



Myyrmäen asuinkerrostalotontin 15531/4 myyminen Asunto Oy Vantaan Gaia -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / T2H Rakennus Oy / AK

VD/1568/10.00.02.00/2021
AK/JL/MH

Esitetään Myyrmäen asuinkerrostalotontin 15531/4 myymistä 2 615 600 euron kauppahinnalla Asunto Oy Vantaan Gaia -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Mikäli rakennusoikeuden ylitys (146 k-m2) myönnetään rakennusluvassa, peritään lisäkauppahinta 146 876 euroa tonttikaupan yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.3.2021 § 10 päätti järjestää tarjouskilpailun Myyrmäessä sijaitsevasta asuinkerrostalotontista 15531/4.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m2.

Korutien vesihuollon rakennussuunnittelu on käynnissä ja se saadaan valmiiksi näillä näkyvin keväällä 2021. Jos vesihuolto saadaan rakennettua alkuvuodesta 2022, pääsee tontille rakentamaan kesällä 2022.

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 700 €/k-m2 eli tontin myyntihinta olisi vähintään 1 820 000 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 10.3. – 7.5.2021. Tarjousaikaa pidennettiin 24.5 saakka, koska tarjouskilpailussa olleen tontin 15531/4 asemakaavamääräyksestä puuttui autopaikan rakentamisoikeudesta tarkennus. Voimassa olevassa asemakaavassa paikoitushalli syö asuinrakennusoikeutta. Kaavoittajan tarkoituksena on kuitenkin ollut, että paikoitushalli voidaan rakentaa asuinrakennusoikeuden estämättä. Tämän johdosta kaupunki on hakenut poikkeamispäätöstä asian korjaamiseksi. Poikkeamispäätöksen pitäisi olla 8.6.2021 lainvoimainen, mikäli päätöksestä ei tehdä oikaisuvaatimusta. Mikäli poikkeamislupaa ei saada tai sen saaminen viivästyy, niin kaupunki ei vastaa tontinluovutuksen viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista.

Määräaikaan 24.5. mennessä saapui 11 tarjousta. Korkeimman tarjouksen (1006 €/k-m2) jätti T2H Rakennus Oy.

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

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 50.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.



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.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuonna 2021.

Tontin myyntihinta

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

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 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) varataan Myyrmäen korttelin 15531 tontti 4 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.
- b) päätös raukeaa mikäli 50 000 euron suuruista varausmaksua ei ole maksettu 30.6.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



T2H Helsinki Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 15531/4. Rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 66 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

T2H on tietoinen, että tontin vesihuollon liitostyöt tehdään aikaisintaan heinäkuussa. Mikäli T2H:n rakentamista hidastaa vesihuollon liittymien puuttuminen, kaupunki ei vastaa T2H:lle aiheutuneita kustannuksia.

T2H on tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista.

Tontti 15531/4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2600 k-m². Rakennusluvassa tontille on suunniteltu rakennusoikeuden ylitystä 146 k-m² (2600 k-m² + 146 k-m² = 2746 k-m²). Mikäli rakennusoikeudenylitys myönnetään rakennusluvassa, peritään lisäkauppahinta tonttikaupan yhteydessä.

T2H voitti tarjouskilpailun 1006 €/k-m² yksikkö hinnalla. Näin ollen tontin 15531/4 kauppahinnaksi tulee 2600 k-m² x 1006 €/k-m² = 2 615 600 euroa ja lisäkauppahinta on 146 k-m² x 1006 €/k-m² = 146 876 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (1006 €/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 15531/4 on suunniteltu toteutettavaksi asuinrakennus, jossa on 66 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 13 asuntoa on yksiöitä (19,7 %) kaksioita on 26 asuntoa (39,4 %), kolmioita on 27 asuntoa (40,9 %). 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 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 6.4.2022 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Gaia -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240770-2) Myyrmäen korttelin 15531 tontti 4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 615 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa,
- c) periä lisäkauppahinta 146 876 euroa tonttikaupan yhteydessä rakennusoikeuden ylittämisestä, mikäli rakennusoikeuden ylitys (146 k-m²) myönnetään rakennusluvassa, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 15531/4 myynti
- johtokartta tontista 15531/4 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)