



Ylästön tonttien 40444/2, 3 ja 4 myyminen Asunto Oy Vantaan Peltosirkku -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / Sajucon Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL/MH

Esitetään Ylästön tonttien 40444/2, 3 ja 4 myymistä yhteensä 3 892 608 euron kauppahinnalla Asunto Oy Vantaan Peltosirkku -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 28 päätti järjestää tarjouskilpailun Ylästössä sijaitsevasta asuinrakennustontista 40444/1. Asemakaavassa tontti on merkinnällä A (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 3.380 k-m².

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 900 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 3.042.000 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 15.12.2020 - 28.2.2021. Määräaikaan mennessä saapui seitsemän tarjousta. Korkeimman tarjouksen (1152 €/k-m²) jätti Sajucon Oy. Sajucon Oy on maksanut 50.000 euron suuruisen varausmaksun 4.3.2021. 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:

Sijaintinsa takia tontti tulee toteuttaa siten, että rakennukset ovat arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Rakennukset (erillispientalot tai paritalot) sekä pihasuunnitelma tulee myös sovittaa ympäröivään maisemaan. Alueelle tulee toteuttaa erillispientaloja tai paritaloja.

Tontin myyntihinta:

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

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti myydään asunto-osakeyhtiölle.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennusten tulee olla A-energianluokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Autopaikat:



Tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 2 kpl/asunto ja kaikille autopaikoille tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen (vähintään lataukseen sopiva kaapeli ja putkitus).

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Omistus- ja osaomistusasumisen tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Rakentamisvelvoite:

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia. Tontinsaajan sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Johdot ja maaperä:

Tontinsaajan on selvitettävä ja huomioitava kilpailualueella olevat johdot. Mikäli johtoja on siirrettävä, niin tontinsaaja sitoutuu kustannuksellaan siirtämään ne. Kaupunki ei korvaa tästä mahdollisesti aiheutuvia kuluja. Tonttialue on ollut maatalousmaakäytössä. Mikäli tontilta löytyy roskaantunutta tai pilaantunutta maata tai muu salainen virhe, niin tontinsaajalla on oikeus hinnanalennukseen, mikäli kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

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 13.4.2021 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Ylästön korttelin 40444 tontti 1 Sajucon Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sajucon Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tonteille 40444/2, 3 ja 4. Rakennuttaja on hakenut tontille tonttijaon muutosta, jolla alkuperäinen tontti nro 1 jaetaan kolmeksi tontiksi 40444/2, 3 ja 4.

Uusille tonteille on jätetty rakennuslupahakemukset (3 kpl) 17 ja 18.1.2022. Rakennusluvut eivät ole vielä lainvoimaisia. Tontit voidaan myydä vasta, kun kaikki niihin kohdistuvat rakennusluvut ovat lainvoimaisia.



Rakennuttaja on suunnitellut tonteille 16 asuinpientalon rakentamista. Tontit on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi A. Tonttien yksikkökauppahinta on tarjouskilpailun mukaan 1152 €/k-m2. Tonttien rakennusoikeudet, pinta-alat ja kauppahinnat ovat:

Tontti	Pinta-ala (m2)	Rakennusoikeus (k-m2)	Kauppahinta (EUR)
40444/2	3709	1113	1.282.176
40444/3	3814	1144	1.317.888
40444/4	3741	1122	1.292.544

Ennen tonttien myymistä tulee tarkistaa tonteille myönnettävä rakennusoikeus. Kaupunki perii tonteista lisäkauppahintaa (1152 €/k-m2), mikäli tonteille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tonteille on myönnetty.

Sajucon Oy on maksanut 50.000 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään tonttien kauppahinnassa. Hyvitys kullekin tontille lasketaan tonttien kauppahinnan suhteessa.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kilpailussa vaadittuja ehtoja, jotka kirjataan myös kauppakirjaan:

Kaupunkikuva:

Sijaintinsa takia tontti tulee toteuttaa siten, että rakennukset ovat arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Rakennukset (erillispientalot tai paritalot) sekä pihasuunnitelma tulee myös sovittaa ympäröivään maisemaan. Alueelle tulee toteuttaa erillispientaloja tai paritaloja.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti myydään asunto-osakeyhtiölle.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Autopaikat:

Tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 2 kpl/asunto ja kaikille autopaikoille tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen (vähintään lataukseen sopiva kaapeli ja putkitus).

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Omistus- ja osaomistusasumisen tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Rakentamisvelvoite:

Tontinsaaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan



allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia. Tontinsaajan sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Johdot ja maaperä:

Tontinsaajan on selvitettävä ja huomioitava kilpailualueella olevat johdot. Mikäli johtoja on siirrettävä, niin tontinsaaja sitoutuu kustannuksellaan siirtämään ne. Kaupunki ei korvaa tästä mahdollisesti aiheutuvia kuluja. Tonttialue on ollut maatalousmaakäytössä. Mikäli tontilta löytyy roskaantunutta tai pilaantunutta maata tai muu salainen virhe, niin tontinsaajalla on oikeus hinnanalennukseen, mikäli kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

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

Hallintosääntö

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 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Peltosirkku -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3256705-2) Ylästön korttelin 40441 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 282 176 euron kauppahinnalla,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Peltosirkku -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3256705-2) Ylästön korttelin 40441 tontti 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 317 888 euron kauppahinnalla,
- c) myydä Asunto Oy Vantaan Peltosirkku -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3256705-2) Ylästön korttelin 40441 tontti 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 292 544 euron kauppahinnalla,
- d) että tontit myydään kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- e) että varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään tonttien kauppahinnassa,
- f) periä lisäkauppahintaa 1152 €/k-m2 tonttikaupan yhteydessä, mikäli tonttien asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään,
- g) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä, ja
- h) että kaupat voidaan tehdä, kun tontteja koskevat 17-18.1.2022 jätetyt rakennusluvut ovat lainvoimaisia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tonteista 40444/2,3 ja 4



Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilautakunnalle

Lisätiedot:

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