 valmistuneessa kohteessa. Kaupunginhallitus on aiemmin hyväksynyt poikkeusjärjestelyä koskevat periaatteet, jotka koskevat vuosina 2022–2025 valmistuneita tai valmistuvia kohteita. Valmistumisvuotta lukuun ottamatta Sato-Asunnot Oy:n kohde täyttää kaupunginhallituksen aiemmin hyväksymän poikkeusjärjestelyn yleiset ehdot.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 2.12.2024 § 12 Vantaalla vuosina 2022–2025 valmistuneiden omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä koskevan poikkeusjärjestelyn hyväksymisestä. Määräaikaista poikkeusjärjestelyä omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asuntokäyttöön on päätöksen mukaan mahdollista hakea vuosina 2022–2025 valmistuneille tai valmistuville kohteille.

Kaupunginhallituksen tekemän päätöksen jälkeen Sato-Asunnot Oy on hakenut poikkeusjärjestelyn mukaista lupaa vuokrata osa omistusasuntotuotantoon osoitetuista asunnoista määräajaksi kohteelleen Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4. Vaikka hakemus täyttää muutoin kaupunginhallituksen päätöksen mukaiset määritelmät poikkeusjärjestelyyn hyväksymisen osalta, on kohde valmistunut 29.10.2021, eli juuri ennen poikkeusjärjestelypäätöksessä määriteltyjä kohteiden valmistumisvuosia 2022–2025. Tästä syystä Sato-Asunnot Oy:n hakemus tuodaan erikseen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 on säädelty omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Vantaan kaupungin ja Myyrmäen huolto Oy:n välisen 7.8.2018 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisesti. Sato-Asunnot Oy on ostanut tontin Myyrmäen Huolto Oy:ltä. Kohteen 55 asuntoa valmistui lokakuussa 2021 ja joulukuun 2024 loppuun mennessä asunnoista on myyty 17 kpl. Kohteen asunnoista on myymättä 69 %. Sato-Asunnot Oy:ltä saadun selvityksen mukaan kohteen asuntoja on jatkuvasti markkinoitu aktiivisesti ja hinnoittelua muutettu kolmeen kertaan. Myyntiä on tehty Saton oman myyntiorganisaation lisäksi kahden eri välitysliikkeen toimesta. Sato-Asunnot Oy on sitoutunut kaupunginhallituksen 2.12.2024 § 12 tekemän päätöksen mukaisiin ehtoihin.

Sato-Asunnot Oy:n hakemuksessaan esittämien tietojen mukaan Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 -kohde on muutoin kaupunginhallituksen 2.12.2024 § 12 päättämän omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä koskevan poikkeusjärjestelyn ehtojen mukainen kohde, mutta rakennus on valmistunut vain pari kuukautta (29.10.2021) ennen poikkeusjärjestelypäätöksessä määriteltyjä kohteiden valmistumisvuosia 2022–2025. Toimijoiden tasapuolisen kohtelun näkökulmasta on perusteltua, että Sato-Asunnot Oy:n kohteelle Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 myönnetään samanlainen oikeus ottaa korkeintaan 30 % kohteen omistusasunnoista määräajaisesti kolmeksi vuodeksi vuokra-asuntokäyttöön. Muilta osin Sato-Asunnot Oy:n kohteen Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 -kohdalla noudatetaan kaupunginhallituksen 2.12.2024 §12 tekemän päätöksen ehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 37 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista. Edelleen hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 41 kohdan mukaan kaupunginhallitus



päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja luovutusehdoista.

Kaupunginhallitus 24.2.2025 § 12

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Sato-Asunnot Oy:n kohteessa Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 poikkeusjärjestely, jonka mukaan korkeintaan 30 % kohteen omistusasunnoista voidaan ottaa määräaikaisesti korkeintaan kolmeksi vuodeksi vuokra-asuntokäyttöön,
- b) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö hyväksymään kohteen Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 poikkeusjärjestelyn piiriin tulevat asunnot, ja
- c) että muilta osin Sato-Asunnot Oy:n kohteen Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 kohdalla noudatetaan kaupunginhallituksen 2.12.2024 §12 päätöksen ehtoja. Mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutussopimuksen tai maankäyttösopimuksen sopimussakkoehdota.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 10.3.2025 § 12

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Sato-Asunnot Oy:n kohteessa Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 poikkeusjärjestely, jonka mukaan korkeintaan 30 % kohteen omistusasunnoista voidaan ottaa määräaikaisesti korkeintaan kolmeksi vuodeksi vuokra-asuntokäyttöön,
- b) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö hyväksymään kohteen Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 poikkeusjärjestelyn piiriin tulevat asunnot, ja
- c) että muilta osin Sato-Asunnot Oy:n kohteen Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 kohdalla noudatetaan kaupunginhallituksen 2.12.2024 §12 päätöksen ehtoja. Mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutussopimuksen tai maankäyttösopimuksen sopimussakkoehdota.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 24.3.2025 § 10

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Sato-Asunnot Oy:n kohteessa Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 poikkeusjärjestely, jonka mukaan korkeintaan 30 % kohteen omistusasunnoista voidaan ottaa määräaikaisesti korkeintaan kolmeksi vuodeksi vuokra-asuntokäyttöön,



- b) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö hyväksymään kohteen Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 poikkeusjärjestelyn piiriin tulevat asunnot, ja
- c) että muilta osin Sato-Asunnot Oy:n kohteen Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4 kohdalla noudatetaan kaupunginhallituksen 2.12.2024 §12 päätöksen ehtoja. Mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutussopimuksen tai maankäyttösopimuksen sopimussakkoehdoja.

Päätös:

Päätettiin hylätä esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)