



Hämeenkylässä asuintonttien 12320/5 ja 6 myyminen Asunto Oy Vantaan Kruunutilli -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / Kastelli-talot Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL

Esitetään Hämeenkylässä tonttien 12320/5 ja 6 myymistä yhteensä 1 197 000 euron kauppahinnalla Asunto Oy Vantaan Kruunutilli -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kaupunki järjesti vuonna 2017 yhtiömuotoisten pientalotonttien tontinluovutuskilpailun. Kilpailussa oli yhteensä 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Edullisimman velattoman keskimääräisen velattoman myyntihinnan tontille 12320/4 osoitti Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi ja tontti varattiin yhtiölle kilpailun jälkeen. Yhtiö kuitenkin perui tonttivarauksen 29.11.2019, koska ei saanut laskelmissaan hanketta kannattavaksi.

Tontti 12320/4 on asemakaavassa osoitettua rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 2 100 k-m² ja myyntihinta aiemmassa kilpailussa oli 1 197 000 euroa (570 €/k-m²). Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on neuvotellut Kastelli-talot Oy:n kanssa vapautuneen tontin toteuttamisesta omistusasuntotuotantoon noudattaen alkuperäistä kilpailuohjelmaa ja myyntihintaa. Kastelli-talot Oy on teettänyt alustavan tontinkäyttöluonnoksen ja kustannuslaskelman. Asuntojen myyntihinnat on rajoitettu ja niitä saa myydä vain luonnollisille henkilöille 1 asunto/henkilö. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 4490 €/h-m².

Kastelli-talot Oy on maksanut 17.8.2020 varausmaksun 10.000 euroa, jota ei palauteta, jos yhtiö peruuttaa varauksen. Varausmaksu hyvitetään osana tontin kauppahintaa.

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 8.9.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Hämeenkylässä korttelin 12320 tontti 4 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi, siten että tonttivaraus on voimassa 15.12.2021 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on pyytänyt tontin 12320/4 varausaikaa jatkettavaksi. Tontin rakentaminen tukeutuu viereiseen tonttiin, joka ei vielä ole lähtenyt rakenteille ja jonka varausaikaa on jatkettu. Tästä syystä on perusteltua jatkaa myös tontin 12320/4 varausaikaa. Kastelli on ilmoittanut, että tarkoituksena on edistää hanketta nopeasti, kunhan viereisen tontin rakentumisen ajankohta varmistuu.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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 19.1.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hämeenkylässä tontin 12320/4 varausaikaa 31.12.2022 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on aloittamassa rakentamaan vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta aiemmin varatulle tontille 12320/4, joka varausvaiheen aikana lohkottu kahdeksi tontiksi 12320/5 ja 12320/6. Tontin lohkomisen ei muuta kohteiden rakennusoikeutta, joten niiden arvo pysyy samana ja tontit esitetään myytäväksi aiemmin päätetyllä hinnalla tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontin 12320/5 pinta-ala on 2481 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 978 k-m². Tontin 12320/6 pinta-ala on 2957 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1122 k-m². Tonteille on myönnetty 7.7.2022 rakennuslupa. Tontille 12320/5 on suunniteltu rakennettavaksi neljä paritaloa ja yksi erillistalo. Tontille 12320/6 on suunniteltu rakennettavaksi neljä paritaloa ja kaksi erillistaloa. Rakennusluvassa tontin 12320/5 rakennusoikeudellinen kerrosala on 976 k-m² ja tontin 12320/6 rakennusoikeudellinen kerrosala on 1120 k-m².

Tontin 12320/5 myyntihinta on 570 €/k-m² * 978 k-m² = 557 460 euroa ja tontin 12320/6 myyntihinta on 570 €/k-m² * 1122 k-m² = 639 540 euroa. Kastelli-talot Oy on maksanut 10.000 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään tonttien kauppahinnassa. Hyvitys kullekin tontille lasketaan tonttien kauppahinnan suhteessa.

Kaupunki on neuvotellut Kastelli-talot Oy:n kanssa tonttien toteuttamisesta omistusasuntotuotantoon noudattaen alkuperäistä kilpailuohjelmaa ja myyntihintaa. Asuntojen myyntihinnat on rajoitettu ja niitä saa myydä vain luonnollisille henkilöille 1 asunto/henkilö. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta saa olla enintään 4490 €/h-m². Kastelli-talot Oy on toimittanut kaupungille tontteja koskevien asuntojen markkinointimateriaalin, jonka mukaan asuntojen sovittu myyntihinta ei ylitä.

Tonttien 12320/5 ja 6 ostajan tulee sopia viereisen tontin 12320/3 rakentajan kanssa yhteisten (mm. leikkipaikka, pelastustie, jätekatos) toteuttamisesta, käytöstä sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista sekä perustaa tarvittavat rasitteet niitä varten.

Alueen hulevesien osalta on tehty yhteisjärjestelysopimus, jota tontin ostajan tulee noudattaa. Korttelin 12320 tontilla 2 sijaitsevan hulevesialueen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa korttelin 12320 tontti 2. Kyseisen hulevesialueen rakennus- ja ylläpitokustannuksista vastaavat korttelin 12320 tontit 1–6 yhdessä rakennusoikeuden kerrosalojensa suhteessa. Korttelin 12318 tonttien 3 ja 4, korttelin 12319 tontin 3 sekä korttelin 12320 tonttien 3, 5 ja 6 alueella kulkeva hulevesireitti on sovittava yhteen tonttien kesken. Kukin tontti vastaa omaa aluettaan koskevan hulevesipainanteen rakentamisesta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

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 24.8.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Kruunutilli -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3289584-9) Hämeenkyllän korttelin 12320 tontti 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 557 460 euron kauppahinnalla,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Kruunutilli -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3289584-9) Hämeenkyllän korttelin 12320 tontti 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 639 540 euron kauppahinnalla,
- c) että tontit myydään kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- d) että varausmaksu 10 000 euroa hyvitetään tonttien kauppahinnassa,
- e) periä lisäkauppahintaa 570 €/k-m² tonttikaupan yhteydessä, mikäli tonttien asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, ja
- f) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tonteista 12320/5 ja 6

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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